

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

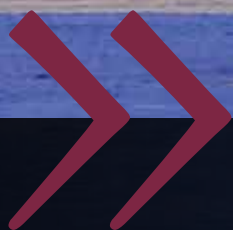
**BADEN-
WÜRTTEMBERG**



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 4_2018



5. IMMOLOUNGE IN STUTTGART

Seite 8

DREI MONATE NACH DEM WOHNKIPFEL

Seite 14

DIGITALISIERUNG IM MITTELSTAND

Seite 20

SPEKTAKULÄR WOHNEN

Langweilige Möbel findest du überall – aber niemals bei uns! Wenn Du auf aufregende Einrichtungsideen stehst, wenn ausgefallene und stilsichere Einrichtung genau Dein Ding sind, dann bist Du hier goldrichtig.

**BIST DU BEREIT FÜR
DIE NEUE WOHNFABRIK?**



+ Neubau mit rund 2500 m²

+ 23 Top-Möbelmarken

+ Eigene Kollektion

+ Restaurant im Haus



Geöffnet Mo-Fr: 10-19 Uhr | Sa: 10-18 Uhr
Kieselbronnerstr. 86 | 75177 Pforzheim
T. 07231-154410 | info@wohnfabrik.de
www.wohnfabrik.de

WOHNFABRIK
SPEKTAKULÄR WOHNEN

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

Foto: BFW



Henning Kalkmann
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

der Herbst 2018 war sowohl für den BFW Landesverband Baden-Württemberg als auch für die gesamte Immobilienwirtschaft äußerst ereignisreich. Das wohl wichtigste Treffen unserer Branche war in diesem Jahr der Wohngipfel 2018 am 21. September im Kanzleramt in Berlin. Über 100 Vertreterinnen und Vertreter aus Bund, Ländern und Kommunen, Gewerkschaften, Branchen- und Berufsverbänden diskutierten über mögliche Lösungen für das derzeit größte Problem unserer Gesellschaft: der Mangel an erschwinglichem Wohnraum. In einem Abschlusspapier einigten sich Bund, Länder und Kommunen, eine Vielzahl von Maßnahmen beschleunigt umzusetzen.

Auf Landesebene fand in Ravensburg am 15. Oktober das bereits sechste Spitzengespräch der von Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut ins Leben gerufenen Wohnraum-Allianz statt. Der BFW Landesverband Baden-Württemberg beteiligte sich ebenfalls an dem Gespräch und diskutierte zu aktuellen Themen wie der Reform des Mietrechts oder der dauerhaften Geltung des Paragraphen 13b Baugesetzbuch mit. Ferner hat die Ministerin ihre Vorstellungen bezüglich eines hinzutretenden Kommunalfonds erörtert. Die Empfehlungen der vier Arbeitsgruppen geben hier laut Hoffmeister-Kraut zusätzliche Impulse für die Ausgestaltung.

Ein weiteres Highlight für unseren Landesverband war die traditionelle ImmoLounge am 15. November in Stuttgart. Der Abend wurde mit einem hochkarätigen Vortrag von Rudolf Scharping, ehemaliger Bundesminister und Ministerpräsident, bereichert. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde bereits zum zweiten Mal der „Contracting-Preis BW“ verliehen.

Wie es um die Digitalisierung im Mittelstand der Immobilienbranche steht und welche weiteren Themen den BFW Landesverband Baden-Württemberg, seine Mitglieder und die Wohnungswirtschaft derzeit bewegen, lesen Sie in unserem aktuellen Mitglieder magazin.

Wir wünschen Ihnen interessante Einblicke.

Foto: BFW



Gerald Lipka
Geschäftsführer des BFW
Baden-Württemberg

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. 5-9
-----------------------	--------

Neujahrsempfang 2019 in Stuttgart	S. 5
BFW-Jahresrückblick 2018	S. 6
5. ImmoLounge in Stuttgart	S. 8
Arbeitskreis-Treffen „junger BFW“	S. 10
Informationsveranstaltung „BFW aktuell“	S. 12

WOHNGIPFEL 2018	S. 14-18
-----------------	----------

Drei Monate nach dem Wohngipfel 2018	S. 14
--------------------------------------	-------

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE	S. 19-29
-------------------------------------	----------

Gemeinnützige Stiftung für preisgünstigen Wohnungsbau	S. 19
Digitalisierung im Mittelstand	S. 20
Neufassung der DIN-Norm für Rauchwarnmelder	S. 22
Trend: weniger Wohnung, mehr Geld	S. 23
Umsatzrekord am deutschen Immobilienmarkt	S. 24
Auszeichnungen für WHS	S. 26
Im Trend der Wohnungswirtschaft: Bauen mit Holz	S. 27

VORSCHAU	S. 30
----------	-------

Termine Impressum	S. 30
---------------------	-------

Neujahrsempfang am 31. Januar 2019 in Stuttgart

IMMOBILIENWIRTSCHAFT UND POLITIK IM DIALOG

Das Jahr 2019 rückt näher, und der erste wichtige Termin steht bereits fest: Am 31. Januar 2019 lädt der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg zum traditionellen Neujahrsempfang ein. Gerald Lipka, BFW-Landesgeschäftsführer Baden-Württemberg, empfängt die Gäste des Verbands aus Politik und Immobilienwirtschaft im kommenden Jahr in einer neuen Location – und zwar im Hotel Steigenberger Graf Zeppelin in Stuttgart.

Zur politischen Prominenz des Abends gehören Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut, Landesministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Günther Oettinger, ehemaliger Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg und heutiger EU-Kommissar für Haushalt und Personal, sowie Wolfgang Bosbach, ehemaliger stellvertretender Vorsitzender der Bundestagsfraktion der Union und ehemaliger Vorsitzender des Innenausschusses des Deutschen Bundestags, die der

Einladung des BFW-Landesverbands gerne folgen. Unter dem Motto „Gesellschaft im Wandel – Fixpunkt Heimat“ hat der BFW Baden-Württemberg ein anspruchsvolles Programm zusammengestellt. Digitalisierung und Globalisierung sind für die Menschen mit einem grundlegenden gesellschaftlichen Wandel verbunden. Vielleicht ist deshalb die Sehnsucht der Menschen nach einem Fixpunkt, die Sehnsucht nach Heimat, nach Vertrautem, umso größer geworden. Europa, Deutschland und Baden-Württemberg sind Teil dieser Heimat. Ein Teil ist ohne den anderen nicht denkbar, jedenfalls nicht erfolgreich. Die Themen Frieden in Europa, Sicherheit in Deutschland und Wohnen

in Baden-Württemberg werden die Hauptredner mit viel Erfahrung und Leidenschaft darstellen.

Ein weiterer Programmpunkt des Abends wird die Verabschiedung des Vorstandsvorsitzenden des BFW Baden-Württemberg Henning Kalkmann sein, der sich bei den Vorstandswahlen des Landesverbands im April 2019 nicht erneut aufstellen wird. Seiner Entscheidung folgt auch Vorstandsmitglied Otto Heinz. Der BFW nutzt diese Gelegenheit, um den Vorstand zu verjüngen und wird deshalb bereits im Rahmen des Neujahrsempfangs Nachfolgekandidaten vorstellen.

Anmeldungen nimmt die Landesgeschäftsstelle des BFW Baden-Württemberg ab sofort per Telefon unter 0711 / 870 380 0 oder per E-Mail an info@bfw-bw.de entgegen.





1



2



Jahresrückblick 2018

WOHNUNGSWIRTSCHAFT UND POLITIK IM REGEN AUSTAUSCH

Der BFW Baden-Württemberg blickt auf ein ereignisreiches Jahr zurück. In zahlreichen Fachveranstaltungen, Seminaren und Tagungen hatten Mitglieder die Gelegenheit, sich über aktuelle Entwicklungen der Branche zu informieren und auszutauschen. Darüber hinaus haben Verbandsvertreter regelmäßig an Bündnissitzungen und Anhörungen teilgenommen, um die Interessen der BFW-Mitglieder gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit zu vertreten. Das Jahr 2018 in ausgewählten Bildern.

1. Neujahrsempfang 2018

Zahlreiche Vertreter aus Immobilienwirtschaft, Verbänden, Politik und Wirtschaft haben sich am 30. Januar in den Räumen der IHK Stuttgart anlässlich des Neujahrsempfangs des BFW Baden-Württemberg getroffen. Die Gäste tauschten sich über die kommenden Herausforderungen der Branche aus. Anregende Diskussionen wurden geführt. Petra Wessler, Präsidentin des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung, und Michael Kleiner, Ministerialdirektor im Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Ba-

den-Württemberg, gewährten als Gastredner Einblicke in die wohnungspolitischen Ziele auf Bundes- und Landesebene.

2. Bauträgertag 2018

Knapp 150 Entscheider der Immobilienbranche kamen am 17. April nach Stuttgart ins Hotel Le Méridien zum Bauträgertag 2018 des BFW Baden-Württemberg. Im Rahmen verschiedener Fachvorträge wurde über neue gesetzliche Regelungen informiert und über Lösungsvorschläge zur Beseitigung von Wohnraumangel diskutiert.



Im Rahmen der Veranstaltung fand auch die Mitgliederversammlung des BFW Baden-Württemberg statt.

3. WOWI-Golftour 2018

Rund 100 Teilnehmer nahmen am 27. April beim Auftaktturnier der Event-Reihe „WOWI-Golftour“ in Baden-Württemberg teil, das auf der Anlage des Golfclubs Karlshäuser Hof ausgerichtet wurde. Der BFW Baden-Württemberg unterstützt die

2018



4



4

Turnierserie, die als Networking-Plattform ideale Möglichkeiten bietet, alte Bekannte zu treffen und neue Kontakte zu knüpfen.

4 Neue Geschäftsstelle des BFW Baden-Württemberg

Am 6. Juli begrüßte der BFW Baden-Württemberg seine Gäste in der neuen Geschäftsstelle in der Hospitalstraße 35 in Stuttgart. Für eigene Veranstaltungen gibt es jetzt einen Schulungsraum, der auch



3



6

von den Kooperationspartnern des Landesverbands für Seminare oder Tagungen gebucht werden kann.

5 ImmoLounge 2018

Der BFW Baden-Württemberg begrüßte am 15. November in der SpardaWelt Stuttgart knapp 100 Fach- und Führungskräfte der Branche zur fünften ImmoLounge. Der Abend wurde mit einem Impulsvortrag von Rudolf Scharping, ehemaliger Bundesverteidigungsminister und ehemaliger Ministerpräsident des Landes Rheinland-Pfalz, bereichert. Im Rahmen der Veranstaltung wurde gemeinsam mit der KEA bereits zum zweiten Mal der Contracting-Preis BW unter Schirmherrschaft des Umweltministeriums verliehen.



5

6 Treffen

Arbeitskreis „junger BFW“

Am 28. November trafen sich junge BFW-Mitglieder in der Geschäftsstelle in Stuttgart und nahmen am Gedankenaustausch zum baden-württembergischen Landeswohnraumförderprogramm mit Dr. Eckert Meyberg vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Peter Jakob von der L-Bank teil. Ziel des Treffens: Die Ergebnisse sollen in die Reform des Landeswohnraumförderprogramms einfließen.

5. ImmoLounge in Stuttgart

GLÜCKLICHE PREISTRÄGER UND EIN APPELL AN POLITIK UND GESELLSCHAFT

Am 15. November begrüßte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverbands Baden-Württemberg, bereits zum fünften Mal seine Gäste zur ImmoLounge in Stuttgart. Auch in diesem Jahr fand das beliebte Networking-Format im Eventcenter der SpardaWelt statt. Fach- und Führungskräfte aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft nutzten den Abend, um in entspannter Atmosphäre Kontakte zu knüpfen. Neben der Verleihung des Contracting-Preis Baden-Württemberg 2018, hielt der ehemalige Bundesverteidigungsminister und heutige Unternehmensberater Rudolf Scharping einen Impulsvortrag zu seinen Erfahrungen als Politiker und Unternehmer.

35 Jahre war Scharping in der Politik tätig, seinen eigenen Worten zufolge lernte er in dieser Zeit, dass die Strecke zwischen Engagement und Ergebnis eine verwinkelte sei. „Als Unternehmer ist das besser zuordenbar“, so Scharping. Er habe gelernt, dass aus keinem Parteibuch Verstand und Charakter erlernt werden können, das bringe man in der Politik besser mit. Als Unternehmer lebe es sich selbstbestimmter, wenn man nichts tut, was andere besser können. Heute habe er mehr Spaß an dem, was er tut, denn keiner rede ihm rein, der meine, er wisse es besser.

Doch seine Nachricht an diesem Abend war eine andere. Er bezeichnete seine Generation als die glücklichste und er wolle, dass auch seine Kinder und Enkel am Ende so auf ihr Leben zurückblicken können. Doch das sei in Deutschland nur zusammen mit Europa möglich. „Egal, über wen wir reden, die anderen warten nicht auf uns. Darauf, dass wir einen Flughafen fertig bauen oder Funklöcher schließen“, so Scharping. Er weiß aus eigener Erfahrung, dass andere Länder beispielsweise bei der

Schnelligkeit der Internet-Verbindung wesentlich fortgeschrittener sind als Deutschland – und dass sei laut ihm auch in anderen Bereichen so.

„Wir müssen die Fähigkeit entwickeln, in die Zukunft zu investieren und die Politik muss sich auf das Wesentliche konzentrieren“, so Scharping. „Es ist dringend notwendig, sich für die Freiheit und Demokratie in Europa zu engagieren“, appellierte er. Wir seien schon einmal so eingeschlafen gewesen, dass wir in einer Katastrophe erwacht sind, dass solle sich nicht wiederholen. „Es ist Zeit, dass die Mitte dieses Landes wieder zu sich findet“, beendete er seinen Vortrag.

Contracting-Preis BW 2018

Das zweite Highlight des Abends war die Verleihung des Contracting-Preis Baden-Württemberg 2018, der bereits zum zweiten Mal unter der Zusammenarbeit des BFW Baden-Württemberg, dem Kompetenzzentrum Contracting und der KEA Klimaschutz- und Energieagentur verliehen wurde. Der Preis würdigt innovati-

ve Konzepte im Neubau, die mithilfe von Contracting überdurchschnittliche Energie-, Umwelt- oder Nachhaltigkeitsstandards vorbildhaft umsetzen. Für die Mitglieder des BFW Baden-Württemberg sei es nicht nur wichtig, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern auch, dies unter den Gesichtspunkten des Klimaschutzes zu tun, damit die Energiewende vorangetrieben werden kann und die Gebäude von heute nicht zu den Sanierungsfällen der Zukunft werden, so Staatssekretär Dr. Andre Baumann vom Umweltministerium Baden-Württemberg vor der Verkündung der Gewinner.

Der erste Preis ging an die ZEAG Energie AG für ihr digital vernetztes und nachhaltig versorgtes Wohnquartier mit Contracting in Heilbronn im Rahmen der Bundesgar-

tenschau 2019. Den zweiten Preis erhielt die Stadtwerke Konstanz GmbH für ihr Mieterstrommodell mit zwei Tarifen, bei dem der Stromverbrauch an die Struktur der Energieerzeugung von Photovoltaik und BHKW-Strom angepasst werden kann und so besser skalierbar ist. Der dritte Preis ging an die energiekonzept ortonau GmbH, die in einem kleinen Mehrfamilienhaus in Kehl mit Gewerbe den Verbrauch von Mieterstrom für die Nutzer transparent gemacht hat. Den Sonderpreis erhielt die HEG Heidelberger Energiegenossenschaft eG für ihr Sanierungsprojekt im Heidelberger Süden. Die Mieterinnen und Mieter wurden von Anfang an in das Projekt einbezogen und konnten die Energiewende so direkt erleben und zulassen. Die sanierten Wohngebäude werden seither mit Solarstrom versorgt.



Arbeitskreis-Treffen „junger BFW“

GESPRÄCHSRUNDE ZUM LANDESWOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM

Am 28. November lud Gerald Lipka, BFW-Landesgeschäftsführer Baden-Württemberg, erneut zu einem Arbeitskreis-Treffen für junge BFW-Mitglieder in die Geschäftsstelle in Stuttgart ein. Am Gedankenaustausch zum baden-württembergischen Landeswohnraumförderprogramm nahmen auch Dr. Eckert Meyberg vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Peter Jakob von der L-Bank teil.



Die privaten Kleinanleger sind in Summe laut Aussage von Lipka der größte Anbieter von Wohnungen am Mietwohnungs-

markt. „66 Prozent der Wohnungen am Mietwohnungsmarkt in Deutschland werden von privaten Eigentümern zur Verfügung gestellt. In Baden-Württemberg sind es sogar 68 Prozent“, so Lipka. Aus diesem Grund sei es wichtig, das Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg für private Anleger attraktiver zu gestalten – auch im Bereich des sozial geförderten Mietwohnungsbaus, so Lipka weiter.

Im Rahmen der Gesprächsrunde wurden im gemeinsamen Dialog Probleme und Schwierigkeiten für private Bauträger bei der Anwendung des Landeswohnraumförderprogramms erörtert. Florian Sau-

er-Wehinger, kaufmännischer Projektleiter bei der Wohnbau Baden AG, und Julian Pflugfelder, Gesellschafter bei der Pflugfelder Unternehmensgruppe, berichteten in kurzen Impulsvorträgen von ihren Praxiserfahrungen. So erhielten Meyberg und Jakob greifbare Erfahrungswerte aus erster Hand.

Ziel der Gesprächsrunde war, die Ergebnisse am Ende des Tages in die Reform des Landeswohnraumförderprogramms im kommenden Jahr mit einfließen zu lassen und auch Verbesserungen in der Betreuung bei der L-Bank zu erreichen.



WOHNGLÜCK IST MAGENTA

57 %

DER DEUTSCHEN SCHAUEN GERNE
FUSSBALL IM FERNSEHEN UND
FIEBERN SO MIT IHREN VEREINEN MIT.

Quelle: „König Fußball regiert“, Statista-Umfrage 2016

**Bietet Ihr Kabelanbieter Ihren Mietern auch
exklusive Sport-Inhalte und schenkt Ihren
Kunden die 3. Liga ein Jahr für 0 €¹?
Wir schon. Zukunft – made in Germany.**

www.die-nächsten-10-jahre.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

¹ Voraussetzung ist eine TV-Grundversorgung der Telekom sowie ein Basis-HD-Paket für 4,95 Euro monatlich zuzüglich CI+-Modul und Receiver.
Mindestvertragslaufzeit 12 Monate.

Informationsveranstaltung „BFW aktuell“: Wohngipfel und Wohnraum-Allianz im Fokus

GRUNDSTÜCKSMANGEL BLEIBT DAS HAUPTPROBLEM



Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat spricht von einem „historisch einmaligen Maßnahmenpaket“, die Immobilienbranche reagiert hingegen zurückhaltend – im Rahmen der Veranstaltungsreihe „BFW aktuell“ hat der BFW Baden-Württemberg seine Mitgliedsunternehmen am 23. Oktober in der Stuttgarter Geschäftsstelle über die Ergebnisse des Wohngipfels 2018 informiert (mehr dazu ab Seite 14). Landesgeschäftsführer Gerald Lipka berichtete außerdem vom jüngsten Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg in Ravensburg.

Dass Preise und Mieten rapide steigen, sei vor allem auf das unzureichende Wohnungsangebot bei zugleich hoher Nachfrage zurückzuführen, so Lipka. Ob die von Bund und Ländern in einem gemeinsamen Eckpunkte-Papier beschlossenen Maßnahmen wie die Einführung des Baukindergelds, mehr Wohngeld für Haushalte mit niedrigem Einkommen oder die vom Bundeskabinett geplanten steuermindernden Sonderabschreibungen beim Bau von preisgünstigen Mietwohnungen tatsächlich die erhoffte Wende bringen, dürfe jedoch bezweifelt werden. Nicht zu Ende gedacht sei vor allem die Ausgestaltung der Sonder-AfA. Lipka: „Die maximale Baukostenobergrenze von 3.000 Euro pro Quadratmeter ist aus Sicht des BFW deutlich zu niedrig angesetzt. Gerade in den Ballungsgebieten kann sie aufgrund der horrenden Grundstückpreise kaum in Anspruch

genommen werden.“ Vonseiten der Wohnraum-Allianz gebe es hingegen vergleichsweise positive Signale, betonte der Landesgeschäftsführer. Mit Blick auf den weiterhin großen Wohnraumbedarf sei es laut Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut wichtig, dass die Kommunen flexibel und schnell erforderliche und geeignete Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Deshalb sprachen sich die Mitglieder der Wohnraum-Allianz mehrheitlich für die dauerhafte Geltung des Paragraphen 13b des Baugesetzbuches aus, der das beschleunigte Planungsverfahren regelt.

Der Verband Mittlerer Oberrhein hatte in der Sitzung außerdem seine Studie „Wer wohnt wie“ vorgestellt. Nach dieser Untersuchung sind sowohl eine angemessene urbane Dichte als auch Qualität und Struktur des Woh-

numfelds für den Erfolg eines Wohnstandorts verantwortlich. „Unser Ziel muss es sein, den öffentlichen Raum, Frei- und Erholungsflächen mit einer hohen Qualität zu gestalten“, so die Ministerin. Hoffmeister-Kraut griff im Spitzengespräch auch ihre Vorstellung eines zur sozialen Wohnraumförderung hinzutretenden Kommunalfonds „Wohnraumoffensive BW“ auf, was der BFW kritisch kommentierte.

Der geplante Fonds soll ein auf Dauer angelegtes Instrument sein und als ergänzendes Förderangebot gezielt lokale und regionale Wohnrauminitiativen fördern. „Unser Ziel ist es, dass gegebenenfalls nicht belegte Bewilligungsvolumina der jährlichen Förderprogramme wiederkehrend und automatisch für die Dotierung des Fonds verwendet werden“, erläuterte die Ministerin. „Dazu wollen wir in

einem ersten Schritt das zuletzt nicht belegte Bewilligungsvolumen des Förderprogramms Wohnungsbau BW 2017 in Höhe von rund 45 Millionen Euro als Dotierung einbringen.“ Unter dem Dach des Fonds, der Anfang 2019 starten soll, sollen drei verschiedene neue Fördermaßnahmen vereint werden. Zum einen sei der Aufbau eines Grundstücksfonds geplant, so Hoffmeister-Kraut. „Ein solcher Grundstücksfonds könnte es finanzschwachen Gemeinden ermöglichen, Wohnbauflächen zu erwerben, wozu sie sonst selbst nicht in der Lage sind. Außerdem wollen wir auch kommunale Initiativen unterstützen, um Wohnraum und Flächen zu aktivieren“, so die Ministerin. Das zweite Ziel sei es deshalb, „preiswertes“ Wohnen – oberhalb der Grenzen des sozialen Wohnungsbaus – zu unterstützen. Dazu könnten Kommunen Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen erhalten, wenn sie mit investiven Maßnahmen wie Neubau, Um- oder Ausbau, – insbesondere auch Aufstockung – oder auch Modernisierung Wohnraum für ihre Bürgerinnen und Bürger schaffen und diese an einkommensschwächere Haushalte vermieten. Als dritter Bereich sollen aber auch nichtinvestive Maßnahmen der Kommunen unterstützt werden, die insbesondere darauf abzielen, ungenutzten privaten Wohnraum im Mietwohnungsbestand zu akquirieren.

„Die Verbände werden die Ansätze des Ministeriums nach Erhalt weiterer Details kritisch prüfen“, kündigte Lipka an. Die technische Umsetzung des Fonds soll im Rahmen des Nachtragshaushalts erfolgen, wozu derzeit die Abstimmung mit dem Finanzministerium läuft. Das nächste Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz wird im März 2019 stattfinden.

PRAXIS-SEMINAR ZUM THEMA DSGVO FÜR BAUTRÄGER

Die Übergangsfrist für die Datenschutz-Grundverordnung ist nunmehr seit knapp einem halben Jahr abgelaufen. Die meisten Unternehmen haben sich bislang jedoch mehr schlecht als recht mit den neuen Datenschutzregeln auseinandergesetzt. Vor diesem Hintergrund hatte der BFW Baden-Württemberg seine Mitglieder am 30. Oktober zu einem Praxisseminar nach Stuttgart eingeladen, um insbesondere Lösungen für Bauträger und Projektentwickler unter die Lupe zu nehmen. Der DSGVO-Experte und Rechtsanwalt Michael Herold von der Frankfurter Kanzlei Graf von Westphalen widmete sich unter anderem der Frage, mit welchen Unternehmen und Personen Auftragsverarbeitungsverträge abgeschlossen werden müssen und wie mit den vielfältigen Rechtsbeziehungen eines Bauvorhabens umzugehen ist.

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.



Logano plus KB372

Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

In der Wohnungswirtschaft bedarf es maßgeschneiderter Lösungen, die sowohl die Bedürfnisse der Hauseigentümer als auch die der Mieter erfüllen. Der Gas-Brennwertkessel Logano plus KB372 verspricht mit seinem flexiblen, montage- und betriebsoptimierten Konzept sowie dem hohen Modulationsbereich die nötige Rentabilität. Zur Regelung, Überwachung und Kontrolle der Anlage kommt das Regelsystem Logamatic 5000 oder das Logamatic EMS plus mit Logamatic MC110 zum Einsatz. Weitere Informationen finden Sie unter www.buderus.de





Wohngipfel 2018 – Drei Monate später

EINE TRENDWENDE FÜR MEHR UND BEZAHLBAREN WOHNRAUM?

Bund und Länder haben sich am 21. September im Abschlusspapier des Wohngipfels dazu verpflichtet, eine Vielzahl an Maßnahmen beschleunigt umzusetzen. BFW-Präsident Andreas Ibel sah dies als echten Erfolg des Gipfels. Bundeskanzlerin Angela Merkel, Finanzminister Olaf Scholz und Innenminister Horst Seehofer präsentierten vor Ort ein Bündel an Maßnahmen, mit dem das große Ziel der aktuellen Legislaturperiode erreicht werden soll: der Bau von 1,5 Millionen neuen Wohnungen und Eigenheimen.

„Die Frage des Wohnens ist eine gesellschaftliche Frage, die uns alle angeht“, machte Bundeskanzlerin Merkel vor gut drei Monaten deutlich. Sie war sich dessen bewusst, dass Wohnraum dort entstehen müsse, wo Menschen ihn brauchen. Ministerpräsident Tobias Hans begrüßte im Namen der Länder, dass „eine der drängenden sozialen Fragen zur Cheffinnensache in der Bundesregierung gemacht worden ist.“ Und auch Bürgermeister und Erster Vizepräsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, Roland Schäfer, sah den Wohn-

gipfel als „ein ganz klares Signal, dass die Aufgabe ‚Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum‘ wirklich im Zentrum der Politik auf allen Ebenen spielt.“ Dennoch bestünden auch nach dem Spitzengespräch noch Widersprüche. Die vereinbarten Maßnahmen könnten sich gegenseitig ausbremsen oder an Kraft verlieren, kommentierte Ibel den Wohngipfel.

Merkel sah das Treffen im September von über 100 Vertretern aus Bund, Ländern, Branchenverbänden, Kommunen, Berufs-

verbänden und Gewerkschaften als Start, um die Wohnraumoffensive gemeinsam anzugehen. Investive Impulse für den Wohnungsbau, Bezahlbarkeit des Wohnens sichern sowie Baukostensenkung und Fachkräftesicherung sind die großen Eckpunkte des 13-seitigen Maßnahmenpapiers, das die Grundlage für die Zusammenarbeit darstellen soll. In den vergangenen Wochen wurde viel beraten und diskutiert. Die „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“ zieht eine erste Bilanz: Was hat sich seit dem 21. September getan?

Bereits vor dem Wohngipfel wurden Maßnahmen für den Wohnungsbau verabschiedet, die sowohl Mieter und Eigentümer als auch Immobilienunternehmen bei der Schaffung von Wohnraum unterstützen und Anreize bieten sollen. Doch nicht alle stoßen dabei auf positive Resonanz bei der Wohnungswirtschaft – so auch geplante Gesetzesänderungen.

Starke Nachfrage nach Baukindergeld

Mit der Einführung des Baukindergelds soll Familien und Alleinstehenden mit Kindern der erstmalige Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum ermöglicht werden, indem die individuelle Finanzierungsbelastung gesenkt wird. Der BFW-Landesgeschäftsführer Baden-Württemberg, Gerald Lipka, begrüßte die Unterstützung der Bundesregierung: „Das Baukindergeld ist ein wichtiger Schritt für besseres und selbstbestimmtes Wohnen“, äußerte er sich im September. Die bereitgestellte Fördersumme des Bundes beträgt 2,7 Milliarden Euro. Je Kind unter 18 Jahren gibt es pro Jahr 1.200 Euro für insgesamt 10 Jahre, wenn das zu versteuernde Haushaltsinkommen nicht mehr als 75.000 Euro pro Jahr beträgt. Anträge können seit dem 18. September rückwirkend zum 1. Januar 2018 und bis zum 31. Dezember 2020 gestellt werden.

Laut der KfW-Bank nutzten im ersten Monat seit Antragsstart 21.642 Familien diese Finanzierungsmöglichkeit. Dennoch sei das Interesse unterschiedlich stark ausgeprägt: Die Zahl der Anträge pro 100.000 Einwohner fiel in Schleswig-Holstein am höchsten aus (34,4). In absoluten Zahlen lag das einwohnerstärkste Bundesland mit 5.017 Antragsstellungen vorne: Nordrhein-Westfalen. Ihm folgten die Häuslebauer aus Baden-Württemberg mit einem Anteil von 13,4 Prozent.

Sonder-AfA für Mietwohnungsbau

Weniger positiv begrüßt wurde der Gesetzesentwurf über die Sonder-AfA – und sie kommt, wie der Finanzausschuss Ende November abschließend beraten hat. Zusätzlich zur linearen Abschreibung von zwei Prozent können weitere fünf Prozent im Jahr der Anschaffung und über drei weitere Jahre abgeschrieben werden – insgesamt also 28 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Diese dürfen 3.000 Euro pro Quadratmeter jedoch nicht übersteigen. Die Bemessungsgrundlage beträgt maximal 2.000 Euro pro Quadratmeter. „Bei Förderbanken werden Herstellungskosten bis zu 3.500 Euro pro Quadratmeter akzeptiert“, vergleicht Lipka. Hinzu kommt, dass die steuerliche Förderung durch die sogenannte De-minimis-Regelung eingeschränkt ist. Demnach darf der Steuervorteil aus der Sonderabschreibung in drei Veranlagungszeiträumen maximal 200.000 Euro betragen.

Die Sonder-AfA soll für Bauanträge gelten, die zwischen dem 1. September 2018 (rückwirkend) und dem 31. Dezember 2021 gestellt werden. Als wirksam für mehr Wohnungsbau erachten der BFW und andere Verbände der Wohnungswirtschaft diese steuerliche Maßnahme nicht. „Eine Erhöhung des üblichen Steuerabschreibungssatzes von zwei auf drei Prozent auf langfristige Zeit gesehen würden wir mehr begrüßen“, so Lipka. Dies sei jedoch derzeit finanziell nicht möglich, so die Union.

Soziale Wohnraumförderung

Um den sozialen Wohnungsbau zu stärken, stellt der Bund im Zeitraum von 2018 bis 2021

mindestens fünf Milliarden Euro zur Verfügung, heißt es im Maßnahmenpapier des Wohngipfels. Gemeinsam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen sollen damit über 100.000 Sozialwohnungen entstehen. „Die Einkommen sind gut, aber sie sind nicht so groß, wie sie für manche Mieten sein müssten. (...) Es ist deshalb richtig, dass wir mehr Mittel für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen und dass wir jetzt die Verfassung ändern“, so Finanzminister Olaf Scholz im September. Um finanzielle Mittel für den sozialen Wohnungsbau über das Jahr 2019 hinaus zur Verfügung stellen zu können, muss jedoch das Grundgesetz geändert werden, denn der Sozialwohnungsbau ist eigentlich Ländersache. Ende November hat die Bundesregierung schließlich der Änderung des Grundgesetzes mit einer 2/3-Mehrheit zugestimmt.

Darüber hinaus wollte die Bundesregierung laut Maßnahmenpapier über die BlmA bundeseigene Grundstücke weiter vergünstigt an Kommunen vergeben, mit dem Zweck, sozialen Wohnungsbau voranzutreiben – und sie hat Wort gehalten: Im Oktober änderte der Bund seine Vergaberichtlinie. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) kann nun alle „entbehrlichen“ Grundstücke zu günstigen Konditionen an Kommunen abgeben, damit diese in den nächsten fünf Jahren sozial geförderte Wohnungen errichten können. Laut BlmA handelt es sich um etwa 5.000 Liegenschaften, die als „kurz- bis mittelfristig entbehrlich“ eingestuft seien. Wer vom Bund ein Grundstück erwerben will, erhält pro Sozialwohnung einen Preisnachlass in Höhe von 25.000 Euro. Die Verbilligung ist dabei auf die Höhe des Kaufpreises begrenzt. Mit der Mindestanzahl von vier Sozialwohnungen werden auch kleinere Vorhaben unterstützt und Vergabeverfahren vereinfacht. Die Kommunen haben darüber hinaus die Möglichkeit, die Grundstücke an Privatinves-

toren abzugeben, wenn diese die sozialen Auflagen einhalten.

——— **Bund baut wieder selbst Wohnungen**

Da es auch auf Bundesebene an bezahlbarem Wohnraum für den öffentlichen und privaten Raum fehle, will der Bund wieder selbst Wohnungen bauen. Baustatssekretär Gunther Adler machte auf der diesjährigen Expo Real deutlich: „Angesichts des Wohnungs- und Fachkräftemangels ist der Mitarbeiterwohnungsbau ein Zukunftsthema.“ Gerade in den wirtschaftsstarken Regionen Deutschlands fehle es an Fachkräften und bezahlbaren Wohnungen. Diese sind oft entscheidend bei der Wahl des Arbeitgebers. Betriebseigene Wohnungen geben die Möglichkeit, Wohnraum genau dort bereitzustellen, wo Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihn benötigen. Serielles und modulares Bauen spiele dabei für den Bund laut Adler eine große Rolle und wurde bereits im Wohngipfel-Maßnahmenpapier als entscheidender Punkt für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum aufgenommen. Mit dieser Bauform könne laut Fehn Krestas, Unterabteilungsleiter Bauwesen und -wirtschaft im Bundesbauministerium, nachhaltiger und qualitätsvoller Wohnungsbau geschaffen werden. Dabei gehe es jedoch nicht darum, das komplette Bauwesen umzukrempeln, sondern vielmehr um eine Option, schnell neuen Wohnraum zu schaffen.

——— **Baulandmobilisierung in großem Maße**

Um bauen zu können, benötigt es Bauland. Mit strategischen Fragen der mittel- bis langfristigen Verbesserung der Baulandbereitstellung befasst sich seit dem 4. September unter Mitwirkung von Ländern, kommunalen Spitzenverbänden sowie Partnern des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Boden-

politik“. Bis zur Sommerpause 2019 sollen Ergebnisse vorgelegt werden. Noch in diesem Jahr sollen jedoch Vorschläge zu Änderungen des Bauplanungsrechts gemacht werden. Ibel begrüßte die damit geplante Novelle des Baugesetzbuches und betonte Ende September in einer Pressemitteilung, dass sich der BFW in die Expertenkommission einbringen werde.

——— **MBO und digitaler Bauantrag zur Beschleunigung von Bauvorhaben**

Ein wesentlicher Schritt in Richtung bezahlbares Bauen soll mit einer Musterbauordnung (MBO) getan werden, die weitgehend einheitliche Vorschriften der Länder im Bauordnungsrecht vorsieht. In den Gremien der Bauministerkonferenz und unter Beteiligung des Bundes soll die MBO erarbeitet werden. Wesentlich schneller und kostenoptimierter soll auch der Weg von der Planerstellung zum fertigen Bauwerk vorangehen. Dabei wird auf die Digitalisierung gesetzt: So würden durch einen digitalen Bauantrag auf Seiten des Bauherren Zeit- und Kosten gespart. Die bearbeitenden Behörden könnten eine höhere Effizienz im Personaleinsatz erreichen und Belastungsspitzen auffangen. „Wir können uns die lange Bauplanungszeiten nicht mehr leisten“, kommentiert Lipka das Vorhaben. Aufgrund der Komplexität dieser Anträge wird der Bund mit den Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Bayern und Baden-Württemberg Pilotprojekte zum durchgängig digitalen Bauantrag befördern, hieß es am 21. September im Maßnahmenpapier.

Auf der jährlich stattfindenden Bauministerkonferenz Ende Oktober dieses Jahres sprachen sich die Bauminister der 16 Bundesländer ebenfalls deutlich für einen Bürokratieabbau aus, um den Wohnungsbau schneller voranzutreiben. Sie forderten Fördergelder vom Bund, um digitale Standards für einen „durchgängig digitalen Bauantrag“ möglich machen zu können.

Des Weiteren wurde das Thema Typenbaugenehmigung angepackt. Auf der nächsten Sitzung der Bauministerkonferenz soll ein Vorschlag unterbreitet werden, wie diese in die MBO eingefügt werden kann. Damit soll den Forderungen vieler Wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbände nachgekommen werden, für die sich das Genehmigungsverfahren für seriellen und modularen Bau vereinfachen und beschleunigen würde. Die nächste Sitzung der Bauminister findet jedoch erst wieder in einem Jahr statt.

——— **Begrenzung von Folgekosten durch Regulierung und Normung**

Immer neue Bauvorschriften und Normen führen beim Bau ebenfalls zu hohen Kosten. Seit Jahren fordert der BFW, von stetigen Veränderungen abzusehen, denn diese erhöhen die Planungsunsicherheit und führen zu Mehrkosten. Aus diesem Grund soll die Kosten-Nutzen-Prüfung in Zukunft eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus soll eine zentrale unabhängige Stelle geschaffen werden, die neue Standards und Normen vor ihrer Einführung transparent bewerten soll und im Normenkontrollrat ein Wirtschaftlichkeitsvotum abgeben kann. Die Einzelheiten hierzu wird eine temporäre Expertengruppe mit Ländern und Kommunen kurzfristig erarbeiten. Ein erster Schritt wurde jedoch auf der Bauministerkonferenz getan: Die Ausschüsse der Länder haben künftig Auskunft über Folgekosten von Regeln zu geben.

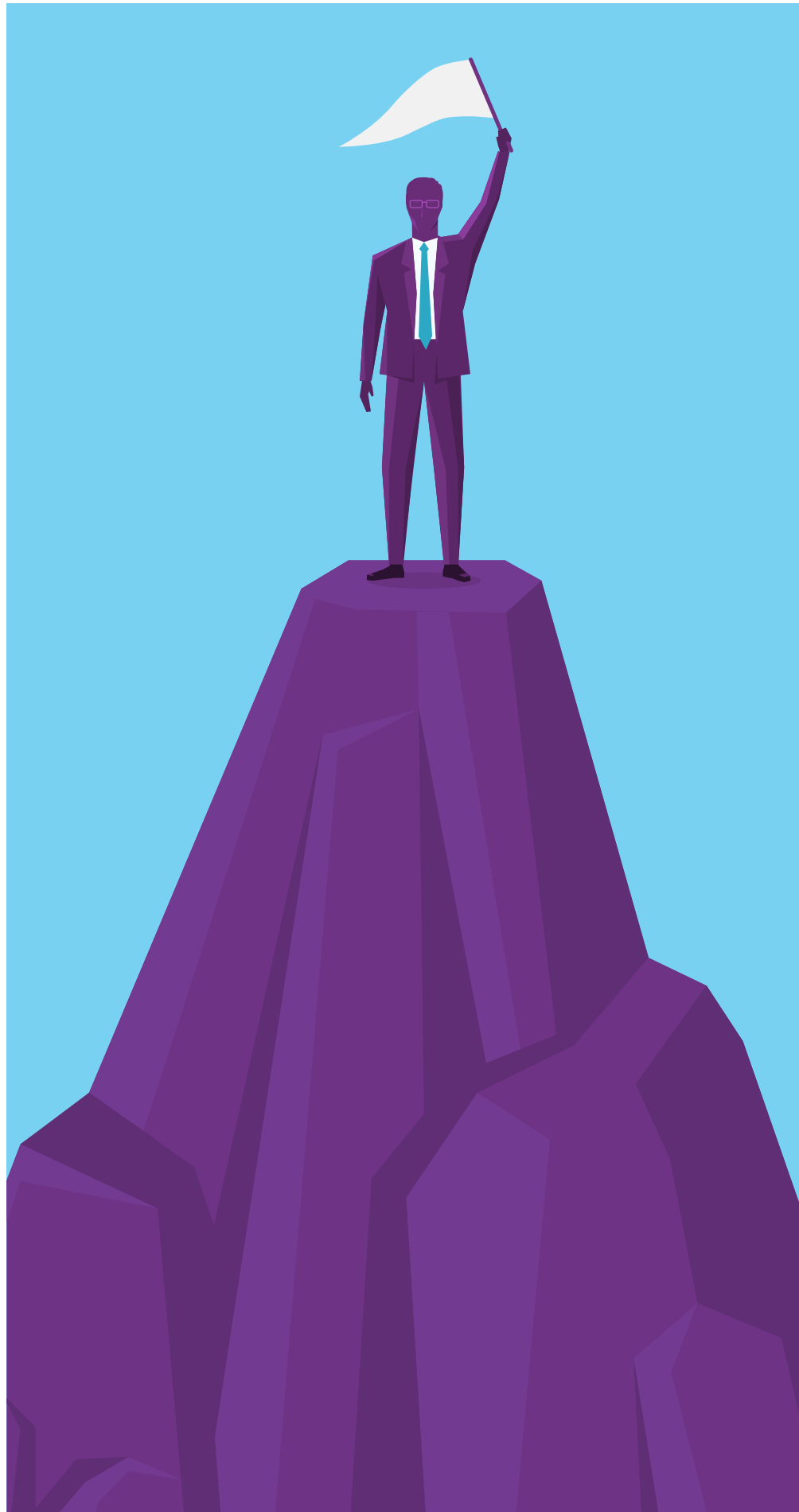
——— **Weiterentwicklung des Mietrechtlichen Rahmens beschlossen**

Ist Wohnraum erst einmal geschaffen, will die Bundesregierung dafür sorgen, dass er auch bezahlbar bleibt. Ein fairer Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern soll sichergestellt und der Mieterschutz verbessert werden, heißt es in den Koalitionspapieren. Ende November wur-

de in zweiter und dritter Lesung das heiß diskutierte Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) vom Bundestag beschlossen. Die Neuerungen treten voraussichtlich zum Jahreswechsel in Kraft. Folgendes wird sich dann ändern: Modernisierungsumlagen auf die Mieter werden künftig bundesweit von 11 auf 8 Prozent gesenkt. Zudem sieht das Gesetz eine Kappungsgrenze von drei Euro je Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren vor. Liegt die Miete unter sieben Euro pro Quadratmeter, darf diese in Folge einer Modernisierung nur um zwei Euro innerhalb von sechs Jahren steigen. „Die weitere Reglementierung am Mietwohnungsmarkt schreckt Anleger zunehmend ab“, kritisiert Lipka. Der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA ist über die neue Anpassung empört: „Eine solche Änderung könnte ein Anreiz sein, um Bestandsmieten über sieben Euro pro Quadratmeter zu erhöhen.“ Bei Modernisierungskosten von höchstens 10.000 Euro sollen Vermieter jedoch 30 Prozent für Erhaltungsaufwand abziehen und den Rest als Modernisierungskosten umlegen können. Weiterhin sollen Vermieter in Zukunft verpflichtet sein, einem Mieter vor Abschluss des Mietvertrags unaufgefordert Auskunft über die Vormiete zu geben, wenn diese über der nach der Mietpreisbremse zulässigen Miete liegt – zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Im Gegenzug soll es für Mieter einfacher sein, gegen die Mietpreisbremse zu rügen. Der Betrachtungszeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird laut Justizministerin Katarina Barley verlängert. Das Gesetz durchläuft derzeit den Bundesrat. Mitte Dezember wird der Bundestag seine letzte Sitzung abhalten. Die Änderungen könnten dann ab 01.01.2019 in Kraft treten.

Novellierung des Wohneigentumsrechts

Ein wichtiges Thema für den BFW ist die geplante Reform des Wohneigentums-



rechts. Die Bundesregierung verfolgt damit das Ziel, Wohneigentum wieder attraktiver zu machen. „Die BFW-Mitgliedsunternehmen begrüßen dieses Vorhaben im Grundsatz, wobei die vorgesehen Reformen in Summe nicht weit genug gehen“, so Lipka. Mit der Novellierung wird angestrebt, bauliche Maßnahmen wie Barrierefreiheit, energetische Sanierung, Förderung von Elektromobilität und Einbruchschutz zu erleichtern. Dafür soll die eingerichtete Bund-Länder-Arbeitsgruppe im Jahr 2019 Vorschläge vorlegen. Der BFW Bundesverband nahm bereits die Möglichkeit wahr, sich an der Diskussion zu beteiligen. Die öffentliche Stellungnahme mit Anpassungsvorschlägen kann auf der Homepage des Verbandes eingesehen werden.

Umwandlung von Miet- in Wohneigentum soll erschwert werden

Paradox: Auf der einen Seite unterstützt die Bundesregierung Familien beim Traum vom Eigenheim, auf der anderen will sie die Möglichkeiten reduzieren, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Finanzminister Scholz begründete dies damit, dass „die meisten Bürgerinnen und Bürger unseres Landes nur mit einer bezahlbaren Mietwohnung ein gutes Leben führen können.“ Er halte es für einen gesellschaftspolitischen Fortschritt, dafür Sorge zu tragen, dass sich die Nachbar-

schaft, in der früher viele Leute mit für sie noch bezahlbaren Mieten gewohnt haben, nicht zu sehr verändert und Wohnungen plötzlich für sehr hohe Preise verkauft werden.

Ohne Fachkräfte kein Wohnungsbau möglich

Wer Wohnraum schaffen will, benötigt Fachkräfte, die den Bau umsetzen. Eine ausreichende Verfügbarkeit von Fachkräften sowie Baukapazität sind derzeit aber nicht vorhanden. Aus diesem Grund wird die Bauwirtschaft ihre positiven Ausbildungs- und Einstellungsaktivitäten der vergangenen Jahre laut Maßnahmenpapier fortsetzen und verstärken – ein gesondertes Spitzengespräch mit dem Bundesbauminister und den Beteiligten der Wertschöpfungskette Bau werde durchgeführt. Der Bund werde eine neue branchenübergreifende Fachkräftestrategie ausrichten. Bedeutender Bestandteil soll das Fachkräfteeinwanderungsgesetz sein, zu dem bereits ein Eckpunkte-Papier vorgelegt wurde: Demnach sollen ausländische Fachkräfte leichter Zugang zum deutschen Arbeitsmarkt erhalten und gut integrierte, abgelehnte Asylbewerber mit Arbeitsverhältnis einfacher einen Aufenthaltstitel bekommen. Geplant ist, Fachkräfte aus Nicht-EU-Staaten zukünftig die Möglichkeit zu geben, für sechs Monate nach Deutsch-

land zu kommen, um hier einen Job zu suchen – ohne die Vorweisung eines Arbeitsvertrags. Voraussetzung: eine qualifizierte Ausbildung, Deutschkenntnisse und der Nachweis, dass sie ihren Lebensunterhalt während der Jobsuche selbst bestreiten können. Die Anerkennung ausländischer Abschlüsse soll zudem beschleunigt und vereinfacht werden. Die Punkte im Eckpapier sind bisher nur vage, sie sollen jedoch als Gesetzesentwurf ausgestaltet werden.

Staatssekretärsausschuss koordiniert Umsetzungsprozess

Die Umsetzung der Ergebnisse des Wohngipfels sollen von einem interministeriellen Staatssekretärsausschuss koordiniert werden. Dieser hat sich knapp einen Monat nach dem Wohngipfel, am 23. Oktober, gebildet. In der Auftaktsitzung kündigte Bundesinnenminister Horst Seehofer an, dass die Bundesregierung gemeinsam mit den Ländern und Kommunen aufs Gaspedal drücken wolle, um die Wohnungssengpässe in Deutschland so schnell wie möglich zu beseitigen. Das Gremium wird von Staatssekretär Gunther Adler geleitet und umfasst neben Vertretern des Bundesinnenministeriums und des Bundeskanzleramtes auch Kollegen aus den Bereichen Finanzen, Justiz und Wirtschaft. Weitere Ressorts würden im Ausschuss themenbezogen eingebunden, hieß es.



Röwisch Wohnbau gründet gemeinnützige Stiftung

„WIR KÜMMERN UNS“

Foto: Jochen Korte/Haller Tagblatt



Die in Schwäbisch Hall ansässige Firma Röwisch Wohnbau GmbH wurde im Oktober 1978 von Manfred Rößler gegründet. Als erfolgreiches Bauträgerunternehmen im Bereich hochwertiger Eigentumswohnungen im Großraum Schwäbisch Hall und Stuttgart ermöglicht Röwisch vielen Menschen den Einzug in die eigenen vier Wände und schafft durch Qualität bleibende Werte. Dabei befinden sich ständig 180 Wohnungen im Bau. Der Logo-Slogan „Wir kümmern uns“ spiegelt das Verantwortungsbewusstsein der Firma Röwisch zu 100 Prozent wider.

Motiviert durch den christlichen Glauben möchte die Firma ihre Erfahrung im Bereich Wohnungsbau nutzen, um bedürftigen Menschen preisgünstigen Wohnraum in Schwäbisch Hall zu ermöglichen. „Der Bedarf an mehr sozialverträglichem Wohnraum ist offensichtlich. Hilfreiche und praktische Lösungen sieht man aber kaum“, so die Gründer und Stifter Manuel und Timo Rößler. Dabei ist günstiger Wohnraum aufgrund unterschiedlichster Faktoren (Baurecht, Verordnungen, Handwerkerknappheit, Grundstückspreise, etc.) nicht mehr möglich. Diese Herausforderung annehmend, gründete die Familie Rößler die gemeinnützige Röwisch Stiftung. Ein wichtiger Punkt: „Die Stiftung

baut günstig, aber nicht billig“, so Timo Rößler. Die eigene Bauleitung, regionale Stammhandwerker und innovative Bauweisen unterstreichen die hohe Bauqualität. Das bereits vorhandene Know-how der Vorstände sowie die Hilfe vieler ehrenamtlicher Helfer ermöglichen günstigen Wohnraum zu Top-Qualitäten durch minimale Selbstverwaltungskosten.



Dennoch ist eine strikte Trennung zwischen gemeinnütziger Stiftung und der Firma Röwisch selbstverständlich.

Mittelfristig soll die Stiftung neben dem günstigen Wohnraum auch weitere Unterstützungen für die Bewohner bieten, wie z.B. Beratungen in Sachen Finanzen und Lebensplanung oder weitere Hilfen rund um den praktischen Alltag. Oftmals hilft es auch, sich einfach Zeit zu nehmen und zuzuhören. In allem möchte die Stiftung bedürftigen Menschen helfen, einen sicheren und selbstbestimmten Alltag zu bestreiten.

Das erste Projekt steht bereits in den Startlöchern. Im Frühjahr 2019 sollen auf dem bereits gekauften Grundstück in Schwäbisch Hall-Steinbach sieben Micro-Apartments mit je 28 Quadratmetern entstehen und dadurch neun Menschen ein neues Zuhause bieten. Als starken Partner konnte Röwisch die Samariterstiftung gewinnen, welche die Verwaltung und Betreuung der bedürftigen Menschen organisiert. Christoph Holl von der Samariterstiftung Obersonthem freut sich auf die bereits ersehnte Möglichkeit, Wohnraum bedürftigen Menschen anbieten zu können.

Finanziert wird die Stiftung durch die Familie Rößler, Förderungen der L-Bank sowie jedem weiteren Unterstützer, der die Notwendigkeit sieht, preisgünstig Wohnraum zu schaffen. Das Startkapital liegt momentan bei 250.000 Euro. Neben den Gründern Timo und Manuel Rößler wirken Ute und Manfred Rößler sowie Simone Bullinger als Zustifter mit. Mitglieder des Kuratoriums sind Pfarrer Tobias Feldmeyer, Pia Berner sowie Marita und Rosemarie Rößler. Laut dem Motto: „Ein Zuhause für jeden darf nicht Privileg sein, sondern Grundrecht“ – so Manuel Rößler, laufen bereits weitere Gespräche mit Städten, Kommunen und Kirchen, um nach dem ersten Projekt passende Anschlussprojekte auf den Weg zu bringen.

Das überwältigende Interesse sowie viele positive Zusprüche bestätigen die Notwendigkeit einer gemeinnützigen Stiftung im Bereich Wohnungsbau. Ebenso ging bereits erfreulicherweise eine große Anzahl an Geldspenden ein. Ein Programm für Zustifter ist ebenfalls bis zum Baustart im Frühjahr 2019 in Planung.

Weitere Informationen unter
www.roewisch.de

Digitalisierung im Mittelstand

IMMOBILIENBRANCHE STECKT NOCH IN DEN KINDERSCHUHEN

Das Ergebnis einer Studie des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ergab: Der Digitalisierungsgrad mittelständischer Immobilienunternehmen variiert stark. Nur 46 Prozent haben einen Plan zur Umsetzung der Digitalisierung. Als größte Hürden werden Kosten, fehlende Ressourcen und der Mangel an qualifiziertem Personal genannt. Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverbands, betrachtet die Ergebnisse mit Sorge, denn der Abstand zwischen dem Durchschnitt der Unternehmen und den digitalen „Frontruntern“ wird immer größer.

Gemeinsam mit dem BFW-Digitalisierungsbeirat führte der Bundesverband BFW zwischen dem 13. Mai und 13. Juli dieses Jahres eine Umfrage zum Thema „Digitalisierung in der mittelständischen Immobilienbranche“ durch. Die Ergebnisse präsentierten die Verbände am 29. August in Berlin unter dem Titel „Das Digitalisierungsparadoxon der Immobilienwirtschaft“. Befragt wurden Bau-träger (31 Prozent), Projektentwickler (15 Prozent), Planer (5 Prozent), Verwalter (27 Prozent) und Bestandshalter (22 Prozent). Somit waren die Bereiche Bauen und Entwickeln sowie Erhalten und Betrieb gleichermaßen bei der Umfrage vertreten.

50 Prozent setzen erst digitale Grundlagen um

Allgemein schätzt der Großteil der Befragten das Thema Digitalisierung als wichtig

ein und hat große Erwartungen, aber „abgesehen von einer kleinen Gruppe digitaler „Frontrunner“ haben die meisten Unternehmen erst digitale Grundlagen umgesetzt“, so Ibel. Der Fokus der Unternehmen liege derzeit in erster Linie auf der Digitalisierung interner Kernprozesse wie Rechnungswesen/Finanzwesen, Controlling, Vertrieb usw.

Immobilienbranche fehlt es an digitalem Know-how

Lediglich 46 Prozent der mittelständischen Immobilienunternehmen verfügen über einen Maßnahmenplan zur Umsetzung der Digitalisierung. Die größten Hürden für die Unternehmen stellen die Kosten, fehlenden Ressourcen und das fehlende qualifizierte Personal dar. Aber: Lediglich 23 Prozent der befragten Unternehmen planen, neue Mitarbeiter im Kontext der Digitalisierung

einzustellen. „Mit dieser passiven Haltung drohen die Unternehmen den Anschluss zu den „Frontruntern“ zu verlieren. Ressourcen müssen jetzt aufgebaut werden, damit die Wettbewerbsfähigkeit bestehen bleibt und sie attraktiver werden“, äußert sich Ibel. Erschwerlicherweise gibt der Markt die benötigten Fachkräfte, die sowohl das Thema Bauen als auch IT beherrschen, jedoch nicht her.

Digitalisierung am Gebäude spielt derzeit keine Hauptrolle

Die Antworten auf die Frage, welche Technologien am Gebäude eingesetzt werden, künden die Gefahr an, „dass die Immobilien- und Wohnungsbranche verpasst, was die Gesellschaft vorantreibt“, so Dr. Thomas Götzen, Mitglied des BFW-Digitalisierungsbeirates, Interboden. Nicht einmal die Hälfte der Unternehmen sieht Ladesäulen für



E-Mobilität, Smart Home Komponenten oder Minicomputer in der Unterverteilung als Standards in den Gebäuden vor. Diese Technologien erfahren jedoch im Leben der Gesellschaft immer mehr Nutzung. „Alles ist heute mit dem Smartphone verbunden, warum also nicht auch das eigene Haus?“, fragt sich Götzen. Hinzu kommt, dass Objekte, die heute geplant, erst in zwei bis drei Jahren gebaut werden. Die Branche muss heute den Grundstein setzen, um bei Trends wie Autonomes Wohnen in den kommenden Jahren mithalten zu können und den Wünschen der Kunden gerecht zu werden. „Nur wer auf dem Stand bleibt, hat die

Möglichkeit, auf Neues aufzuspringen“, so Götzen. Je länger die Unternehmen warten, desto höher werden die Investitionskosten und -risiken. Daher baut Interboden schon heute mit Partnern aus der Industrie neue Technologien in ihre Objekte ein und sammelt Erfahrungen für die Zukunft.

Mehrheit glaubt nicht an Potenzial der Digitalisierung

Die Studie ergab zudem, dass 70 Prozent der Verwalter und Bestandshalter sowie 56 Prozent der Bauträger und Projektentwickler nicht daran glauben, dass sie durch die Digitalisierung neue Geschäfte erschließen können. Mit dieser Einstellung können weder Erwartungen erreicht noch vorhandene Potenziale genutzt werden. Ibel ermutigt die BFW-Mitgliedsunternehmen, aktiv zu werden und mit anderen in den Erfahrungsaustausch zu gehen. Denn vor allem in Bezug auf die Einschätzung zukünftiger Entwicklungen haben 63 Prozent der mittelständischen Immobilienunternehmen einen hohen Informationsbedarf. Ohne entsprechendes Know-how können sie jedoch nicht wissen, wo der Weg in Zukunft hinführt. Ibel weiß, dass es keinen Königsweg gibt, ermutigt jedoch, dass neue Schritte gewagt werden. Es reiche nicht aus, nur das umzusetzen, was heute gefragt wird. Daher müssen Unternehmen Kapazitäten und Know-how schaffen, Mut zur Veränderung haben und Fehler zulassen.

DER BFW-DIGITALISIERUNGSBEIRAT

wurde 2017 gegründet, um gemeinsam mit Partnern aus Industrie und Wirtschaft digitale Handlungsempfehlungen für mittelständische Immobilienunternehmen zu erarbeiten. Dabei werden Trends und neue Technologien bewertet sowie Chancen und Risiken der digitalen Transformation aufgezeigt. Mittlerweile setzt sich der Beirat aus den BFW-Mitgliedsunternehmen BAUWENS, Interboden, Dornieden, Strenger Gruppe, Drees & Sommer sowie den Industrieunternehmen BOSCH, T-Systems und Vattenfall sowie dem Startup ANIMUS und der Deutschen Kreditbank AG zusammen.

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

Neufassung der DIN-Norm für Rauchwarnmelder

FERNINSPEKTIONSVERFAHREN VON RAUCHWARNMELDERN

In ihrer bisherigen Version provozierte die für Rauchwarnmelderservice massgebliche DIN 14676 Diskussionen über die Zulässigkeit der Ferninspektion von Rauchwarnmeldern. Die millionenfache Verbreitung dieser Technologie machte es erforderlich, die Norm zu präzisieren. Ab Dezember 2018 ist die Neufassung in Kraft.

Gemeinsam mit der Produktnorm DIN EN 14604 bildet die DIN 14676 die normative Grundlage für den Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern. Verantwortlich für die Inhalte ist der DIN-Arbeitsausschuss Rauchwarnmelder. Er setzt sich aus verschiedenen Interessensgruppen wie Feuerwehr, Schornsteinfeger, Hersteller, Prüfinstitute und Dienstleister zusammen.

Die Neufassung der DIN 14676 unterscheidet explizit drei Inspektionsverfahren aufgrund technischer Eigenschaften von Rauchwarnmeldern:

- **Verfahren A:** Hier werden Geräte eingesetzt, die den Anforderungen der Produktnorm DIN EN 14604 vollumfänglich entsprechen, jedoch über keine Funktionen für eine Ferninspektion verfügen. Deshalb sind im Rahmen einer Vor-Ort-Inspektion jährlich die Energieversorgung, die Funktion der Rauchsensorik und die vorgesehene Betriebsdauer zu prüfen. Außerdem ist zu kontrollieren, ob sich die Geräte am vorgesehenen Ort befinden und ob sie funktionsrelevante Beschädigungen aufweisen. Die Norm empfiehlt, auch die Raucheindringöffnungen, die Funk-

tion des Warnsignals und die Umgebung des Rauchwarnmelders alle 12 Monate zu prüfen. Es ist jedoch zulässig, die Prüfintervalle auf 30 Monate (Raucheindringöffnungen, Warnsignal) bzw. 36 Monate (Umgebungsprüfung) auszudehnen.

- **Verfahren B:** Rauchwarnmelder der Bauweise B überprüfen selbstständig jährlich mindestens Rauchkammer, Energieversorgung, funktionsrelevante Beschädigungen und Demontage. Wahlweise vor Ort oder automatisch erfolgen die Kontrolle des Warnsignals, der Raucheindringöffnungen und der Umgebung. Auch hier gilt: Die Norm empfiehlt, auch die Raucheindringöffnungen, die Funktion des Warnsignals und die Umgebung des Rauchwarnmelders alle 12 Monate zu prüfen. Es ist jedoch zulässig, die Prüfintervalle auf 30 Monate (Raucheindringöffnungen, Warnsignal) bzw. 36 Monate (Umgebungsprüfung) auszudehnen.

- **Verfahren C:** Rauchwarnmelder dieser Bauweise führen sämtliche Prüfungen selbstständig durch, vorgeschriebene bzw. empfohlene Intervalle entsprechen denen der Verfahren A und B.

Für viele Immobilienverwalter ist die DIN-Novelle ein willkommener Anlass, über die verwendete Technik nachzudenken. Bei den Geräten zur Energieverbrauchsmessung ist die Datenübertragung per Funk stark auf dem Vormarsch. Deshalb bietet es sich in vielen Fällen an, auch bei Rauchwarnmeldern auf Funk zu setzen und ferninspizierbare Geräte einzubauen. Der Vorteil für alle Beteiligten: zur jährlichen Funktionsprüfung ist kein Zutritt zur Wohnung erforderlich. Die DIN-gerechte Montage der Rauchwarnmelder wird durch zertifizierte „Fachkräfte für Rauchwarnmelder“ sichergestellt. Bei ferninspizierbaren Rauchwarnmeldern ist eine Vollaussstattung aller Räume außer Küche, Bad, WC oder Abstellraum ratsam, da die Fernprüfung Nutzungsänderungen einzelner Räume nicht erkennt. Zusätzlich ist es sinnvoll, die Anzeige baulicher Veränderungen vertraglich zu regeln, damit die Rauchwarnmelderausstattung gegebenenfalls angepasst werden kann.

Informationen rund um die Rauchwarnmeldergesetzgebung finden Sie unter <https://www.brunata-metrona.de/rauchmelder/gesetzeslage.html>

Wohnmarktanalyse

TREND: WENIGER WOHNUNG, MEHR GELD

Haushalte in Deutschland schrumpfen, kosten aber mehr als zuvor. Das ergab eine Geomap-Analyse zur Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße von neu errichtetem Wohnraum im Zeitraum von 2015 bis 2018. Vor allem im Norden, Osten und äußersten Westen hat sich die Wohnfläche stark verkleinert: zum Teil um fünf Prozent, oder mehr.



„Deutschlandweit haben wir einen Trend zur kleineren Wohnung“, sagt Marco Hoffmann, Geschäftsführer geomap GmbH. Die durchschnittliche Wohnungsgröße von neu errichtetem Wohnraum sei zwischen 2015 und 2018 von 99 auf 95,3 Quadratmeter gesunken, so Hoffmann weiter. Die Angebotskaufpreise in allen Landeshauptstädten seien

im gleichen Zeitraum hingegen um knapp 16,3 Prozent gestiegen. Als Ursache für diesen Trend vermutet Hoffmann, dass Käufer bei steigenden Preisen versuchen, die richtige Balance zwischen Lage, Preis und Größe zu finden. Zum anderen steige die Zahl der Singlehaushalte, die meist weniger Wohnfläche benötigen.

Vor allem in Kiel, Magdeburg, Berlin und Mainz verringerte sich die durchschnittliche Quadratmeterzahl im Betrachtungszeitraum. Die Kaufpreise in Kiel sind jedoch nur um 2,4 Prozent gestiegen, so das Ergebnis der Analyse. Spitzenreiter ist mit einem Anstieg von 46,7 Prozent Wiesbaden. Dort stieg die durchschnittliche Wohnfläche jedoch um 13,8 Prozent. Auch in Bremen, Hannover, Erfurt, Stuttgart und München nahmen die Wohnflächen zu. Die baden-württembergische Landeshauptstadt liegt im Betrachtungszeitraum mit einem Anstieg von 14,7 Prozent vorne. Hier erhöhte sich die Wohnfläche von 109 auf 125 Quadratmeter. Der Kaufpreis entwickelte sich von rund 5,15 Euro auf rund 7,06 Euro pro Quadratmeter. Grundlage für die geomap-Analyse waren Kaufangebote für neu erstellte Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 25 und 250 Quadratmetern.

Verwalten Sie Interessendaten etwa noch selbst?



Bei **Immomio** hat jeder Interessent ein eigenes Konto, in dem er seine Daten eigenständig verwaltet und somit immer die Kontrolle behält.

ERLEBEN SIE DAS
NEUESTE IMMOMIO
JETZT LIVE



www.immomio.de
vertrieb@immomio.de



Telefon Vertrieb
+49 40 882 159 896

Immomio
WEBBASIERTES INTERESSENTENMANAGEMENT

Sechstes Rekordjahr in Folge

UMSATZREKORD AM DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT

Trotz rückläufiger Transaktionen erzielte der deutsche Immobilienmarkt 2017 einen Rekordumsatz von 239,7 Milliarden Euro. Das geht aus der aktuellen Immobilienmarktanalyse IMA von Gewos hervor, die auf der Erfassung tatsächlicher Verkäufe beruht. Laut Prognosen könnte bis Ende 2018 die Umsatzmarke von 250 Milliarden Euro geknackt werden.

Fast eine Viertel Billionen Euro erzielte der deutsche Immobilienmarkt im vergangenen Jahr – sechs Prozent mehr als 2016. Laut Gewos das sechste Rekordjahr in Folge. „Seit dem Ende der Finanz- und Wirtschaftskrise hat sich das Umsatzvolumen in Deutschland mehr als verdoppelt“, so Sebastian Wunsch, Verantwortlicher bei Gewos für die IMA. Der Geldumsatz lag im vergangenen Jahr 109 Prozent über dem Niveau von 2009. Insgesamt wurden 2017 jedoch zwei Prozent weniger Kauffälle registriert als im Jahr zuvor. Trotz der knapp 907.000 Käufe, war dies der erste Rücklauf seit drei Jahren.

Wohnimmobilien dominieren Transaktionsgeschehen

Wohnimmobilien dominierten 2017 laut

Gewos das Transaktionsgeschehen. Eigenheime, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnbauland im Wert von rund 170,8 Milliarden Euro wurden gehandelt. Der Geldumsatz im Wohnsegment hat sich seit 2009 um 94 Prozent erhöht – im Vergleich zu 2016 um sechs Prozent.

Umsatzsteigerung bei Mehrfamilienhäusern und Wohnbauland

Vor allem bei Mehrfamilienhäusern und baureifem Wohnbauland haben sich die Umsätze positiv entwickelt. Mit einem Plus von jeweils elf Prozent wurden mit Mehrfamilienhäusern 29,9 Milliarden und mit verkauftem Bauland 17,7 Milliarden Euro erzielt. Die Transaktionen bei Mehrfamilienhäusern stiegen um ein Prozent auf 38.300 an. Die Zahl der Wohnbaulandflächen verringerte sich 2017 das zweite Jahr in Folge um ein Prozent auf rund 103.900 Transaktionen. Das schwache Transaktionsvolumen führt Gewos-Marktanalyst Wunsch auf die seit Jahren festzustellende und sich verschärfende Flächenknappheit zurück. Im Vergleich: In den 1990er-Jahren wurden im



Schnitt 180.000 Wohnbauflächen verkauft, 2000 immerhin noch 140.000.

Bauland erfährt Preissprünge

Preissprünge beim Bauland waren ebenfalls zu verzeichnen: Im bundesweiten Schnitt verteuerte sich der Quadratmeter um elf Prozent. Auch Wunsch weiß, dass Bauland der Flaschenhals für den Wohnungsbau und eine wichtige Stellschraube für die Erschwinglichkeit des Wohnens ist: „Insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird durch die hohen Grundstückspreise in zunehmenden Maße erschwert“, so Wunsch.

Rückläufige Verkaufszahlen bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Zwar stieg 2017 auch in den Segmenten Eigentumswohnungen und Eigenheimen der Geldumsatz, jedoch moderater. Eigentumswohnungen verzeichneten ein Umsatzplus von zwei Prozent auf 62,7 Milliarden Euro, Ein- und Zweifamilienhäuser erzielten 60,5 Milliarden Euro, was ein Plus von vier Prozent ausmacht. Die Zahl der Verkäufe von Eigenheimen ist das zweite Jahr in Folge um ein Prozent zurückgegangen auf 243.400 Transaktionen. Bei den Eigentumswohnungen war

der rückläufige Trend noch ausgeprägter: Minus vier Prozent auf 315.100 Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr 2016. Die Preisentwicklung ist Gewos zufolge in beiden Teilmärkten rückläufig gewesen. Den Rückgang der Wohnungsverkäufe führt Wunsch in erster Linie auf die stark rückläufigen Neubau-transaktionen zurück.

Neubau-transaktionen verbuchen Einbruch

Die Ergebnisse der Gewos Studie zeigen, dass es bei Erstverkäufen einen Einbruch um rund zwölf Prozent gegeben hat. Und das, obwohl sich die Genehmigungszahlen von Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren auf einem hohen Niveau bewegt haben. Gründe darin sieht Gewos in der zunehmend längeren Bauzeit, die das Resultat immer großvolumiger und aufwändigerer Bauvorhaben und wachsenden Kapazitätsengpässen im Baugewerbe sei. Zwischen Baugenehmigung und Fertigstellung lagen 2017 bundesweit rund 25 Monate.

Eigentumswohnungen bleiben am umsatzstärksten

Dennoch prognostiziert Gewos, dass Eigentumswohnungen sowohl 2018 als auch

2019 das umsatzstärkste Segment bleiben. Es wird mit einem Plus von 4,5 Prozent für 2018 und 5,4 Prozent in 2019 gerechnet. Die Verkaufszahlen werden sich in etwa auf das Niveau von 2017 stabilisieren. Die Umsätze für Wohnimmobilien allgemein werden 2018 um sechs Prozent auf rund 181 Milliarden Euro steigen. Weitere fünf Prozent sollen 2019 hinzukommen. Für Mehrfamilienhäuser und Wohnbauland werden 2018 deutliche Umsatzzuwächse von jeweils neun Prozent erwartet. Die Zahl der Verkäufe bei Wohnbauland wird voraussichtlich das gleiche Niveau wie 2017 erreichen, Mehrfamilienhaus-Verkäufe steigen um drei Prozent. Gewos begründet dies mit den neuen Impulsen aus dem Bereich der Neubau-transaktionen.

Über die IMA und Gewos

Die IMA ist die einzige umfassende Analyse des Kaufgeschehens von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland, deren Ergebnisse flächendeckend in tiefer regionaler Differenzierung auf tatsächlichen Verkäufen beruhen. Die Gewos berät als unabhängiges Beratungs- und Forschungsinstitut seit 50 Jahren private und öffentliche Unternehmen, unter anderem aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, und erfasst jährlich die Daten für die IMA.

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.



BOSCH

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



FIABCI Prix d'Excellence Germany 2018

AUSZEICHNUNGEN FÜR WHS



Die Wüstenrot Haus- und Städtebau (WHS) ist für ihre Projekte ParkQuartier Bruck in Fürstenfeld und Sonnenreich Innerer Bühl in Sindelfingen-Darmsheim in der „FIABCI Prix d'Excellence Official Selection 2018“ gewürdigt worden. Die Official Selection ist Teil des nationalen Preises FIABCI Prix d'Excellence Germany.

Die Trägerschaft des Preises teilen sich der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und der Internationale Verband der Immobilienberufe (FIABCI). Durch den bundesweiten Wettbewerb sollen herausragende Leistungen in der Immobilienwirtschaft gewürdigt und die Erschaffung von qualitativen Lebensräumen gefördert werden. Die Bewertung der eingereichten Projekte erfolgt anhand ausgewählter Kriterien durch eine hochkarätig besetzte Jury, darunter beispielsweise Journalisten und Verbandspräsidenten aus der Immobilienwirtschaft.

Die WHS konnte bei der Official Selection gleich mit zwei Projekten punkten. Eine der beiden Auszeichnungen erhielt die WHS für das ParkQuartier Bruck in Fürstenfeld. Das Besondere: Das ParkQuartier wurde durchgängig unter städtebaulichen Aspekten entwickelt. Die Leitidee war die Vorstellung, dass

eine Bebauung des Grundstücks am Rande eines Parks das Potenzial zu einer sehr guten Lage habe. Um dieses Potenzial zu nutzen, musste das Projekt jedoch zunächst das städtebauliche Umfeld reparieren. Hieraus wurde die Idee von freistehenden Baukörpern entwickelt, die sich in einem parkähnlichen Freiraum befinden. Das Zentrum des Quartiers wird von einem öffentlichen Weg durchquert, der das Viertel mit dem Park verbindet. Es gibt keine Zäune oder baulich abgegrenzten Flächen.

Die zweite Auszeichnung erhielt die WHS für das Projekt Sonnenreich Innerer Bühl in Sin-

delfingen-Darmsheim. Gegenüber eines Gewerbegebiets gelegen, sollten die Neubauten als Erweiterung eines dörflich geprägten Ortsteils und gleichzeitig Schallschutzbebauung dienen. Dabei hat die WHS es geschafft, im Schallpegel gewerblicher Nutzungen qualitätsvolles Wohnen zu ermöglichen.

„Das Wallstreet Journal bezeichnete den FIABCI Prix d'Excellence einst als 'Oscar' der Immobilienwirtschaft. Dass unser Engagement gleich mit zwei Auszeichnungen des begehrten Preises gewürdigt wurde, freut uns sehr“, sagt Alexander Heinzmann, Geschäftsführer der WHS.



BFW-Präsident Andreas Ibel (links) mit den Preisträgern

Im Trend der Wohnungswirtschaft

BAUEN MIT HOLZ

Der technische Fortschritt im Bauwesen lenkt den Blick zurück auf ein altbekanntes Material: Holz. Von seiner nachhaltigen Gewinnung über die hohe Festigkeit bei geringem Eigengewicht bis hin zur Förderung der Wohngesundheit bietet es Bauherren, Handwerkern und Bewohnern zahlreiche Vorteile. Durch Holzausführungen verschiedener Modelle macht die Firma Roto Dach- und Solartechnologie GmbH diese auch bei Dachfenstern nutzbar.

Die Art, wie wir bauen und wohnen, befindet sich im Wandel, denn neue Innovationen und Technologien haben die Branche in den vergangenen Jahren stark verändert. Doch der gesellschaftliche und politische Diskurs um Nachhaltigkeit, Ökologie und Regionalität hat den Blick von Immobilienwirtschaft, Bauwirtschaft und Handwerk auch auf einen Rohstoff gerichtet, der keineswegs neu oder technologisiert, sondern seit Urzeiten bekannt ist: Holz. Was hingegen neu ist, sind innovative Techniken und Methoden, das altbekannte Material zu bearbeiten und ein-

zusetzen und so seine zahlreichen positiven Eigenschaften noch stärker zu nutzen.

Viele Vorzüge

Die Liste seiner Vorzüge ist lang: Holz ist ein natürlicher Baustoff, der überall auf der Welt vorhanden ist und stetig nachwächst. Der Rohstoff Holz ist also nachhaltig und außerdem ökologisch sinnvoll. Denn Holz selbst ist zu 100 Prozent CO₂-neutral. Bei seiner Entstehung bindet es CO₂ und bei seiner abschließenden thermischen Verwertung

wird nur so viel frei, wie einst während des Wachstums aufgenommen wurde. Weiter verbessert wird die Ökobilanz dadurch, dass heimisches Holz nur kurze Transportwege zwischen Entstehung, Verarbeitung und Verwendung hat und seine Bereitstellung und Aufbereitung so nur wenig Energie benötigen. Mit diesen handfesten Vorteilen können andere Baustoffe, wie Stahl, Beton oder Kunststoff, nur schwer konkurrieren.

Es steht also fest: Mit Holz zu bauen, ist energieeffizient und ökologisch sinnvoll.





Holz fördert die Wohngesundheit

Doch Holzbau ist nicht nur gut für die Umwelt: Holz wirkt auf Menschen behaglich und beruhigend. Zum einen wegen der Natürlichkeit und vertrauten Optik des Materials, zum anderen da Holz tatsächlich selbstständig das Raumklima reguliert. So werden feuchte Ecken und Schimmel vermieden und die Wohngesundheit und Bewohnerzufriedenheit aktiv gefördert. Im Zuge der Wohngesundheit verwendet Roto keine chemisch behandelten Hölzer oder anderweitige Materialien und hat sich vom Sentinel Haus Institut bestätigen lassen, dass seine sämtlichen Produkte emissionsarm und gesundheitlich unbedenklich sind.

Diese Eigenschaften machen Holz zu einem idealen Baustoff für Objekte, bei denen Nachhaltigkeit und Ökologie eine zentrale Rolle spielen. Nicht umsonst wird ein großer Teil aller Passivhäuser und Niedrigenergiebauten in Holzbauweise gebaut. Denn Holz ist ein natürlicher Wärmeleiter und hat hervorragende wärmedämmende Eigenschaften, da seine Zellen im Inneren mit Luft gefüllt sind.

Bauherren profitieren außerdem von der hohen Haltbarkeit des Materials, denn richtig eingesetzt und gepflegt ist Holz extrem widerstandsfähig. Aus diesem Grund prägen jahrhundertealte Fachwerkhäuser heute noch viele Ortskerne. Und auch hier hilft der technische Fortschritt: Heute können natürliche Feinde, wie Pilze und Insekten, die früher den Holzbau gefährdet haben, durch fortschrittliche Trocknung und dichte Außenabdeckungen effektiv ausgeschlossen werden. Roto verwendet grundsätzlich nur Vollholz in Möbelqualität und kann deshalb auch für Dachfenster aus Holz eine fünfzehnjährige Garantie gewähren.

Das Material setzt keine Grenzen

Durch diese Entwicklungen werden die Einsatzmöglichkeiten von Holz rapide erweitert – und die Musterbauordnung MBO 2002 ermöglicht bereits heute Holzbau mit bis zu 13 Metern Höhe, sofern aus brennbaren Baustoffen bestehende, tragende und aussteifende Teile „allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nicht brennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nicht

brennbaren Baustoffen haben“. Die Tendenz ist steigend, denn nach oben setzen weder Statik noch Brandschutz Grenzen, die nicht durch kluge Technik und hochwertige Verarbeitung überwunden werden könnten.

Holz zeichnet sich durch eine hohe Zug- und Druckfestigkeit aus und glänzt gleichzeitig durch sein geringes Eigengewicht und eine unkomplizierte Verarbeitung, was einen hohen Vorfertigungsgrad ermöglicht. Im Fertigbau ist Holz deshalb schon seit Jahrzehnten etabliert, schließlich verspricht es nicht nur zeit- sondern auch kosteneffizientes Bauen.

Dank des geringen Eigengewichts ist Holz auch für den nachträglichen Dachgeschossausbau bestens geeignet. Optisch fügt es sich harmonisch in die bestehenden, meist hölzernen Dachkonstruktionen ein – alte Dachbalken lassen sich so wunderbar akzentuieren.

Holz im Dachgeschoss

Dank modernster Technologie kann mit alten Vorurteilen aufgeräumt werden. Früher war das Dachgeschoss synonym mit bedrückt



ckender Stimmung, kleinen Fenstern und wenig Lebensqualität. Moderner Holzbau ermöglicht heute auch im Dachgeschoss ein hervorragendes Raumklima und angenehmes Lebensgefühl. Hochwertige und großformatige Dachfenster garantieren weiträumigen Lichteinfall und gute Belüftungsmöglichkeiten, ohne Abstriche bei Wärmedämmung oder Bedienkomfort machen zu müssen. Dabei muss nicht auf das Material Holz und eine stimmige Innenraumgestaltung verzichtet werden: So bietet Roto unter anderem die Premiumdachfenster Designo R8, Designo R7 sowie Designo R6 und auch das RotoQ Schwingfenster Q-4 Plus in Holz an.

Qualität in Holz

Damit geht Roto auf die steigende Nachfrage nach Produkten aus Holz ein, die keine Abstriche bei Qualität und Verarbeitung machen. Denn alle Roto Holzdachfenstermodelle erfüllen dieselben Qualitätsstandards wie ihre Geschwister aus Kunststoff. Sie zeichnen sich durch eine passivhaus-taugliche Dämmleistung bei entsprechend gewählter Verglasung, einfache Bedienbarkeit und hochwertige Verarbeitung aus. Das Designo R8 ermöglicht dank der Roto Klapp-Schwingtechnologie effiziente Beleuchtung und Belüftung bei maximaler Kopf- und Bewegungsfreiheit, während das

R6 speziell für schwer erreichbare Stellen konzipiert ist.

Das durchdachte Design der Dachfenster garantiert stets eine unproblematische und zügige Montage – so ist das RotoQ Schwingfenster Q-4 Plus sogar mit einem cleveren Steck-System mit Klick-Rückmeldung ausgestattet, das jeden korrekten Arbeitsschritt durch ein deutliches Klicken bestätigt. Eigentümer und Bauherren können sich also auch beim Bauen mit Holz auf die bewährte Qualität und Nachhaltigkeit von Roto verlassen und müssen nicht auf hochwertige Verarbeitung, maximale Dämmleistung und den persönlichen Service verzichten.

Mit ista Energie digital managen!

Informieren Sie sich jetzt unter: www.ista.de/edm



Der BFW Baden-Württemberg wünscht Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten Rutsch ins neue Jahr! Das Jahr 2019 soll Ihnen viel Glück und Erfolg bei anstehenden Plänen und Projekten bringen!

BFW Baden-Württemberg

Termine 2019

Datum	Ort	Veranstaltung
16. Januar 2019	Stuttgart (Hospitalstr. 35)	Aktuelles Steuerrecht
22. Januar 2019	Stuttgart (Hospitalstr. 35)	Landeswohnraumförderungsprogramm 2019
31. Januar 2019	Stuttgart (Hotel Steigenberger)	Neujahrsempfang
6. März 2019	Stuttgart (Hospitalstr. 35)	Moderne Gebäudetechnik
28. März 2019	Berlin	BFW Deutscher Immobilien Kongress 2019
9. April 2019	Stuttgart	Bauträgertag
19. Juli 2019	Golf-Club Johannistal	Golfturnier der Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg

(Änderungen vorbehalten. Stand: 05. Dezember 2018)

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:

Carolin Lehmann, Benjamin Klein

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christina Würl
christina.wuerl@pressecompany.de

**IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT**
MAGAZIN.DE

FÜR DEN **RICHTIGEN DURCHBLICK** IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT!



WWW.IMMOBILIENWIRTSCHAFT-MAGAZIN.DE

Die neue Online-Präsenz
der ImmobilienwirtschaftMagazine



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.

Hospitalstr. 35
70174 Stuttgart
Telefon: 0711/870 380-0
Telefax: 0711/870 380-29
info@bfw-bw.de
www.bfw-bw.de