

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

**BADEN-
WÜRTTEMBERG**



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 3_2018

STELLUNGNAHME ZUM WOHNBAUFÖRDERPROGRAMM BW 2018/2019

Seite 10

DAS BAUKINDERGELD GEHT AN DEN START

Seite 13

HÖCHSTER BAUPREISANSTIEG SEIT ZEHN JAHREN

Seite 20

**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

im Sommer 2018 ist viel passiert: sowohl in der Wohnungspolitik als auch beim BFW Landesverband Baden-Württemberg. Zum einen wurde das Baukindergeld beschlossen und kann nun rückwirkend zum 1. Januar 2018 von Familien zur Eigenheimförderung beantragt werden. Zum anderen ändert diese fördernde Maßnahme jedoch nichts daran, dass die Preise fürs Bauen immer weiter ansteigen. Wie die aktuelle Studie des Statistischen Bundesamts zum Baupreis im Juli offenlegte, erfuhr dieser seinen höchsten Anstieg seit zehn Jahren. Dies erschwert es Bauträgern weiterhin, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.

Lösungsansätze für den Wohnraummangel wurden am 21. September auf dem Wohngipfel 2018 präsentiert. Ob und wann die Maßnahmen aus dem Eckpunktepapier zur „Wohnraumoffensive“ Früchte tragen, wird sich in den kommenden Monaten zeigen. Gemeinsam mit Baustaatssekretär Gunther Adler, der im Vorfeld des Gipfels aus unverständlichen Gründen aus seinem Amt entlassen werden sollte und aufgrund des großen öffentlichen Widerstandes, auch von Seiten des BFW Landesverband Baden-Württemberg, doch bleiben durfte, werden wir weiter an Lösungen arbeiten, um notwendigen und erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.

Auf der traditionellen ImmoLounge in Stuttgart am 15. November haben auch Sie die Chance, sich mit Kollegen aus Industrie und Wirtschaft auszutauschen – merken Sie sich den Termin schon heute vor und profitieren Sie vom Know-how hochkarätiger Sprecher. Im Rahmen des Abends wird zudem der Contracting-Preis BW 2018 verliehen.

Welche Themen den BFW Baden-Württemberg außerdem beschäftigten und welche spannenden Seminare den Mitgliedsunternehmen angeboten wurden, lesen sie in der aktuellen Ausgabe des Mitgliedermagazins.

Wir wünschen Ihnen gewinnbringende 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
-----------------------	--------

ImmoLounge und Contracting-Preis BW 2018 in Stuttgart	S. 5
Fachseminar Städtebauliche Verträge	S. 6
Fachseminar Kostenfaktor Bodenaushub	S. 8

AUS DER POLITIK	S. 10-15
-----------------	----------

Stellungnahme zum Wohnungsbauförderprogramm BW 2018/2019	S. 10
Staatliche Eigenheimförderung: Baukindergeld 2018	S. 13

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE	S. 16-29
-------------------------------------	----------

Immobilienmarktbericht und Standortumfrage der Region Stuttgart	S. 16
Innovatives Leerstandsmanagement vermeidet zusätzliche Kosten	S. 19
Anstieg der Baupreise ist ungebrochen	S. 20
Die Immobilienbranche im Dialog	S. 22
Sanierung mit System	S. 24
Digitales Bestandsmanagement schließt Informationslücken	S. 28

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

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

BFW Baden-Württemberg lädt zur ImmoLounge nach Stuttgart ein

NETWORKING-FORMAT FINDET ZUM FÜNFTEN MAL IN FOLGE STATT



Am 15. November 2018 lädt der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V. ab 18.30 Uhr erneut zur ImmoLounge nach Stuttgart ein. Auch in diesem Jahr bietet das etablierte Networking-Format im Spardawelt Eventcenter Fach- und Führungskräften der Branche eine attraktive Plattform zum persönlichen Austausch. Der Abend wird mit einem Impulsvortrag von Rudolf Scharping, ehemaliger Bundesverteidigungsminister und ehemaliger Ministerpräsident des Landes Rheinland-Pfalz, bereichert.



bei schafft der Event solide Voraussetzungen, um alte Kontakte wieder aufzufrischen oder neue Freundschaften zu knüpfen“, verspricht Gerald Lipka, Landesgeschäftsführer BFW Baden-Württemberg. Lipka freut sich besonders, dass er mit Rudolf Scharping einen Experten als Gastredner gewinnen konnte, der von seinen Erfahrungen als Unternehmer, Bundesminister und Ministerpräsidenten berichten wird. „Der Vortrag wird zweifelsohne für anregende Gespräche im Nachgang sorgen“, ist Lipka überzeugt.

Im Anschluss an den Impulsvortrag wird der „Contracting-Preis BW 2018“ verliehen, der vom BFW Landesverband in Zusammenarbeit mit der KEA Baden-Württemberg vergeben wird und herausragende Neubaulprojekte in Baden-Württemberg würdigt, in

denen mithilfe von Contracting überdurchschnittliche Energie-, Umwelt- oder Nachhaltigkeitsstandards vorbildhaft umgesetzt wurden.

Anmeldungen zur ImmoLounge nimmt die BFW Baden-Württemberg Landesgeschäftsstelle ab sofort per Telefon unter 0711 / 870 99 73 oder per E-Mail an info@bfw-bw.de entgegen. Die Teilnahmegebühr für BFW-Mitglieder beträgt 125 Euro, für BPS-Mitglieder 145 Euro und für sonstige Teilnehmer 165 Euro zzgl. MwSt. In der Gebühr sind jeweils Getränke, Speisenangebote sowie Informationsmaterialien inbegriffen.

Unterstützt wird die ImmoLounge erneut durch namhafte Kooperationspartner aus der Industrie.

Mit der ImmoLounge bietet der BFW Baden-Württemberg der Branche eine ideale Plattform zum persönlichen Austausch über die neuesten Entwicklungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. „Neben-



Städtebauliche Verträge in der Praxis – Fachseminar in Stuttgart

EIN INSTRUMENT DER HANDLUNGSSICHERHEIT

Städtebauliche Verträge werden immer wichtiger für die Realisierung von Bauvorhaben. Sie vereinbaren die Ziele der Kommunen und deren Planungsvorstellungen und schaffen die Basis für die Projekte privater Investoren. Laut der württembergischen Notariatsassessorin Christiane Stoye-Benk ist bei der Ausgestaltung jedoch Vorsicht geboten, wie die Expertin bei einem Praxisseminar des BFW Landesverband in Stuttgart deutlich machte: Denn nicht alles, was städtebauliche Verträge beinhalten können, ist nur gut.



„Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat inzwischen eine Bedeutung erlangt, die er ursprünglich gar nicht haben sollte. Er hat sich jedoch als Instrument erwiesen, das insbesondere bei der Innenverdichtung eine wichtige Rolle spielt“, so Stoye-Benk. Vor diesem Hintergrund gelte es sowohl für Kommunen als auch Investoren zu beden-

ken, dass die von vielen Seiten gewünschte Urbanität nur dann entstehen könne, soweit sie letztlich auch gelebt werde. „Deshalb sollte der städtebauliche Vertrag hierzu der Baustein sein. Der Endnutzer, für den die Wohnungen gebaut werden, versteht jedoch häufig etwas anderes unter Urbanität als die Stadtentwickler.“ Hinzu komme, dass

im Rahmen von Konzeptvergaben, die letztlich zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags führen, zahlreiche unterschiedliche Interessen vereint werden müssten, was häufig eine lange Vorbereitungszeit in Anspruch nehme und allen Beteiligten viel abverlange.

Als Beispiel führte die Expertin die Neuplanung des Olga-Areals in Stuttgart-West an. „Von der ersten Idee bis zum tatsächlichen Baubeginn hat es dort mehr als zehn Jahre gebraucht. Nachdem der Bezirksbeirat West bereits 2006 die Wohnbebauung des Areals beschlossen hatte, ist der zugehörige Bebauungsplan aber erst 2016 inkraftgetreten.“ Auch bei diesem Großprojekt müsse der städtebauliche Vertrag letztlich als Instrument betrachtet werden, das in Zeiten von Flächenknappheit die Chance bietet, in den Innenstädten Baulücken zu schließen und weiter zu bauen. „Und er dient auch

dazu, Innenentwicklungsmodelle schonend umzusetzen“, so Stoye-Benk weiter.

Eine wichtige Themenstellung für Bauträger sieht die Juristin in der Frage, welche geänderten Lebensmodelle zu welchen neuen Wünschen nach urbanem Wohnraum führen. „Dazu zählt sowohl das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen als auch das Nebeneinander von Freizeitflächen und Wohnraum.“ Ein städtebaulicher Vertrag könne quasi ein Aushandlungsmodell sein, in dem all diese Fragen beantwortet werden. „Die absolute Planungshoheit verbleibt jedoch stets bei der Kommune, das heißt, eine Ankündigung, Baurecht schaffen zu wollen, ist noch lange kein Beschluss. Denn ein städtebaulicher Vertrag bedarf immer der Schriftform und muss von einem Ver-

tretungsberechtigten der Stadt unterzeichnet werden.“ Bei der Ausgestaltung eines städtebaulichen Vertrags gelte es vielfältige Regelungskomplexe zu beachten, da Grundsätze des allgemeinen BGB nur eingeschränkt Anwendung finden. Stoye-Benk: „Der Grundsatz der Angemessenheit gilt jedoch überall. Er schützt den privaten Vertragspartner. Denn der wirtschaftliche Wert von Leistung und Gegenleistung muss in einem vertretbaren Verhältnis zueinander stehen. Genauso bedeutend ist das Kopplungsverbot: Es besagt, die öffentliche Hand darf sich nichts abkaufen lassen, was sie von sich aus gewähren müsste. Außerdem dürfen keine sachfremden Dinge mit dem Vorhaben verknüpft werden. Das zeigt: Es gibt sehr wohl strikte Grenzen, die die öffentliche Hand beachten muss.“

HINTERGRUND

Städtebaulicher Vertrag

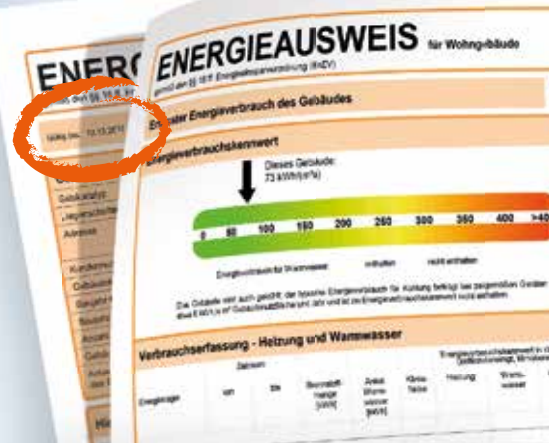
Der städtebauliche Vertrag ist ein Mittel der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Investoren. Er wird meist im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren geschlossen. Städtebauliche Verträge sind in Paragraph 11 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt und stellen eine Sonderform der öffentlich-rechtlichen Verträge dar. Sie dienen der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben und ergänzen somit das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts. Wenn die Gemeinde dagegen schlicht als Käufer oder Verkäufer eines Grundstücks auftritt, handelt es sich in der Regel um einen privatrechtlichen Grundstückskaufvertrag. Städtebauliche Verträge lassen sich in Maßnahmen-, Zielbindungs- und Folgekostenverträge einteilen. Sie müssen dem Angemessenheitsgebot entsprechen, dürfen dem Koppelungsverbot nicht widersprechen und bedürfen der Schriftform.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplans, die Anwendung findet, wenn ein bereits präzise umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen Vorhabenträger und Kommune auf Grundlage des Baugesetzbuches abgestimmt. Über einen Durchführungsvertrag regelt die Kommune mit dem Investor die zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen. Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die kommunale Verantwortung für die städtebauliche Planung bleibt dabei unberührt.

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

 **METRONA**
Einfach. Mehr. Qualität.

Kostenfaktor Bodenaushub – Fachvortrag in Stuttgart

ALTLASTENRISIKO UND AUSHUB-ABFALL MINIMIEREN

Bei der Erschließung von Wohngebieten fällt in der Regel Erdaushub an. Grund dafür kann die Durchführung umwelthygienischer Maßnahmen (Altlastensanierung) sein oder baubedingte Erarbeiten wie Entsorgung oder Wiedereinbau. Diese Maßnahmen können zu einem großen Kostenfaktor für Bauträger werden. Dr. Philippe Rohou, Geschäftsführender Gesellschafter der IGB Rhein-Neckar, Ludwigshafen, machte in diesem Zusammenhang in seinem Fachvortrag deutlich, wie wichtig eine „Altlastenklausele“ im Kaufvertrag ist und wie es sich mit den Entsorgungskosten für Aushub-Abfälle verhält.

„Für die Vermarktung eines Grundstücks ist die Einstufung in eine Altlastenklasse wichtig“, machte Rohou zu Beginn seines Fachvortrags deutlich. „Es muss im Vorfeld mit den zuständigen Behörden gesprochen werden, um Vermarktungsprobleme zu vermeiden“, so Rohou weiter. Liegt eine Altlast vor, die schädliche Bodenveränderungen hervorrufen kann, können bei der Nutzung des Grundstücks Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Der Inhaber eines Grundstücks ist daher verpflichtet, schädliche Böden zu beseitigen, sodass keine dauerhaften Gefahren im Sinne der planungsrechtlichen Nutzung des Grundstücks auftreten. In Betracht kommen Dekontaminations- und

Sicherungsmaßnahmen, die eine langfristige Ausbreitung von Schadstoffen verhindern. Zu beachten sei hier: „Sind schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nach dem 1. März 1999 eingetreten, sind Schadstoffe zu beseitigen“, heißt es im Bundes-Bodenschutzgesetz. Eine Sicherung reicht dann also nicht aus.

Bauträger und Projektplaner benötigen spätestens bei der Bauantragstellung ein Gutachten über den Zustand des Grundstückbodens, wenn

eine Änderung der planungsrechtlichen Nutzung geplant ist. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn auf einem alten Industriegelände Wohnhäuser entstehen sollen. Und dann gibt es oft ein böses Erwachen: Im Kaufvertrag war keine



entsprechende „Altlastenklausel“ vorhanden, die regelt, wer im Falle schädlicher Bodenveränderungen das Risiko sowie die Kosten trägt, und in welchem Umfang. Oft bleibt dann der neue Eigentümer darauf sitzen. Rohou rät daher, genau auf Formulierungen im Kaufvertrag, die Altlasten betreffen, zu achten und zu bedenken: „Der Verkäufer kennt sein Grundstück!“ Zudem solle man sich Auskünfte darüber geben lassen, wann zuletzt saniert wurde und anschließend überprüfen, ob die damaligen Sanierungsziele noch mit den aktuell geltenden Standards übereinstimmen. Ein Rat vom Profi: „Am besten den Boden testen lassen, bevor es zum Kauf kommt.“

Bei der Entsorgung von Bodenaushub kann es, ob schädlich

oder nicht, zu erhöhten Entsorgungskosten kommen – hier greift das Abfallrecht. Zu beachten ist, dass Boden erst dann zum Abfall wird, wenn der Besitzer sich diesem entledigt, entledigen will oder muss. Hier wird zwischen Verwertung und Beseitigung unterschieden. Bleibt der ausgehobene Boden jedoch am Ursprungsort, ist er kein Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Wie und wo der jeweilige Boden-Abfall zu entsorgen ist, hängt vom Zuordnungswert ab, die durch die Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) festgelegt sind. Diese rich-

ten sich nach der Art und Schwere der Verunreinigung und werden in den Bundesländern unterschiedlich geregelt. Zu beachten ist hier, dass nur bis zu einem Fremdanteil von maximal zehn Prozent von Boden gesprochen wird. Darüber hinaus ist von Bauschutt die Rede und andere LAGA-Vorschriften greifen. Um Kosten bei der Boden-Entsorgung zu sparen, schlägt Rohou unter anderem vor, Abfall weitestgehend zu vermeiden, Bau-Null so hoch wie möglich anzusetzen und somit den Aushub zu minimieren. Im Falle einer Entsorgung auf der Deponie könne die Mehrwertsteuer gespart werden, indem direkt mit dem Deponiebetreiber abgerechnet werde.

HINTERGRUND

Was sind Altlasten?

Altlasten sind nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist und durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können. Bei der Erfüllung boden- und altlastenbezogener Pflichten, ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten.

Wohnungsbau BW 2018/2019

STELLUNGNAHME DES BFW BADEN- WÜRTTEMBERG ZUM AKTUELLEN WOHNUNGSBAU- FÖRDERPROGRAMM



Im Anschluss an das 5. Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz trat mit Beginn des zweiten Quartals und einem Fördervolumen von 500 Millionen Euro das Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2018/2019“ in Kraft. Dies setzt weiterhin den Schwerpunkt im Bereich der Mietwohnraumförderung für Haushalte mit geringem Einkommen. Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg, Gerald Lipka, nimmt Stellung zum neuen Förderprogramm der Landesregierung.

Die Arbeitsgruppe Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg, bestehend aus circa 50 Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungs- und Kreditwirtschaft, der kommunalen Spitzenverbände, des Natur- und Umweltschutz des Landes und der im Landtag vertretenen Fraktionen, wurde gegründet, um ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum in Baden-Württemberg zu schaffen. In vier verschiedenen Arbeitsgruppen wird daher seit Ende Juli 2016 regelmäßig zum Thema Wohnungsbau diskutiert. Dass die Arbeit der Wohnraum-Allianz durchaus erfolgreich ist, zeigen die Ergebnisse des vergangenen Wohnraumförderprogramms 2017: Über 1.700 neue Mietwohnungen mit Sozialbindung wurden geschaffen – so viele wie seit 20 Jahren nicht mehr.

Im aktuellen Bewilligungszeitraum stehen je Haushaltsperiode 250 Millionen Euro für die Mietwohnraumförderung allgemein, Eigentumsförderung, Modernisierungsförderung für Wohneigentümergeinschaften und zur Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen zur Verfügung sowie weitere 60 Millionen Euro, die aus den Förderresten

„WIR SIND UNS MIT ANDEREN
VERBÄNDEN DARÜBER EINIG,
DASS DAS PROGRAMM
WOHNUNGSBAU BADEN-
WÜRTTEMBERG GEGENÜBER VORAN-
GEGANGENEN FÖRDERPROGRAMMEN
DEUTLICHE VERBESSERUNGEN
ZUR FÖRDERUNG DES SOZIALEN
WOHNBAUS ENTHÄLT.“

Gerald Lipka,
Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg

von 2017 übertragen werden sollen. Gefördert werden gewerbliche, genossenschaftliche, kommunale und andere Investoren sowie Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften. Die Förderung erfolgt abhängig vom Förderbereich durch zinsver-

billigte oder zinslose Darlehen und durch Zuschüsse bzw. Tilgungszuschüsse.

Mit dem neuen Förderprogramm wird landesweit eine Prämie an Gemeinden vergeben, wenn mit dieser Sozialmietwohnraum geschaffen wird. 2.000 Euro pro bezugsfertiger Sozialmietwohnung sollen die Gemeinden dazu ermutigen, dringend benötigten sozial gebundenen Mietwohnraum zu schaffen. Der Zuschuss ist einmalig und soll wiederum zweckentsprechend zur Förderung der Schaffung von Wohnraum dienen. Des Weiteren muss der Sozialmietsabschlag auf die jeweilige ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr wie bisher landeseinheitlich mindestens 33 Prozent betragen. Um die Höhe der Sozialmiete flexibel gestalten zu können, ist nun ein Abschlag in Höhe von 20 bis 40 Prozent möglich.

Die berücksichtigungsfähigen Kosten werden fortan nach Bau- und Grundstückskosten getrennt ermittelt, was für die Wohnungswirtschaft von zentraler Bedeutung ist und die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort realistisch abbildet. Dies führt zu einer Entlastung der Investoren und die Subventionierung kann im Einzelfall höher ausfallen. Indem die Miet- und Eigentumsförderung in

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.



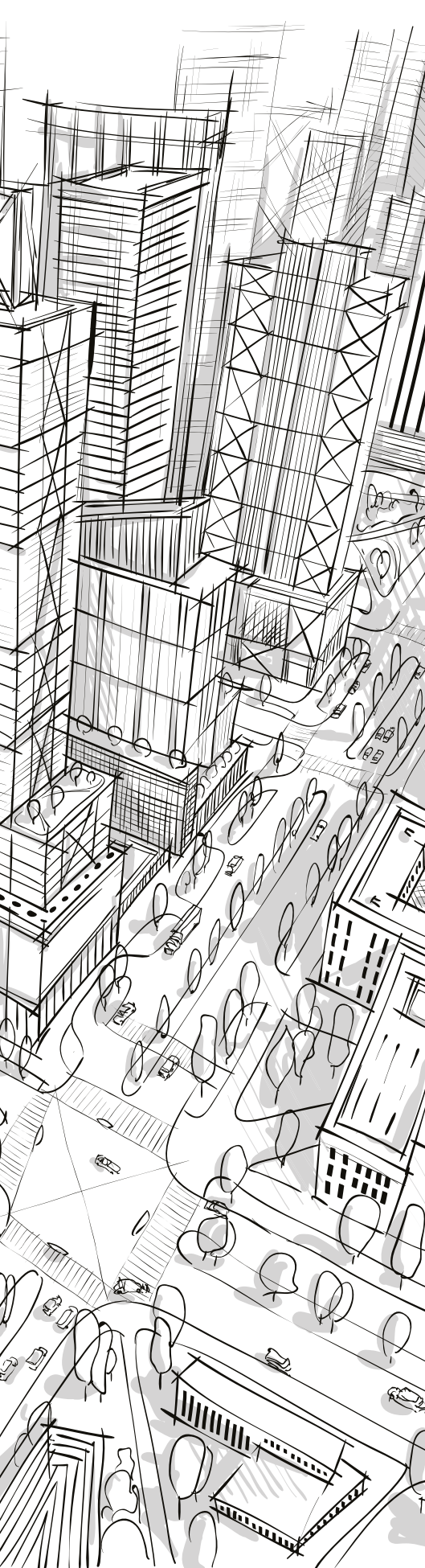
BOSCH

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





eine Festbetragsförderung umgestaltet wurde, wird kostengünstiges Bauen zusätzlich honoriert. „Wir dürfen unseren Blick nicht nur auf Mietwohnungen richten, sondern müssen auch die Haushalte, die sich für Wohneigentum entscheiden, einbeziehen“, so Nicole Hoffmeister-Kraut, Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau.

„Für die Mitglieder des BFW hat die Förderung der Eigentumsbildung eine besondere Bedeutung. Daher sollte diese in künftigen Wohnbauförderprogrammen des Landes eine zentrale Rolle einnehmen“, fordert Lipka. Dies ist notwendig, da Wohneigentum einen wichtigen Baustein für eine sichere private Altersvorsorge darstellt. Vor allem junge Menschen sollten dazu ermutigt werden, in langfristige Projekte zu investieren. Da diesen zumeist das geforderte Eigenkapital fehle, könne ein gänzlicher oder teilweiser Verzicht auf

die Erhebung der Grunderwerbsteuer ein wichtiger Beitrag zur erstmaligen Eigentumsförderung sein, schlägt Lipka vor. Sollte das Land jedoch nicht darauf verzichten wollen oder können, könne die Grunderwerbsteuer als förderfähiger Sonderbeitrag neben den Baukosten in die Förderung mit einbezogen werden. Eine weitere Möglichkeit, um junge Menschen weiter zu entlasten, ist die Senkung der vorausgesetzten Eigenleistung von 20 auf zehn Prozent. Einen Erfolg sieht Lipka darin, dass nunmehr auch Singles mit Kindern bei der Eigentumsbildung gefördert werden. Dies war dem BFW ein dringendes Anliegen und wurde auf Antrag des Verbandes im Förderprogramm berücksichtigt.

Kritik übt der BFW vor allem an immer höheren Quoten sozial geförderten Wohnungsbaus bei der Vergabe von Grundstücken.

„Die Quote soll eine soziale Durchmischung in den Neubaugebieten sicherstellen. Tatsächlich wird jedoch häufig von großen bestandshaltenden Unternehmen das Instrument der mittelbaren Belegung angewendet, was dazu führt, dass diese Belegungsrechte auf ältere Objekte zum Teil in anderen Stadtteilen übertragen werden“, so Lipka. Eine Durchmischung im Neubaugartier erfolge daher nicht. Für die Mitglieder des BFW, die in der Regel über keine Bestände verfügen, bedeute dies, dass sie die hohe Quote sozial geförderten Wohnungsbaus in ihren neu gebauten Objekten darstellen müssen. „Dies ist zu wirtschaftlichen

**„FÜR DIE MITGLIEDER
DES BFW HAT DIE FÖRDERUNG
DER EIGENTUMSBILDUNG EINE
BESONDERE BEDEUTUNG. DAHER
SOLLTE DIES IN KÜNFTIGEN
WOHNBAUFÖRDERPROGRAMMEN
DES LANDES EINE ZENTRALE
ROLLE EINNEHMEN“**

Gerald Lipka,
Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg

Bedingungen nicht möglich und wirkt sich daher schon beim Grundstückserwerb wie eine Marktzugangsbeschränkung aus“, so Lipka weiter. Wer eine soziale Durchmischung wolle, müsse nach Ansicht von Lipka auf das Instrument der mittelbaren Be-

legung ganz oder weitgehend verzichten. Insbesondere fordert er Augenmaß bei der Festlegung der Quoten sozial geförderten Wohnungsbaus bei neu zu entwickelnden Gebieten.

Unklar war bisher, wie es nach dem Jahr 2019 weiter gehen sollte, wenn die derzeitigen Kompensationsmittel des Bundes eingestellt würden. Auf Forderung des BFW Baden-Württemberg und zur Freude von Lipka wurde jedoch sowohl vom Bund als auch vom Land Baden-Württemberg zugesagt, dass es auch über 2019 hinaus Fördermittel für die Wohnungsbauförderung geben werde. „Diese Zusage ist wichtig für die mittelfristige Planung unserer Mitglieder, da aufgrund des zeitlichen Vorlaufes bei der Entwicklung von Projekten viele erst ab 2020 vermarktet werden können“, so Lipka.

Baukindergeld 2018

STAATLICHE EIGENHEIMFÖRDERUNG FÜR FAMILIEN

Es ist beschlossen: Seit Mitte September dieses Jahres können junge Familien rückwirkend zum 1. Januar 2018 Baukindergeld für den Kauf oder Neubau ihres Eigenheims beantragen. Die staatliche Finanzierungsspritze wird bundesweit gewährt, der Freistaat Bayern setzt sogar noch ein Plus oben drauf. Experten bezweifeln jedoch, dass die steuerfreie Förderung die Wohneigentumsquote, wie von der Bundesregierung geplant, erhöhen wird. Vielmehr sehen sie Nachteile, die durch das zusätzliche Kapital entstehen könnten.

Das Baukindergeld ist eines der wichtigsten Projekte der Koalition von CDU/CSU und SPD zur erleichterten Finanzierung von Wohneigentum. Anspruch haben Familien mit mindestens einem Kind, die zum ersten Mal ein Haus oder eine Wohnung erwerben oder neu bauen. Voraussetzung ist, dass die Immobilie selbst genutzt wird. Dies muss

durch eine Meldebescheinigung bestätigt werden. Des Weiteren darf der Erwerb oder Bau der Immobilie erst in 2018 erfolgt sein bzw. begonnen haben. Durch die Vorlage des Kaufvertrags oder der Baugenehmigung muss dies nachgewiesen werden. Der Antrag muss spätestens drei Monate nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags ge-

stellt werden. Familien mit Eigentumserwerb oder Neubaubeginn in 2017, oder früher, haben keinen Anspruch.

——— **Anträge bis Ende 2020 möglich**

Der Antrag auf Baukindergeld kann seit dem 18. September 2018 und rückwir- ►

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.x2inside.de.



KERMI

kend zum 1. Januar dieses Jahres sowie bis zum 31. Dezember 2020 gestellt werden. Mit der Drei-Jahres-Grenze möchte die Bundesregierung sicher stellen, dass die bereitgestellte Fördersumme von 2,7 Milliarden Euro bis zum Ende der Legislaturperiode in 2021 für alle Antragssteller ausreicht. Das Bundesbauministerium rechnet derzeit grob mit 180.000 Anträgen pro Jahr. In den ersten Wochen sollen rund 11.000 Anträge bei der staatlichen Förderbank eingegangen sein.

Die Förderhöhe ergibt sich aus der Anzahl der Kinder, deren Alter und dem zu versteuernden Einkommen der Eltern. Je Kind werden pro Jahr 1.200 Euro über einen Zeitraum von zehn Jahren gezahlt, wenn diese unter 18 Jahre sind und im Haushalt der Eltern wohnen. Die Einkommensgrenze der Eltern liegt bei maximal 75.000 Euro zu versteuernden Haushaltseinkommen pro Jahr plus 15.000 Euro pro Kind. Das ergibt ein Baukindergeld von 12.000 Euro pro Kind.

Familien müssen sich jedoch im Klaren darüber sein, dass das Baukindergeld nicht auf einen Schlag ausgezahlt wird und daher nicht als Eigenkapital in das Kauf- oder

Bauvorhaben eingerechnet werden kann. Die staatliche Unterstützung gibt jedoch die Möglichkeit, den Kreditrahmen zu erhöhen, da pro Kind 100 Euro monatlich mehr zur Verfügung stehen. Die Auszahlung erfolgt jährlich. Das Baukindergeld muss nicht an den Staat zurückgezahlt werden und es gibt keine Quadratmetergrenze für die Immobilienfläche, wie zunächst angedacht war. Mit dem Verzicht auf eine Flächenbegrenzung habe die Bundesregierung beim Baukindergeld endlich die letzten Steine aus dem Weg geräumt und einen wichtigen von mehreren Schritten für besseres, selbstbestimmtes Wohnen geschaffen, äußerte sich Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, in einer Pressemitteilung.

Baukindergeld Plus in Bayern

Bayern setzt auf das Baukindergeld der Bundesregierung noch ein Plus von 300 Euro je Kind pro Jahr drauf. Das macht für Familien, die im Freistaat Eigentum erwerben möchten, zusätzlich 3.000 Euro pro Kind. Des Weiteren kann eine einmalige Eigenheimzulage von 10.000 Euro beantragt werden. Dies gilt auch für Alleinstehende

und kinderlose Paare, die beim Baukindergeld gänzlich außen vor gelassen werden.

Kritik am Baukindergeld

Während sich die Koalition über die beschlossene Fördermaßnahme freut, kritisieren vor allem Ökonomen die Finanzspritze: Laut der Anfang Juli veröffentlichten Studie des Deutschen Instituts zur Wirtschaftsförderung (DWI) kommt sie vor allem dem gehobenen Mittelstand zugute, Familien mit niedrigem Einkommen erreiche sie hingegen nicht. Dass die Einführung zu einer Zeit geschieht, in der es am Markt aufgrund niedriger Zinsen einen regelrechten Bauboom gibt, wird ebenfalls kritisiert. Die Höhe des Baukindergeldes ist zwar für jedes Bundesland und jede Region gleich, jedoch sind die Immobilienpreise unterschiedlich hoch. Kritiker sagen, dass diese aufgrund der Förderung noch weiter steigen werden und das Baukindergeld zum Baurärgergeld wird, da diese ihre Preise anschrauben werden. „Die Preiserhöhungen stehen in keinem Zusammenhang mit dem Baukindergeld, sondern sind aufgrund immer neuer Bauvorschriften und erhöhter Baukosten teilweise unumgänglich“, verteidigt Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW



Landesverband Baden-Württemberg, die Mitglieder des BFW.

Ob der Antragszeitraum von drei Jahren wirklich die derzeitige Wohneigentumsquote von etwa 45 Prozent erhöht, ist ebenfalls fraglich. Experten sehen diesen Zeitraum als zu kurz an. Um wirklich dauerhaft etwas zu verbessern, sollte über Alternativen, wie der Senkung der Grunderwerbsteuer, nachgedacht werden, um Familien und auch freien Bauträgern bei der Finanzierung unter die Arme zu greifen. Das Baukindergeld werde dazu führen, dass Familien vermehrt im ländlichen Raum und weniger in Ballungsgebieten bauen und das Pendeln auf sich nehmen, um eine Altersvorsorge zu schaffen und das Wohnobjekt in der Rente zu besitzen.



Stuttgart und Region: Immobilienmarktbericht und Standortzufriedenheit

HOHE WOHN- IMMOBILIENPREISE WIRKEN SICH NEGATIV AUF DIE WETTBEWERBS- FÄHIGKEIT AUS



Der Immobilienmarktbericht 2018/19 der E&G Private Immobilien GmbH zeigt, dass die Wohnimmobilienpreise in Stuttgart und Umgebung gestiegen sind und weiter steigen werden. Diese Tatsache wird durch die fortlaufende Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum verstärkt, der ein rares Angebot gegenüber steht. Hohe Kauf- und Mietpreise, knapper Wohnraum: Laut der IHK Region Stuttgart Umfrage zum Thema „Wie attraktiv sind Standorte in der Region Stuttgart?“ die Ursachen, warum die Wettbewerbsfähigkeit der Region nachgelassen hat.

Die Suche nach einem erschwinglichem Eigenheim oder einer bezahlbaren Mietwohnung wird in Stuttgart und Umgebung immer mehr zur Herausforderung. Der Kaufpreis für Einfamilienhäuser in den Höhen- und Aussichtslogen Stuttgarts liegt derzeit zwischen 900.000 und 3,8 Millionen Euro – Tendenz steigend. Auch Degerloch und Frauenkopf spielen in der oberen Preislige mit. Die Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen im Neubau in Stuttgarts Top-Lagen liegen zwischen 7.200 und 15.600 Euro. Im Bestand zahlt man zwischen 4.000 und 8.500 Euro. Obwohl kaum Objekte am Markt sind, stieg auch der Preis für Mehrfamilienhäuser: Im Bestand der Top-Lagen liegt dieser zwischen 2.800 und 5.000 Euro pro Quadratmeter und im Neubau bis zu 7.000 Euro. Die Beliebtheit der urbanen Viertel wie Stuttgart-Süd und -Ost hat ebenfalls zur Folge, dass die Preise an den genannten Orten steigen: Im Neubau werden dort zwischen 15 und 19 Euro Miete pro Quadratmeter erzielt. Diese Preise machen es selbst für Familien mit einem Budget von 500.000 Euro schwer, ein eigenes Heim zu finden und „wir gehen davon aus, dass diese langsam weiter steigen“, so Björn Holzwarth, Geschäftsführender Gesellschafter der E&G Private Immobilien.

Doch auch im Umland sind Immobilien weiterhin sehr gefragt. Dabei zeichnen sich laut Holzwarth vor allem entlang der S-Bahn-Strecken steigende Preise ab. In guten Wohnlagen bewegen sich die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen zwischen 5.000 Euro und 6.000 Euro. Hier sind vor allem Städte wie Esslingen, Ludwigsburg, Waiblingen oder Korb im Rems-Murr-Kreis bei jungen Familien sehr gefragt, noch attraktiver sind Immobilien in Sindelfingen/Böblingen und Leinfelden-Echterdingen. In Ludwigsburg und Esslingen muss bei Einfamilienhäusern in Top-Lagen mit einem Kaufpreis von bis zu zwei Millionen Euro ge- ►

Connect now.

Zukunftssicher vernetzt.



Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ sind wir bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

minol.de/connect

Brunata
Minol

STANDORTFAKTOR		WICHTIGKEIT	ZUFRIEDENHEIT
STÄRKEN	Versorgungssicherheit der Energieversorgung	1,57	1,69
	Kundenbindung/-treue	1,58	1,76
	Erreichbarkeit Absatzmärkte / Kundennähe	1,67	1,83
	Verfügbarkeit geeigneter Weiterbildungsangebote	1,81	1,86
	Attraktivität des Standorts (Umwelt/ Natur, Naherholung, Freizeit- und Kulturangebote)	1,77	1,92
NEUTRAL	Image Region Stuttgart als Wohn-/Arbeitsort	1,67	2,00
	Bedarfsgerechte Bildungs- (Schulen) und Betreuungsangebote (Kinder/Pflege)	1,69	2,20
	Offenes Ohr für Anliegen der Unternehmen	1,69	2,43
	Bearbeitungsdauer bei Anliegen und Verfahren	1,77	2,48
	Qualität der Mobilfunknetze (Netzverfügbarkeit)	1,23	2,53
	Leistungsfähiger ÖPNV	1,77	2,56
	Leistungsfähige Anbindung ans Fernstraßennetz	1,41	2,61
	Unterstützung bei der Fachkräftegewinnung	1,83	2,63
SCHWÄCHEN	Energiepreise	1,66	2,64
	Arbeitskosten	1,27	2,65
	Breitband-Internetanbindung	1,21	2,69
	Höhe der Gewerbe- und Grundsteuer	1,67	2,78
	Verfügbarkeit von Fach- und Führungskräften	1,33	2,83
	Gewerbeflächenpreise, Büro- und Ladenmiete	1,76	2,91
	Verfügbarkeit beruflich qualifizierter Fachkräfte	1,29	2,94
	Leistungsfähiger innerörtlicher Straßenverkehr	1,54	2,95
	Verfügbarkeit von attraktivem Wohnraum	1,58	3,12
	Miet-/Kaufpreis von Wohnungen/Häusern	1,69	3,32

Quelle: IHK Region Stuttgart

rechnet werden. Für Eigentumswohnungen zahlt man in Ludwigsburg pro Quadratmeter bis zu 6.800 Euro.

Die hohen Miet- und Kaufpreise und auch der fehlende attraktive Wohnraum haben zur Folge, dass die Wettbewerbsfähigkeit der Region aus Sicht der ansässigen Unternehmen nachgelassen hat. Bewerber fragen nach bezahlbaren Wohnungen, weshalb die Verfügbarkeit von attraktivem Wohnraum mit 1,58 und die Miet-/Kaufpreise von Wohnungen/Häusern mit 1,69 zu den wichtigsten Standortfaktoren der regionalen Betriebe zählen – beide erhielten jedoch die schlechteste Note bei der Zufriedenheit aller Standortfaktoren (3,12 bzw. 3,32). Fast ein Drittel ist mit der Verfügbarkeit von attraktivem Wohnraum nicht zufrieden und 47 Prozent eher unzufrieden. Über 46 Prozent der Betriebe

sind mit den Miet- bzw. Kaufpreisen unzufrieden und 41 Prozent eher unzufrieden. Damit gehören die beiden Standortfaktoren zu den Schwächen der Region und liegen sogar unter der Durchschnittsnote von 2,66. Doch auch die Preise für Gewerbe- und Büroflächen werden beklagt: Die Zufriedenheit liegt bei lediglich 2,91, die Wichtigkeit hingegen bei 1,76. Allgemein bewerten 40 Prozent der Befragten die Wettbewerbsfähigkeit ihres Standortes als befriedigend bis ausreichend. Acht Prozent sind unzufrieden und vergaben die Schulnote 4 oder 5.

„Diese Ergebnisse zeigen, dass klar an den Rahmenbedingungen für Wohnraum und Immobilienpreise gearbeitet werden muss“, so Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg. Die Geschäftsführerin der E&G Private Immobi-

lien, Kerstin Schmid, rät den Bauträgern dazu, eher kleinere Wohnungen zu bauen. Aufgrund der hohen Preise würden Käufer auf Wohnfläche verzichten und mehr Wert auf eine hochwertige Ausstattung setzen. Dass sehe man an der Vermarktungszeit von Wohnungen ab circa 140 Quadratmetern, die zugenommen habe. Daher ist es empfehlenswert, Wohnungen in der Größe von 70 bis 80 Quadratmeter zu bauen. Bei der Konzipierung solle die Möglichkeit offen gehalten werden, diese mit kleineren Einheiten zusammenlegen zu können. Eine weitere Option zur Verbesserung der Situation ist die Nahverdichtung. Auf den Dächern von Discountern und Supermärkten und nicht am Rande der Stadt findet die Zukunft des Wohnens statt. Aufstockungen haben großes Potenzial, da bereits eine Infrastruktur an den Standorten vorhanden ist und nicht erst geschaffen werden muss.

Innovatives Leerstandsmanagement

ZUSÄTZLICHE KOSTEN BEI LEERSTAND VERMEIDEN

Mieterwechsel mit anschließendem Leerstand stellen Wohnungsunternehmen immer wieder vor große Herausforderungen. Der Prozess ist teuer, kleinteilig und oftmals analog. Abhilfe verspricht das innovative Leerstandsmanagement der innogy SE aus Essen.

Der Standardprozess

Bei jedem Auszug mit bevorstehendem Leerstand müssen verschiedene Daten in einem Übergabeprotokoll erfasst werden. Anschließend muss der Leerstand dem Grundversorger gemeldet werden, der Abschlüsse festlegt. Üblicherweise sind diese am Verbrauch des Vormieters orientiert und somit viel zu hoch.

Beim Einzug der neuen Mieter und damit dem Ende des Leerstands, muss erneut ein Übergabeprotokoll erstellt werden. Wieder muss der Grundversorger kontaktiert werden. Darauf folgt die Schlussrechnung. Im

letzten Schritt gilt es, die anstehenden Forderungen oder ein mögliches Guthaben zu verarbeiten. Kommt es zu Prozessunklarheiten, schaltet sich zusätzlich der Verteilernetzbetreiber (VNB) ein, was den Aufwand weiter erhöht.

Die Lösung

Diese Probleme hat innogy erkannt und bietet Wohnungsunternehmen mit dem innovativen Produkt „Leerstandsmanagement“ eine Möglichkeit, den Aufwand deutlich zu verringern. Dabei werden alle Prozessschritte durch die Essener gemagt und gleichzeitig eine transparente Übersicht und Abrechnung ermöglicht.

Statt der bereits erwähnten kleinteiligen Prozessschritte müssen Wohnungsunternehmen bei bevorstehendem Leerstand nur noch die Daten in einem Übergabeprotokoll erfassen und sie an innogy schicken. Das funktioniert bequem per elekt-

ronischer Datenschnittstelle. Alle weiteren Prozessschritte werden nun von innogy übernommen. Dazu wird das Wohnungsunternehmen als Kunde und innogy als Lieferant bei den jeweiligen VNB gemeldet. Damit werden die Essener Ansprechpartner der VNB für Datenkommunikation, Abrechnung und vielem mehr. Durch die Implementierung dieses automatischen Prozesses muss sich das Wohnungsunternehmen um nichts mehr kümmern und wird gleichzeitig mit allen wichtigen Informationen versorgt.

Ein Mieterwechsel mit Leerstand gehört zu den teuersten und aufwendigsten Prozessen der Wohnungswirtschaft. Innogy liefert durch das Leerstandsmanagement eine praktikable Lösung: Nicht umlegbare Betriebskosten werden gesenkt und der administrative Aufwand bei Leerständen deutlich reduziert.

Holger Scheffler



Foto: mauritius images



Anstieg der Baupreise

SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM WIRD WEITER ERSCHWERT

Bauen wird immer teurer. Dies bestätigte nicht zuletzt die Explosion der Baupreise für konventionell angefertigte Wohngebäude: Laut dem Statistischen Bundesamt hat es seit zehn Jahren keinen größeren Anstieg gegeben. Doch dies ist nur eine Seite der Medaille: Auch sich ständig ändernde politische Bauauflagen erschweren freien Bauträgern zunehmend die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

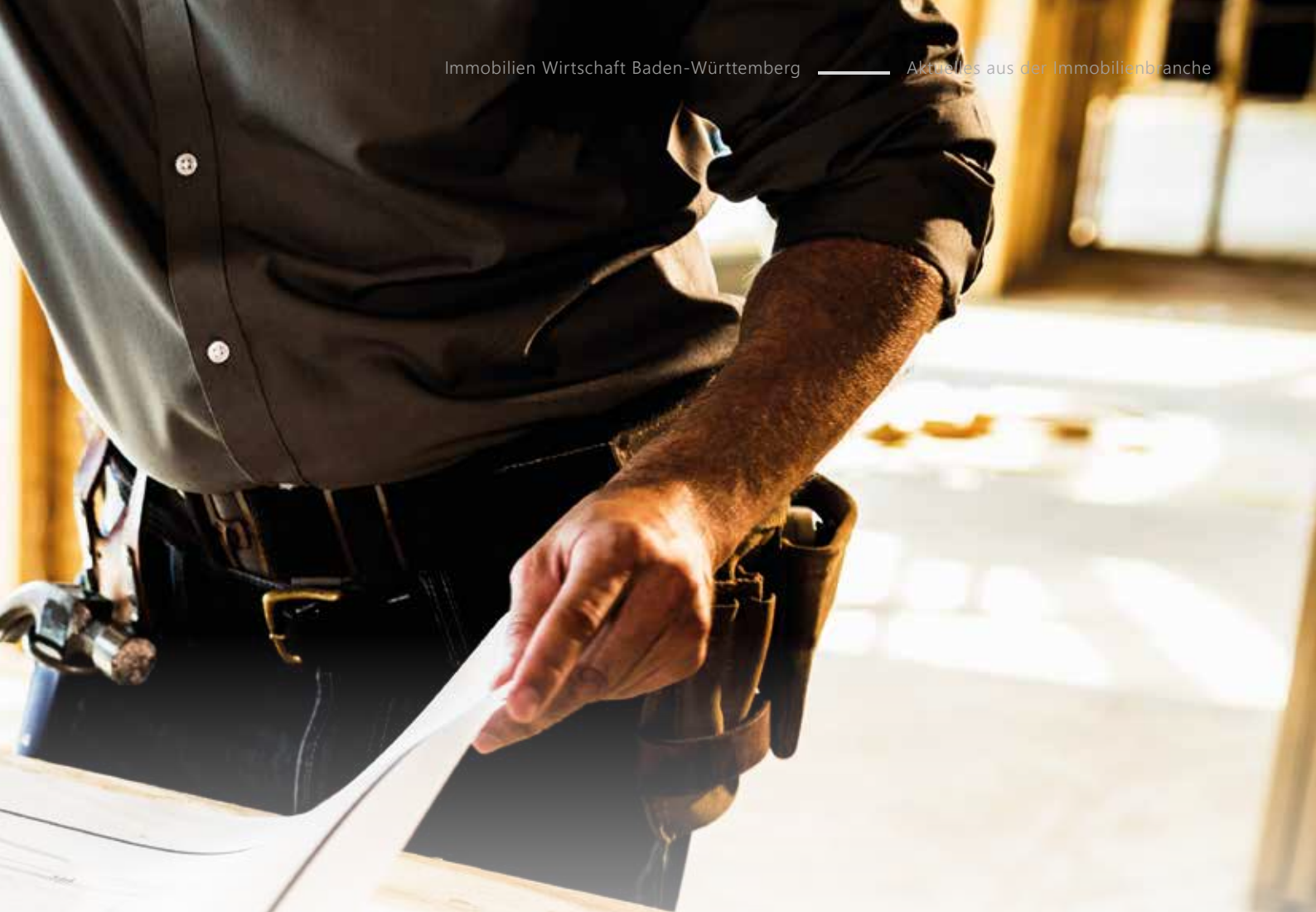
Niedrige Zinsen lassen die Nachfrage nach Immobilien steigen. Vor allem in Ballungsgebieten können freie Immobilien- und Wohnungsunternehmen dieser Nachfrage jedoch nicht gerecht werden, denn die Bauindustrie erreicht ihre Kapazitätsgrenze. „Dieser Mangel an freien Kapazitäten führt zu verzögerten Bauprozessen und treibt die Kosten für den Bau in die Höhe“, so Andreas Ibel, BFW-Präsident, in einer Pressemitteilung. Doch Verzögerungskosten tragen einen vergleichsweise niedrigen Wert zu den erhöhten Gestehungskosten bei, die laut der Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ der Arbeitsgemeinschaft für

zeitgemäßes Bauen e.V. zwischen 2000 und 2014 um 40 Prozent gestiegen sind.

Bei vollen Auftragsbüchern und verschärften ordnungsrechtlichen Anforderungen bleibt Bau- und Handwerksunternehmen nichts anderes übrig, als mehr zu verlangen: Die Preise für Material und Arbeitslohn sind daher in den vergangenen Jahren massiv angestiegen und machen laut der genannten Studie die Hälfte der höheren Gestehungskosten aus. Im Mai 2018 erfuhren die Baupreise ihren größten Anstieg seit zehn Jahren: Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Preise für den Neubau konventionell

gefertigter Wohngebäude um 4,1 Prozent. Laut dem Statistischen Bundesamt gab es solch einen drastischen Anstieg zuletzt im November 2007 (+ 5,8 Prozent).

Die andere Hälfte teilen sich steuerliche und baurechtliche Vorgaben von Bund und Ländern, Baulandkosten und kommunale Auflagen für Investoren. Diese haben es in sich und machen es freien Bauherren immer schwerer, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Zum einen wäre da die Grunderwerbsteuer zu nennen, die 2011 in Baden-Württemberg von 3,5 Prozent auf fünf Prozent gestiegen ist. Diese, und die



Tatsache, dass Eigentumsförderungen in den vergangenen Jahren deutlich zurück gefahren wurden, sind Gründe, warum es schwer fällt, die Mietwohnung gegen ein Eigenheim einzutauschen. Kein Wunder, dass Deutschland die niedrigste Eigentumsquote Europas hat. Dabei sollte der Neubau gefördert und mittels niedriger Steuern attraktiver gemacht werden.

Hinzu kommen sich ständig ändernde Bauvorschriften, die sich gerne widersprechen und seit 1990 auf 20.000 Vorschriften vervierfacht haben. Energieeffizienz, Lärm- und Brandschutz sowie Anforderungen zur Barriere- und Standsicherheit machen das Bauen zu einer Wissenschaft für sich, findet Ibel. Dabei schlagen vor allem die Vorschriften der aktuell geltenden Energiesparverordnung 2016 zu Buche. Diese ließ laut dem Forschungsinstitut für Wärmeschutz in München den Bau einer Wohnung um acht Prozent teurer werden. Zwar sollen sich diese aufgrund der geringeren Heizkosten innerhalb von acht bis 17 Jahren amortisiert haben, je-

doch bringt dies lediglich privaten Bauherren bei langfristiger Eigennutzung einen Vorteil. Freie Immobilien- und Wohnungsunternehmen sind gezwungen, die zusätzlichen Kosten auf den Preis von Eigentumswohnungen aufzuschlagen.

Permanente Änderungen und Verschärfungen der Bauvorschriften erschweren Bauherren zunehmend die Suche nach Fachplanern, die mit allen Anforderungen vertraut sind. Aus diesem Grund braucht es stabile und langfristige Rahmenbedingungen, um Planungssicherheit zu bekommen und in den Nachwuchs investieren zu können. Daher fordert der BFW die Entschlackung der Bauvorschriften von Bund, Ländern und Kommunen, „denn nur so können Planungs- und Folgekosten gering gehalten und Baugenehmigungen beschleunigt werden“, so Gerald Lipka, Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg.

Doch nicht nur die Kosten am Bauwerk selbst sind teurer geworden, auch baufreies Land, vor allem in den Ballungsgebieten Deutsch-

lands. 2017 kostete ein Quadratmeter baufreies Land in Deutschland durchschnittlich 177,50 Euro. Der Preis in Baden-Württemberg liegt rund 5,2 Prozent über dem deutschen Durchschnittswert. Aufgrund kommunaler Auflagen wird es zudem schwieriger, dieses Bauland überhaupt zu erwerben und zu bebauen. Doch nicht nur die Kommunen sind schuld: Der Bund hält beispielsweise Militärgelände zurück, das als Bauland genutzt werden könnte. Dabei sollte er den Ländern und Kommunen unter die Arme greifen und mit finanziellen Mitteln und Maßnahmen unterstützen. „Bei der Politik ist die wahre Dramatik des Wohnungsmangels noch nicht angekommen“, sieht Lipka. Sowohl Bund, Länder als auch Kommunen müssen dafür sorgen, dass Bürger und Genossenschaften an günstiges Bauland kommen, indem sie zum einen freies Bauland ausweisen und zum zweiten zu fairen Preisen verkaufen. „Verträgliche Baulandpreise ermöglichen preisverträgliches Wohnen und fördern den Neubau“, schlussfolgert Lipka.

Immobilienbranche im Dialog

„STUTTGART IST HOTSPOT EINER PULSIERENDEN REGION“

Mit einer Rekordteilnehmerzahl von 500 fand am 2. und 3. Juli 2018 der 11. Stuttgarter Immobilien-Dialog im Rathaus am Marktplatz statt. Unter dem Motto „Think big, Think schwäbisch“ referierten und diskutierten Vertreterinnen und Vertreter aus der Immobilienbranche über sozial geförderten Wohnbau, hohe Mieten und Bauflächenknappheit in der Stadt und Region.

Stuttgart gilt als Vordenker und innovativer Gestalter und ist einer der stärksten Wirtschaftsräume weltweit: steigende Einwohnerzahlen, starke Industrie. „Es steht gut um den Wirtschaftsstandort, doch es könnte noch besser sein“, findet Oberbürgermeister Fritz Kuhn. Die Metropole leide vor allem unter den kaum bezahlbaren Mieten, die nicht einmal mehr für Normalverdiener erschwinglich seien. Aus diesem Grund gebe es laut dem OB Überlegungen, im Rahmen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells, die Quote der geförderten Wohnungen von 20 Prozent auf 30 Prozent anzuheben. „Aktuell entstehen 2.000 Wohnungen pro Jahr in Stuttgart, unserem Ziel, dass 600

davon sozial geförderte Wohnungen sein sollen, sind wir sehr nahe“, so der OB, der die Steigerung geförderter Wohnungen als wichtiges sozialpolitisches Ziel sieht. Doch auch in der Region steigen die Mieten, weiß Günter Siebers, Leiter des Stuttgarter Stadtmessungsamts und Vorsitzender des Gutachterausschusses: „Zwei Drittel aller Gutachterausschüsse in der Region gehen von steigenden oder gar stark steigenden Preisen bei Wohnimmobilien aus“, so Siebers.

Doch nicht nur die Mietpreise sind ein Problem, auch der Mangel an Wohnraum: „Wir müssen endlich mehr Wohnungen produzieren, um den Druck vom Markt zu

nehmen“, fordert Frank Berlepp, Geschäftsführer LBBW Immobilien Management. Um bauen zu können, benötigt es jedoch Bauland. Aktuell herrscht allerdings Flächenknappheit in der Region. Dass weiß auch Thomas Bopp, Vorsitzender des Verbands Region Stuttgart: „Es wäre nicht wünschenswert, wenn Unternehmen wegen Flächenknappheit wegziehen“, so Bopp. Doch es fehle nicht nur an Gewerbeflächen, die die Gemeinden nicht ausweisen wollen, sondern auch an Wohnbaufläche. OB Kuhn möchte jedoch verhindern, dass Wohngebiete ungeplant gebaut werden. Stuttgart solle seine Schönheit und Grünfläche sowie seine Landwirtschaft bewahren, daher wer-



de nicht jeder Acker bebaut. Innovative und zeitgemäße Konzepte zur Nachverdichtung von Wohnraum seien gewünscht. Kürzlich konnte die Stadt die Fläche von Aurelis am S-Bahnhof von Stuttgart-Vaihingen erwerben. Geplant ist, dort nun Wohnungen, auch für Studenten, entstehen zu lassen. In der Mitte soll es eine Grünfläche geben. Erfreuliche Nachrichten gab es bezüglich der Bürofläche in Stuttgart, die seit 2003 um 880.000 Quadratmeter gewachsen sei, wie Ulrich Nestel, Leiter Bürovermietung bei E&G Real Estate, verkündete. „Der Engpass an Büroflächen wird noch etwa zwei bis drei Jahre bestehen bleiben und sich dann aufgrund höherer Fertigstellungszahlen entspannen“, so Nestel über die Zukunft.

Und auch um die Baugenehmigungen stehe es gut, berichtet Baubürgermeister Peter Pätzold. Stuttgart habe im vergangenen Jahr 26 Wettbewerbe durchgeführt und 2.725 Baugenehmigungen erteilt, 129 Bauabwägungsverfahren würden aktuell bearbeitet. Mathias Both, Partner beim Architekturbüro Blocher Partners, erlebe jedoch, dass selbst kleine Abweichungen vom Baurecht den Start des Bauvorhabens verzögern. Als Lösungsvorschlag für dieses

Problem nannte Angela Weiskopf, Leiterin städtebauliche Planung Neckar beim Stadtplanungsamt, die Gründung einer städtischen Projektentwicklungsgesellschaft.

Mit neuen Konzepten könne die Stadt zudem vom Trend zum Erlebniseinkauf profitieren. „Stuttgart verfügt über die größte Textilfläche Deutschlands“, weiß Sven Köhler, Handelsprofessor an der DHBW Dualen Hochschule Baden-Württemberg. Es wäre eine große Chance, wenn sich Vermieter beispielsweise mit mehr Showrooms anfreunden würden. Und auch Andreas Hofer, IBA-Intendant, sagt: „Wir brauchen Experimente!“ Internationale Bauausstellungen seien ein innovatives Instrument zur Städte- und Regionalentwicklung, da sie sich außerhalb der täglichen planerischen Vernunft bewegen und somit Möglichkeiten für die Zukunft aufturn.

Kuhn appellierte zudem an die Automobilindustrie, auf nachhaltige und bezahlbare Mobilität zu setzen und auf innovative Technologien umzusteigen. Dieser Umstieg ermögliche Chancen und Arbeitsplätze. Die geplante Tarifreform des VVS für 2019 gehe dabei mit gutem Beispiel voran. „Ich bin mir

sicher, dass Stuttgart den Herausforderungen in der Gestaltung von Stadtstruktur und Baukultur gewachsen ist und diese in Zukunft bewältigen wird“, so der OB.

Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Baden-Württemberg, steht den Plänen von OB Kuhn mit Skepsis gegenüber: „Das Problem des Wohnraummangels wird hier nur einseitig angegangen. Es reicht nicht aus, lediglich den Bau weiterer sozial geförderter Wohnungen anzustreben.“ Lipka fordert gezielte Unterstützung auch für freie Bauträger. „Die im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen haben mit einem Marktanteil von rund 50 Prozent eine besondere Bedeutung. Aufgrund ihrer Kapazitäten steuern sie einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von neuem Wohnraum bei“, so Lipka. Denn mehr als die Hälfte der neu geschaffenen Eigentumswohnungen würden von privaten Investoren als Mietwohnungen zur Verfügung gestellt. Diese seien mit einem Marktanteil von 66 Prozent der größte Anbieter auf dem Mietwohnungsmarkt (vgl. bbsr online 2/2015). „Es sollte gleichberechtigte Fördermaßnahmen für alle, die am Wohnungsbau beteiligt sind, geben“, schlussfolgert Lipka.



Innovative Sanierungsprofis

SANIERUNG MIT SYSTEM

In regelmäßigen Abständen stehen Wohnungsunternehmen vor der Herausforderung, ihre Wohneinheiten zu sanieren. Besonders für Unternehmen mit großem Bestand ist die Sanierung ein Thema, das sie das ganze Jahr über beschäftigt. Dabei gilt es, von der Planung über die Beauftragung der Handwerker bis zur Auswahl der neuen Produkte und der Terminkoordination zahlreiche Fragen zu klären. Das kostet viel Zeit und damit Geld. Das junge Rastatter Unternehmen **sanierungsprofi24** hat das erkannt und bietet gemeinsam mit etablierten Partnern wie der Kermi GmbH aus Plattling eine innovative Lösung.

Die Vorteile einer Sanierung liegen auf der Hand. Sie spart langfristig Kosten, steigert darüber hinaus den Wert einer Immobilie und sichert so die Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen. Dabei gibt es die Möglichkeit der Sanierung im bewohnten Zustand und der Sanierung im Leerstand. In beiden Fällen spielt der Faktor Zeit eine große Rolle. Wohneinheiten, die im unbewohnten Zustand saniert werden, sollen so schnell wie möglich wieder vermietet werden – Mieter, die während der Sanierung in ihren Wohnungen bleiben, sollen langwierige Unannehmlichkeiten nach Möglichkeit erspart bleiben. Durch den hohen Koordinations- und Arbeitsaufwand, ist das jedoch im Normalfall nur schwer zu realisieren. Ein neues Sanierungs-Konzept soll nun Abhilfe schaffen.

Das Konzept

sanierungsprofi24 bietet gewerkeübergreifende Sanierungsleistungen für die Wohnungswirtschaft an. Von der einzelnen Badeinheit über die Modernisierung von gesamten Wohneinheiten bis hin zur Strangsanierung, stellen die Rastatter umfangreiche Maßnahmen bereit. Dabei setzt das Unternehmen auf gewerbliche Monteure, die zuvor ein spezielles Schulungskonzept durchlaufen. Zu diesem Zweck wurden in firmeneigenen Hallen mehrere Rohbauwohnungen erstellt, in der die Monteure speziell auf das effektive Sanieren geschult werden. „Die Einbindung in unser Qualitätsmanagement ermöglicht den Monteuren gewerkeübergreifendes Arbeiten auf höchstem Niveau. So können wir gewährleisten, dass sie

die Produkte genau kennenlernen und den fachmännischen Einbau realisieren können“, erklärt Nicolai Weisenburger, Geschäftsführer bei **sanierungsprofi24**. Durch die Optimierung der Prozesse und Schnittstellen können darüber hinaus typische Baufehler vermieden werden.

Mittlerweile arbeiten im Auftrag des Unternehmens, das Mitte 2015 gegründet wurde und im März 2016 seine Arbeit aufgenommen hat, über 200 Monteure und knapp 35 Mitarbeiter in der Projektsteuerung und Bauüberwachung. Im ersten vollständigen Geschäftsjahr 2017 konnten so bereits 700 Wohneinheiten saniert werden. Für das Jahr 2018 ist Weisenburger bereits heute zuversichtlich: „Wir sind noch ein junges Unternehmen und verzeichnen ein starkes





Sanierungsprofi24 setzt auf gewerbliche Monteure, die zuvor ein spezielles Schulungskonzept durchlaufen.



In diesen Hallen werden die Monteure von sanierungsprofi24 mit den Produkten von Kermi vertraut gemacht und geschult.

jährliches Wachstum. 2018 werden wir unser Auftragsvolumen auf 1.400 Wohneinheiten steigern.“

Innovative Heizungsösungen

Beim Thema Heizung vertraut sanierungsprofi24 von Anfang an auf Lösungen von Kermi. Deshalb werden beim Austausch der Heizkörper ausschließlich Produkte des Raumklimaspezialisten verbaut. „Bei der Sanierung treffen wir auf viele unterschiedliche Einbauvariationen. Ob Nischen, eine flache Fensterbrüstung oder geringe Aufbauhöhen – Kermi bietet standardmäßig eine große Variation an Lösungen. Darüber hinaus ist die Montage einfach und die Qualität hoch“, berichtet Benjamin John, Betriebsleiter und Fachbauleiter bei sanierungsprofi24. 2017 wurden daher bereits 1.400 therm-x2 Flachheizkörper montiert. Dadurch können Mieter künftig viel Geld sparen: Mit dem Heizkörper werden bis zu 11 Prozent Energieeinsparungen erzielt, die sich auf der Nebenkostenabrechnung deutlich bemerkbar machen – und dass ganz ohne Einbußen beim Wohnkomfort. Zusätzlich ist in jedem Heizkörper das „WOWI-Ventil“ verbaut, das einen funktionierenden hydraulischen Abgleich auch bei unbekanntem Rohrnetz gewährleistet. Eine lohnende Investition also, von der sowohl Mieter als auch Eigentümer gleichermaßen





Das identische Anschlussmaß bei allen mehrlagigen Ausführungen der Kermi therm-x2 Flachheizkörper-Reihe ermöglicht es, die Heizkörpergröße auch noch nach der Rohrinstallation frei zu wählen.

ßen profitieren. Denn Wohnungsunternehmen sparen mit dem Einsatz der therm-x2 Energiesparheizkörper ebenfalls unnötige Kosten: Herkömmliche Heizkörper bleiben unter bestimmten Betriebsbedingungen in der Front lauwarm, was zur Folge hat, dass von Mietern häufig Handwerker zur Reparatur konsultiert werden, obwohl der Heizkörper eigentlich einwandfrei funktioniert. Für die Eigentümer kommt damit ein unnötiger Reklamationsvorgang ins Rollen. Insbesondere für Wohnungsbaugesellschaften, die zahlreiche Wohnungen vermieten und verwalten, entstehen so im Nachgang oft hohe und vor allem unnötige Kosten. Der therm-x2 umgeht die Problematik der kühlen Front technologisch. Ermöglicht wird dies durch die patentierte x2-Technologie des Flachheizkörpers, die auf dem Funktionsprinzip der seriellen Durchströmung basiert. Diese zeichnet sich durch eine schnelle Aufheizzeit des Heizkörpers, eine optimale Abgabe behaglicher Strahlungswärme und damit durch einen hohen Wirkungsgrad

auch bei niedrigen Systemtemperaturen aus. Zusätzlich weist sie eine hohe Energieeffizienz auf. Auch beim Thema Fußbodenheizung setzen die Raststatter ausschließlich auf Lösungen des Raumklimaspezialisten. Benjamin John erläutert: „Kermi ist bei der Fußbodenheizungstechnik breit aufgestellt. Ob Sanierungssystem oder Industrieheizungssysteme – für jeden Anwendungsfall gibt es praktikable Lösungen.“

Überzeugender Service

Dass sanierungsprofi24 bei der Heizungsanierung auf Kermi vertraut, hat nicht nur mit den Produkten zu tun. Auch beim Service kann der Raumklimaspezialist überzeugen. „Die Betreuung durch den Außendienst läuft hervorragend. Bei Fragen ist immer jemand telefonisch erreichbar. Außerdem haben wir regelmäßig Termine bei uns im Haus, bei denen wir den aktuellen Stand der Projekte durchsprechen“, erklärt John.

Deshalb soll die Zusammenarbeit in Zukunft weiter ausgebaut werden. Dazu wollen die Raststatter ihr Einsatzgebiet von Baden-Württemberg, mit der Schwerpunktregion Karlsruhe, auf die ganze Bundesrepublik erweitern. „Wir versuchen, immer zu wachsen. Gemeinsam mit starken Partnern wie Kermi sind wir zuversichtlich, dass wir unsere Ziele erreichen.“



*Autor: Markus Kolitsch,
Leiter Key Account Bau- und Wohnungswirtschaft Kermi GmbH, Plattling*

IN DEN LETZTEN 10 JAHREN WURDE ...

- aus dem Handy das Smartphone und die digitale Fernbedienung fürs Leben
- aus dem Internet die größte Wissensquelle der Menschen
- aus dem Zeitungs-Immobilienmarkt die Wohnungssuche im Netz
- aus dem Fernsehen die Online-Videothek im Wohnzimmer
- aus der Alarmanlage das vernetzte Smart Home

Was vor 10 Jahren undenkbar war,
gehört heute untrennbar zu unserem Leben.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Digitales Bestandsmanagement schließt Informationslücken

HÄUSER IN DER HAND

Mobiles Bestandsdatenmanagement schließt Informationslücken vor Ort und eröffnet Chancen bei Objektpflege, Modernisierung und Vertrieb. Nur wenn aktuelle Informationen vorliegen, laufen Geschäftsprozesse rund und lassen sich IT-gestützt optimieren. Digitalisierung braucht Daten.

Wo besteht Sanierungsbedarf? Sind alle Gefahrenquellen erfasst? Welche Wohnung ist noch ohne Rauchmelder? Für ihre tägliche Arbeit benötigen Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen aktuelle Antworten auf diese Fragen. Dank mobiler Bestandsdatenpflege lassen sich die Informationen via Tablet oder Smartphone direkt vor Ort aufnehmen, abrufen oder aktualisieren und stehen sofort für die Weiterverarbeitung zur Verfügung.

Die Daten werden an allen Ecken und Enden gebraucht: Im Rahmen der Verkehrssicherung müssen Prüfpflichten definiert sein, um Kontrollen durchführen und dokumentieren zu können. Bei der Abnahme oder Übergabe von Wohnungen sind Ausstattungseinheiten und Zustände zu beurteilen, ebenso bei anstehender Modernisierung. Valide Informationen erleichtern die Meldung oder Zuordnung von Schäden und sind auch für

Neuvermietung und Mieterhöhungen relevant. Mobiles Bestandsdatenmanagement ermöglicht die individuelle, detaillierte Beschreibung von Objekten und Wohnungen genau dort, wo sie sich befinden. Verknüpft mit weiteren Anwendungen sind ganze Prozesse automatisierbar, denn einmal erfasste Daten können vielfach genutzt werden. So lassen sich zahlreiche technische und kaufmännische Aufgaben effizient bearbeiten.

Voraussetzung ist ein kontextübergreifendes Konzept zu Arbeitsabläufen und Datenstruktur. Damit es funktioniert, sollte das zugrundeliegende ERP-System schnell mit einem Grundstock an Daten gefüttert und fortlaufend ergänzt werden. Eine mobile Webanwendung zur Bestandsdatenpflege bietet dafür komfortable Funktionen. Bestenfalls kann jeder Mitarbeiter, der vor Ort tätig wird, darauf zugreifen und neue Daten erheben. Das Prinzip lässt sich sogar auf

externe Dienstleister übertragen. Mittelfristig fällt so kein Objekt, keine Wohnung, kein Bauteil mehr aus dem Raster und das Unternehmen ist – up to date – für künftige Herausforderungen im Rahmen der Digitalisierung gut aufgestellt.



*Autor: Andreas Lerchner,
Leiter Kommunikation und Produktdesign,
Datatrain GmbH*

WAS PASSIERT IN DEN NÄCHSTEN 10 JAHREN?

Was erwartet die Mieter und die Wohnungswirtschaft in der Zukunft?

Aus Erfahrung wächst Fortschritt und die Möglichkeit, die Digitalisierung gewinnbringend zu nutzen. Mit der Telekom als Partner der Wohnungswirtschaft. **Wir sind bereit.**

www.die-nächsten-10-jahre.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

BFW Baden-Württemberg Termine 2018

Datum	Ort	Veranstaltung
18. Oktober 2018	Stuttgart (Hospitalstr. 35)	Themenfrühstück in Kooperation mit Techem Energy Services GmbH
25. Oktober 2018	Freiburg (Novotel Freiburg)	Recht aktuell! mit RA Dr. Maximilian R. Jahn
30. Oktober 2018	Stuttgart (Hospitalstr. 35)	Halbtagsseminar DSGVO mit RA Michael Herold
7. November 2018	Stuttgart (Hospitalstr. 35)	Themenfrühstück in Kooperation mit Techem Energy Services GmbH
13. November 2018	Stuttgart (Hospitalstr. 35)	Juristischer Dienstag mit RA Dr. Maximilian R. Jahn
15. November 2018	Stuttgart (Spardawelt)	ImmoLounge und Verleihung des Contracting-Preis BW 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

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christina Würfel
christina.wuerfel@pressecompany.de

Keine

zündende Idee?

Wir helfen Ihnen, durchzustarten!

Digital denken, digital handeln

Die PresseCompany entwickelt und realisiert professionelle Internetauftritte und konzipiert individuelle Online-Marketing-Strategien für erfolgreiche Unternehmens- und Markenkommunikation.

Unsere Leistungen

- Webdesign
- Programmierung
- Suchmaschinenoptimierung
- Online-Marketing



www.pressecompany.de
Mail: info@pressecompany.de
Telefon: 0711/23886-27



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