

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

**BADEN-
WÜRTTEMBERG**



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 1_2019



**ABSCHIEDSINTERVIEW
MIT VORSTANDSVORSITZENDEN HENNING KALKMANN**

IBA'27 STADTREGION STUTTGART

VORBEREITUNGEN FÜR ZENSUS 2021 LAUFEN

Seite 10

Seite 20

Seite 22

GOLFEN. KOCHEN. GRILLEN.

DIE VERANSTALTUNGEN 2019
FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT!



17.01.2019	Düsseldorf
31.01.2019	Frankfurt
28.03.2019	Köln
07.11.2019	Hamburg
14.11.2019	München
21.11.2019	Berlin
28.11.2019	Stuttgart

10.05.2019	Norddeutschland
24.05.2019	NRW
05.07.2019	Bayern
19.07.2019	BW
16.08.2019	Rhein-Main
30.08.2019	Berlin
28.09.2019	Abschluss



24.01.2019	Berlin
07.02.2019	Hamburg
14.02.2019	München
14.03.2019	Hannover
19.03.2019	Mannheim
11.04.2019	Stuttgart
21.05.2019	Frankfurt
13.06.2019	Berlin
27.06.2019	Köln
22.08.2019	Hamburg
05.09.2019	Bremen
12.09.2019	München
19.09.2019	Stuttgart
24.09.2019	Düsseldorf
17.10.2019	Frankfurt
05.11.2019	Leipzig

WEITERE INFORMATIONEN UNTER WWW.PRESSECOMPANY.EVENTS

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

Foto: BFW



Henning Kalkmann
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

2019 geht eine Ära zu Ende: der langjährige Vorstandsvorsitzende des BFW Baden-Württemberg Henning Kalkmann wird sein Amt abgeben und bei den Vorstandswahlen im April nicht wieder antreten. Im Rahmen des traditionellen Neujahrsempfangs wurden er und sein Vorstandskollege Otto Heinz verabschiedet. In einem Interview mit der „Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg“ blickt Kalkmann auf seine Zeit beim BFW-Landesvorstand zurück.

Im hauseigenen Seminarraum des Landesverbands erhielt eine Veranstaltung Besucher auf Rekordniveau: bis auf den letzten Stuhl lauschten die Mitglieder des BFW Baden-Württemberg dem Vortrag von Ministerialrat Dr. Eckart Meyberg und Rüdiger Ruhnow von der L-Bank zum Thema „Wohnraumförderung im Bauträgergeschäft“. Einen ausführlichen Bericht zu diesem Thema lesen Sie ab Seite 15. Darüber hinaus erhalten Sie auf den Seiten 22-23 wichtige Informationen vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg zum Zensus 2021.

Foto: BFW



Gerald Lipka
Geschäftsführer des BFW
Baden-Württemberg

Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung sind zentrale Themen in der gesellschaftspolitischen Diskussion. Wie Städte aus der Region mit diesen umgehen, zeigt ein Projektbeispiel aus Pforzheim und die Internationale Bauausstellung IBA 2027 StadtRegion Stuttgart. Wie es auf Bundesebene weiter geht, nachdem Baustaatssekretär Gunther Adler das Innenministerium verlassen wird, bleibt weiter offen. Der BFW-Landesverband fordert eine schnelle, kompetente Nachfolgeregelung, damit das Bauen weiter ganz oben auf der politischen Agenda bleibt.

Was es Neues vom Bündnis für Wohnungsbau gibt und wie die aktuellen Diskussionen um Mietpreisbremse und Grundsteuerreform vorangehen, lesen Sie in dieser Ausgabe des Mitgliederzeitungsmagazins.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Entdecken.

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. 5-17
-----------------------	---------

Ankündigung: Bauträger-Fachtagung	S. 5
BFW-Neujahrsempfang	S. 6-8
Ankündigung: BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2019	S. 9
Abschied vom Vorstandsvorsitzenden Henning Kalkmann	S. 10
Bündnis für Wohnungsbau startet Initiative	S. 12
Seminar zum Landeswohnraumförderungsprogramm	S. 15

STADTENTWICKLUNG	S. 18-21
------------------	----------

Pforzheim: „Innenstadtentwicklung-Ost“	S. 18
Internationale Bauausstellung 2027 in Stuttgart	S. 20

AUS DER POLITIK	S. 22-27
-----------------	----------

Das Statistische Landesamt informiert: Zensus 2021	S. 22
Grundsteuerreform	S. 24
Diskussion um Wirkung der Mietpreisbremse	S. 26

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE	S. 28-29
-------------------------------------	----------

Komfortable Paketzustellung für BewohnerInnen	S. 28
---	-------

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

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

BFW-Veranstaltung am 9. April 2019

EINLADUNG ZUR BAUTRÄGER-FACHTAGUNG UND MITGLIEDER- VERSAMMLUNG

Der BFW Landesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg lädt am 9. April 2019 erneut Entscheider der Immobilienwirtschaft zur Bauträger-Fachtagung nach Stuttgart ins Le Méridien Hotel ein. Im Rahmen verschiedener Fachvorträge erwartet die Gäste ein diskussions- sowie abwechslungsreiches Tagesprogramm.

„Die Bauträger-Fachtagung ist eine gelungene Plattform für die Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg, um sich fachlich fortzubilden und mit Kollegen über Neuigkeiten der Branche auszutauschen“, so Landesgeschäftsführer Gerald Lipka. Zahlreiche Bauträger, Projektentwickler, Planer und Bestandshalter nutzen den Tag von 9.00 bis 17.00 Uhr, um ihr Wissen im Rahmen verschiedener Fachvorträge auszubauen. Wie auch in den vergangenen Jahren, findet am selben Tag die Mitgliederversammlung des

BFW-Landesverbands statt, bei der in diesem Jahr die Wahlen zum neuen Vorstand durchgeführt werden.

Weitere Informationen zum Ablauf und Programm erhalten Sie unter www.bfw-bw.de. Für Fragen und Anmeldung steht Ihnen die Geschäftsstelle des BFW Baden-Württemberg in der Hospitalstraße 35 in Stuttgart zur Verfügung. Telefonisch erreichbar unter der 0711/870380-0. Infos zur Location finden Sie unter www.lemeridienstuttgart.de



Neujahrsempfang des BFW Baden-Württemberg

„WOHNEN IST EIN GRUNDBEDÜRFNIS“

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg hat erneut zum traditionellen Neujahrsempfang nach Stuttgart ins Hotel Steigenberger Graf Zeppelin eingeladen. Unter dem Motto „Gesellschaft im Wandel – Fixpunkt Heimat“ erwartete die Gäste aus Immobilienwirtschaft, Verbänden, Politik und Wirtschaft am 31. Januar 2019 ein anspruchsvolles Programm mit prominenten Rednern. Weitere Höhepunkte des Abends waren die Verabschiedung der Vorstandsmitglieder Henning Kalkmann und Otto Heinz sowie die Verleihung des Bauträgnernachwuchspreises 2019.

Henning Kalkmann eröffnete den für sich letzten Neujahrsempfang in seinem Amt als Vorstandsvorsitzender des BFW Baden-Württemberg und begrüßte das Publikum sowie zahlreiche Ehrengäste. Darunter Wolfgang Bosbach, ehemaliger Bundestagsabgeordneter, Günther Oettinger, EU-Kommissar für Haushalt und Personal und ehemaliger Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg, Christian Bruch, Geschäftsführer BFW Bund, und Dr. Lutz Wentlandt, Vorgänger von Gerald Lipka. Die angekündigte Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut war

aus gesundheitlichen Gründen verhindert. „Europa, Deutschland, Heimat. Die kleinste Einheit ist das Zuhause. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, und wenn wir dieses nicht mehr versorgen können, ist das Heimatgefühl in Gefahr“, machte Kalkmann in seiner Eröffnungsrede deutlich. Die Überfrachtung von Bauvorschriften durch Bund, Land und Kommunen und das knappe Angebot an Grundstücken erhöhen die Baukosten und machen Wohnen in Deutschland unerschwinglich. Seit 2005 seien die Kosten für den Bau von Immobilien um 33 Prozent gestiegen. „In den Niederlanden

nur um sechs Prozent“, so Kalkmann. Dort werde zwar billig, aber auch hochwertig gebaut – für 800 Euro je Quadratmeter. In Deutschland sei Bauen unter 2.000 Euro je Quadratmeter nicht machbar. Den Grund sieht Kalkmann in der unterschiedlichen Baukultur zu unseren Nachbarn. Wohingegen bei uns zwei Fahrzeugstellplätze pro Wohnung verlangt werden und hohe Kosten für Tiefgaragen anfallen, würden in den Niederlanden offene Konstruktionen mit einer Überdachung realisiert. Diese ließen Bebauungspläne hierzulande jedoch nicht zu. „Wenn preisgünstiger Wohnraum





gefordert wird, dann muss das auch mit ins Kalkül eingerechnet werden. Baukosten sind politisch beeinflussbar“, so Kalkmann. Wolfgang Bosbach machte in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass Deutschland seit der Wiedervereinigung einiges geschafft habe, und dass man darauf stolz sein dürfe. Er sehe jedoch den Heimatbegriff in Gefahr, nicht zuletzt, weil viele aufgrund zu hoher Wohnkosten und fehlender Arbeit ihre Heimat verlassen müssten. „Eine Heimat findet man kein zweites Mal“, so Bosbach. „Heimat ist die Beziehung zwischen Mensch und Raum“,

und das Thema Bauen gehöre hier klar dazu, weshalb das Bau- und Heimatministerium auch zusammengelegt wurden, erklärte Bosbach weiter. Er appellierte an das Publikum aus Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, sich politisch zu engagieren. Es seien kaum Unternehmer in den Parteien vertreten. So könnten auch keine Kompetenzen und Erfahrungen aus der Praxis mit einfließen. Die Ursache dafür, dass die Fördermittel von Bund und Land für Wohnungsbau nie vollständig abgerufen werden, sieht er in der Kompliziertheit der Politik und der Gesellschaft, die diejenigen

wähle, die sie kompliziert machen. Man könne sich über nichts beklagen, wofür man sich nicht aktiv engagiere. Laut Bosbach sind nur 1,8 Prozent der Deutschen aktiv in einer Partei – Tendenz sinkend.

Günther Oettinger warnte in seiner Rede, dass nach Jahren des Aufschwungs nun schwierige Jahre kommen würden: „Die Lage trübt sich ein“, wiederholte Oettinger mehrfach. Nicht zuletzt wurde die Wachstumsprognose für 2019 von der Bundesregierung von 1,8 auf 1,0 Prozent korrigiert. Wachsen könne man nur noch zusammen: Baden-Würt-





der Otto Heinz und Henning Kalkmann, die sich auf ihre eigene Entscheidung hin nicht mehr für die Wahlen zum Vorstand im April 2019 aufstellen werden. Sie möchten in Zukunft ihren Hobbies und Familien mehr Zeit widmen, die ihnen in den vergangenen Jahren immer ein Rückhalt waren. Heinz war seit 21 Jahren ehrenamtliches und engagiertes Mitglied im Vorstand des BFW-Landesverbands, von 2010 bis 2013 sogar stellvertretender Vorsitzender. Kalkmann hatte das Amt des Vorstandsvorsitzenden für neun Jahre inne. Insgesamt war er 24 Jahre ehrenamtlich aktiv im Vorstand tätig und hat als Zukunftsdenker und Visionär das Ansehen des Verbandes in Politik und Wirtschaft entscheidend geprägt – nicht zuletzt aufgrund des Umzugs der Geschäftsstelle des BFW Baden-Württemberg in die Landeshauptstadt Stuttgart. Als Dank erhielten beide einen Wertgutschein für einen Ausflug am Wochenende mit Übernachtung und Bewirtung.

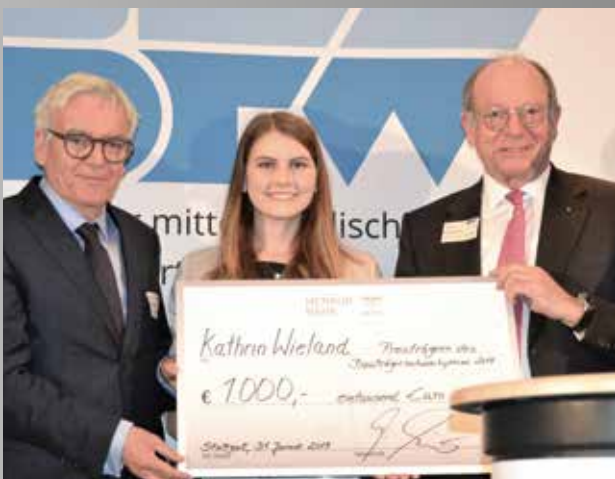
temberg, Deutschland und die Europäische Union als Team. „Wir müssen einen Plan machen, wie wir vorne bleiben, wo wir vorne sind und wie wir in Sachen aufholen, wo wir hinterher hängen“, so Oettinger in Hinblick auf die bestehende Europawahl. Vor allem die Immobilienwirtschaft liege zurück – und zwar in Sachen Digitalisierung.

Emotionaler Abschied von zwei Vorstandsmitgliedern

Dirk Graf, stellvertretender Vorstandsvorsitzender des BFW Baden-Württemberg, Christian Bruch und Gerald Lipka richteten zum Ende des Abends persönliche Abschiedsworte an die Vorstandsmitglie-

Neuer Vorstand soll jünger und weiblicher werden

Für Neuwahlen im April stellen sich die 29-Jährige Katharina Class, Class Hausbau + Immobilien GmbH & Co. KG, und der 32-Jährige Julian Pflugfelder von der Pflugfelder Unternehmensgruppe auf.



VERLEIHUNG DES BAUTRÄGER-NACHWUCHSPREISES 2019

Bereits zum zehnten Mal hatte der BFW Baden-Württemberg zusammen mit dem Freundeskreis der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen im Rahmen des Neujahrsempfangs den Bauträgernachwuchspreis ausgelobt. Er ging in diesem Jahr an Kathrin Wieland und ihre Bachelorarbeit zum hoch aktuellen Thema „Wohnraumversorgung: Problemfelder zwischen Kommunen und privaten Bauträgern“. Henning Kalkmann und Senator E. h. Herbert Klingohr überreichten der jungen Absolventin zudem einen von der Merkur-Bank gestifteten Scheck in Höhe von 1.000 Euro.

BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2019

„VERWURZELT IM LAND – VERNETZT IM BUND“

Der BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2019 ist die politische Jahresveranstaltung des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. Das Motto des diesjährigen Kongresses **Verwurzelt im Land – vernetzt im Bund** ist die Stärke des BFW. Die mittelständische Immobilienwirtschaft ist lokal verwurzelt und jeder BFW-Landesverband hat hier seine ganz eigenen Herausforderungen zu bewältigen.

Ziel des diesjährigen Kongresses ist es, die Herausforderungen der BFW-Landesverbände auf Bundesebene sichtbar zu machen und den politischen Gestaltern Wege sowie praxisnahe Lösungen aufzuzeigen und diese zu diskutieren. Als **CDU-Bundesvorsitzende** wird **Annegret Kramp-Karrenbauer** erstmals ein Grußwort an die mittelständische Immobilienwirtschaft richten.

Vor dem Kongress findet die BFW-Mitgliederversammlung statt. Hier werden die politischen Erfolge der BFW-Arbeit dargestellt und Vorstandswahlen durchgeführt.

Eröffnet wird der BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2019 um 13.00 Uhr von **Jürg Schönherr**, Bereichsleiter Wohnungswirtschaft & Private Investoren, DZ HYP, **Andreas Ibel**, Präsident BFW Bundesverband, und **Annegret Kramp-Karrenbauer**. In dem diesjährigen Kongressprogramm geht es um die Themen „Bezahlbares Bauen, geht das noch?“, „Mietspiegel – ortsüblich oder angemessen?“ und um „Mobilität – wann wird umgesattelt“. Anschließend findet eine Gesprächsrunde mit politischen Vertretern aus Bund, Ländern und Kommunen zum Thema „Baulandmobilisierung“ statt.

Der offizielle Teil des Kongresses endet mit Fingerfood und Networking im Foyer. Im Anschluss findet die Abendveranstaltung im Forum statt. **Gereon Fischer**, Vorstand und National Director von Habitat for Humanity, wird über den freiwilligen Einsatz der BFW-Mitglieder in Vietnam berichten. Mit kulinarischen Genüssen, Musik und Tanz lassen wir den Abend ausklingen.

Das ausführliche Programm und die Tickets finden Sie online unter **www.bfw-bund.de**

**BFW – Deutscher
Immobilien Kongress 2019**

gemeinsam mit **DZ HYP**

Abschied Vorstandsvorsitzender Henning Kalkmann

EINE ÄRA GEHT ZU ENDE

Nach neun Jahren in der Position als Vorstandsvorsitzender des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg legt Henning Kalkmann zum April dieses Jahres sein Amt nieder und macht Platz für den BFW-Nachwuchs. In einem Interview mit der „Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg“ reflektiert er seine Zeit beim BFW Baden-Württemberg und wirft einen Blick auf die zukünftigen Herausforderungen des Landesverbands.

Herr Kalkmann, Sie waren insgesamt 24 Jahre ehrenamtlich im Vorstand des BFW Baden-Württemberg tätig, neun Jahre davon als Vorstandsvorsitzender. Wie sind Sie zu diesem Engagement gekommen?

Der ehemalige Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg, Dr. Lutz Wentland, hatte vor rund 30 Jahren unser damaliges Unternehmen für den Verband gewinnen können. Dadurch hatten wir bereits früh in der Zeit unserer Mitgliedschaft immer wieder persönlichen Kontakt. In unserem Unternehmen wurde schon damals besonders viel Wert auf ein gutes Marketing gelegt und ich denke, das hat ihm imponiert. Im Jahr 1994 hat er mich angesprochen, ob ich Interesse hätte, im Vorstand mitzuarbeiten. Da ich zum einen gerne über den eigenen Tellerrand hinauschaue und zum anderen ehrenamtliches Engagement in unserer Gesellschaft als sehr wichtig erachte, habe ich nicht lange überlegen müssen. Im Gegenteil, ich war sehr gespannt darauf zu erleben, wie die Welt der anderen Bauträger aussieht, mit welchen Schwierigkeiten und Herausforderungen sie zu kämpfen haben, aber auch, was erfolgreiche Unternehmen anders machen, im Sinne von besser. Bei der turnusmäßigen Vorstandswahl bin ich 1995 gewählt worden. Die Zusammenarbeit im Vorstandskreis hat mir sehr viel Freude bereitet, ich habe viele Erfahrungen sammeln können und meine eigenen gerne an die Mitgliedsunternehmen

weitergegeben – unter anderem durch die mehrjährige Leitung des „Arbeitskreis Marketing“.

In Ihrer Zeit haben Sie viel für und beim BFW Baden-Württemberg erreicht. So auch den Umzug der Geschäftsstelle in die Landeshauptstadt Stuttgart. Mit welchem Ziel?

So idyllisch die schöne Pfalz auch ist, aber ein Verband von unserer Größe und Bedeutung gehört ohne Wenn und Aber in die Landeshauptstadt. Für die Verbandsmitglieder brauchen wir eine attraktive Anlaufstelle – man kann nicht immer alles per Telefon oder auf dem Schriftweg erledigen. Der persönliche Kontakt ist wichtig: zum Geschäftsführer, zum Back-Office, aber auch durch das Zusammentreffen mit Berufskollegen im Rahmen von Seminaren, Schulungen oder anderen Veranstaltungen. Die meisten unserer Mitgliedsfirmen schaffen Wohnungen und genauso brauchte auch der Verband ein neues Zuhause. Einen Ort, der für unsere Mitglieder gut erreichbar ist und wo man sich auch einmal auf einen Kaffee oder Tee trifft. Natürlich wurde auch schon früher ein Großteil der Veranstaltungen in Stuttgart durchgeführt, aber stets in gemieteten Räumen. Die Möglichkeit, das jetzt zum Teil sogar im eigenen Büro zu machen, hat eine ganz andere Qualität. Und das habe ich mir erhofft. Ein weiterer wichtiger Entscheidungsgrund liegt in der räumlichen Nähe zur Landesre-

gierung begründet. Wenn man so zahlreiche Kontakte und Anknüpfungspunkte zur Politik hat wie unser BFW, an Gesprächen, in Arbeitsgruppen und Bündnissen aktiv mitarbeitet, dann sollte man auch am Puls des Geschehens sein. Das ist wie mit den Mitarbeitern im eigenen Unternehmen: ich bevorzuge, dass sie am Ort des Firmensitzes, dort wo wir auch mit unserer Arbeit präsent sind, ihren Wohnsitz haben. Denn das fördert ein gutes Netzwerk und das ist in jeglicher Beziehung Gold wert.

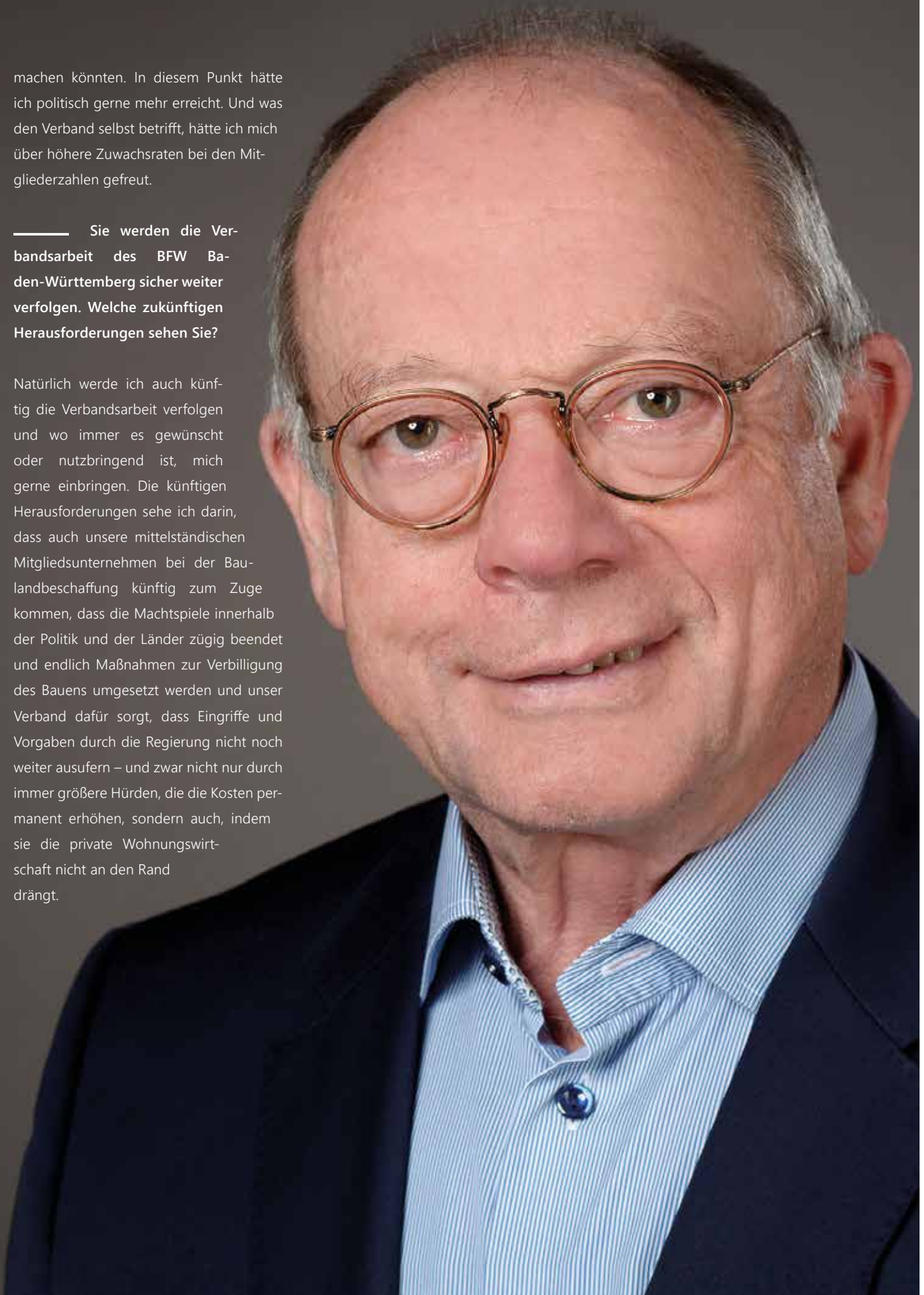
Bei Ihrer Abschiedsrede im Rahmen des Neujahrsempfangs 2019 haben Sie gesagt, Sie hätten gerne noch mehr in Ihrer Zeit als Vorstandssitzender erreicht. Was genau?

Der Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum ist omnipräsent. Wir haben auf Bundes- wie Landesebene nicht nur zahlreiche Vorschläge eingebracht, wie man das Bauen billiger machen kann, sondern auch in Kommissionen und Arbeitsgruppen mitgewirkt, in denen konkrete Vorschläge erarbeitet wurden. Wenn diese dann wie zum Beispiel von der Baukostensenkungskommission selbst nach mehr als drei Jahren noch nicht einmal vernünftig bearbeitet, geschweige denn auch nur ansatzweise umgesetzt wurden, dann ist das schon ernüchternd. Vor allem deswegen, weil wir mit vernünftigen und sofort wirksamen Ideen das Bauen tatsächlich billiger

machen könnten. In diesem Punkt hätte ich politisch gerne mehr erreicht. Und was den Verband selbst betrifft, hätte ich mich über höhere Zuwachsraten bei den Mitgliederzahlen gefreut.

——— Sie werden die Verbandsarbeit des BFW Baden-Württemberg sicher weiter verfolgen. Welche zukünftigen Herausforderungen sehen Sie?

Natürlich werde ich auch künftig die Verbandsarbeit verfolgen und wo immer es gewünscht oder nutzbringend ist, mich gerne einbringen. Die künftigen Herausforderungen sehe ich darin, dass auch unsere mittelständischen Mitgliedsunternehmen bei der Baulandbeschaffung künftig zum Zuge kommen, dass die Machtspiele innerhalb der Politik und der Länder zügig beendet und endlich Maßnahmen zur Verbilligung des Bauens umgesetzt werden und unser Verband dafür sorgt, dass Eingriffe und Vorgaben durch die Regierung nicht noch weiter ausufern – und zwar nicht nur durch immer größere Hürden, die die Kosten permanent erhöhen, sondern auch, indem sie die private Wohnungswirtschaft nicht an den Rand drängt.



Bündnis für Wohnungsbau startet Initiative

„MEHR FLÄCHEN FÜR WOHNRAUM GEWINNEN“

In Baden-Württemberg leben mittlerweile über 11 Millionen Menschen. Ein deutlicher Zuwachs gegenüber dem Gründungsjahr des Südweststaates im Jahr 1952 – Tendenz weiter steigend. Angesichts dieser Zahl wird schnell klar: das Thema Wohnraumangel ist noch lange nicht vom Tisch. Das größte Hindernis zur Bewältigung dieses gesellschaftspolitischen Problems sehen die Verbände des Bündnisses für Wohnungsbau, das sich außerhalb der Wohnraum-Allianz gegründet hat und dem auch der BFW Landesverband Baden-Württemberg angehört, in den rechtlichen Hürden von Bund und Land, die Städte und Gemeinden daran hindern, neue Flächen für Wohnraum auszuweisen. Auf der Landespressekonferenz Anfang Januar in Stuttgart haben die Dachverbände des Bündnisses ein Positionspapier mit Lösungsvorschlägen vorgelegt. Dies macht deutlich: ohne baureife Flächen, kein neuer Wohnraum. Die Verbände des Bündnisses bieten Kommunen ihre Unterstützung an.

Große Baulücke in Baden-Württemberg

Das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten im Südwesten macht neben der steigenden Bevölkerungszahl mehr als deutlich, dass der Wohnraumangel eine der zentralsten Herausforderungen Baden-Württembergs bleibt. Laut einer von der L-Bank beauftragten Prognos-Studie im Jahr 2017

stieg zwischen 2011 und 2015 die Nachfrage nach Wohnungen um 4,6 Prozent (215.000 Wohnhaushalte), das Angebot wuchs jedoch nur um 2,5 Prozent (128.000 Wohnhaushalte) an. Das ergibt eine „aufgelaufene Baulücke“ von

88.000 fehlenden Wohnungen. Der Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg ist demnach nur zu 60 Prozent gedeckt. Um der Nachfrage gerecht zu werden, müssen laut der Studie bis 2020 jährlich 65.000 Wohnungen gebaut werden.



den. Damit würde sich auch das aufgelaufene Wohnungsdefizit schrittweise reduzieren. Von 2021 bis 2025 besteht Prognose zusätzlich ein Wohnungsneubaubedarf von 43.000 Wohnungen. Demnach müssten bis 2025 zwischen 410.000 bis 485.000 Wohnungen gebaut werden. Zieht man die laut Statistischem Bundesamt durchschnittliche Personenzahl von 2,1 in einer Wohnung in Baden-Württemberg heran, kommt man auf einen Wohnraumbedarf für rund eine Millionen Menschen. Geht man von einer mittleren Dichte von 70 Einwohnern je Hektar Siedlungsfläche aus, so ergibt sich ein Bedarf von 14.000 Hektar Wohnbaufläche. Da stellt sich aktuell die Frage: Wie und wo soll dieser Wohnraum für rund eine Millionen Menschen entstehen?

Vorfahrt für den Wohnungsbau

Die Ergebnisse der Studie wurden bereits beim vierten Spitzentreffen der Wohnraum-Allianz diskutiert. Die Beteiligten sind sich einig, dass ein Teil des Bedarfs an Wohnbaufläche durch Innenentwicklung,

wie z.B. der Nutzung von Brachflächen, zu realisieren ist. Auch Aufstockungen oder Nachverdichtung sehen sie als Lösungsansätze. Diese Potenziale sind jedoch eng begrenzt. Daher kann dem akuten Wohnraum-mangel nur mit umfänglicher Schaffung neuer Wohnbauflächen entgegen gewirkt werden. Diese Erkenntnis ist mittlerweile auch in der politischen Diskussion angekommen: „Ohne die Ausweisung neuer Bauflächen werden wir die Wohnraumnot nicht lösen können“, so Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut.

Damit rücken die Städte und Gemeinden in den Fokus, denn sie sind nach dem Planungsrecht für die Flächenausweisung zuständig. Doch übergeordnete Raumordnungsvorgaben von Bund, Land oder Regionalverbänden engen laut den Dachverbänden des Bündnisses für Wohnungsbau die Planungshoheit der Städte und Gemeinden auf ihrer Gemarkung häufig stark ein. Ursprünglich war die Planungshoheit ein Instrument der Bauleitplanung, mit dem eine perspektivische Bodenplanung betrieben wurde, um Potenzialflächen für künftige

Bedarfsfälle auszuweisen. Zwischenzeitlich braucht es zur Ausweisung eines Flächennutzungsplans jedoch in aller Regel den Nachweis eines kurzfristig konkreten Bedarfs. Das Bündnis empfiehlt daher unter anderem, die kommunale Planungshoheit zielorientiert und wirksam zu stärken, und auch das kommunale Vorverkaufsrecht. Es muss laut dem Bündnis wieder geübte Praxis werden, die Entwicklung eines Flächennutzungsplans nicht erst dann zu starten, wenn ein konkreter Bedarf festgestellt und nachgewiesen wurde, sondern immer genügend solcher Potenzialflächen vorzuhalten, um auch kurzfristig auf einen Bedarf reagieren zu können. Grund: das gesamte Flächennutzungsplanverfahren stellt einen maßgeblichen Zeitfaktor auf dem Weg zur Realisierung von neuem Wohnraum dar – in aller Regel mehrere Jahre bis zur Rechtskraft der Satzung.

Wohnungsbauhindernisse aus dem Weg schaffen

Ein weiteres Hindernis sieht das Bündnis in der Erweiterung des Negativkatalogs nach § 21 Absatz 2 Nr. 6 Gemeindeordnung Ba-



den-Württemberg. Dieser ermöglicht seit 2015 Bürgerbegehren und Bürgerentscheide gegen verfahrensleitende Beschlüsse wie der Aufstellung von Bauleitplänen. Die Verlängerung der maßgeblichen Frist zur Einreichung von Bürgerbegehren stellt für die Dachverbände eine erhebliche Hürde für den notwendigen Wohnungsbau dar. Ihrer Ansicht nach hat sich eine „Verhinderungsdemokratie“ entwickelt, die besonders bedenklich ist, da lediglich diejenigen abstimmen dürfen, die schon wohnen, nicht aber die, die dort wohnen wollen. Kurz gesagt: Diejenigen, die schon eine Wohnung haben, entscheiden über die Chancen der Wohnungssuchenden. Offiziell werden häufig ökologische Gründe angeführt, die das Bündnis jedoch inoffiziell nicht als wahren Grund sieht. Darüber hinaus zweifeln die Dachverbände an der Verfassungsmäßigkeit des Bürgerentscheids im Bauleitverfahren, und stellen in Frage, ob bei einer solchen komplexen Entscheidung eine Ja/Nein-Frage ausreichend ist. Auf Grundlage der aufgeführten Gründe empfehlen sie der Landespolitik daher, die Änderung der Gemeindeordnung wieder zurückzunehmen. Laut Wirtschafts- und Wohnungsbauministerium werden noch in diesem Jahr die Auswirkungen von Bürgerbegehren auf die kommunale Bauleitplanung ausgewertet.

Erhebliche Zeitverzögerungen im Bebauungsplanverfahren, und damit ein weiterer Faktor, der den dringend benötigten Wohnungsbau verzögert, sind artenschutzrechtliche Untersuchungen. Diese sind zwar erforderlich, um zu prüfen, ob ein Bebauungsplan vollzugsfähig ist, aus Sicht des Bündnisses sollte jedoch eine befristete Flexibilisierung der Anforderungen des Artenschutzes geprüft werden. Des Weiteren soll das Land sicherstellen, dass notwendige Verfahrensschritte parallel und dadurch in deutlich kürzeren Zeitabständen realisiert werden.

Eine weitere Einschränkung der Städte und Kommunen sehen die Dachverbände im Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG), das insbesondere Anwendung auf die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, welches land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird oder nutzbar wäre und mindestens ein Hektar groß ist, findet. Bund, Land und Religionsgemeinschaften sind von den Einschränkungen des Gesetzes größtenteils befreit, doch das kommunale Handeln massiv eingeschränkt. Das Bündnis für Wohnungsbau empfiehlt daher, kommunale Planungsträger mit Bund und Ländern gleichgestellt zu privilegieren, um Verzögerungen und Verteuerungen beim Erwerb eines solchen Grundstücks zu vermeiden.

Für gut befindet das Bündnis das beschleunigte Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch. Die Möglichkeit der kommunalen Planungsträger ist jedoch bis zum 31.12.2019 begrenzt, obwohl diese das beschleunigte Verfahren im ortsnahen Außenbereich gezielt nutzen, um einem konkreten Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Da der Wohnraumbedarf auch über das Jahr 2019 hinaus weiter bestehen wird, empfiehlt das Bündnis eine Entfristung des Paragraphen.

Wohnraummangel kann nur gemeinsam beseitigt werden

Die Hindernisse für den Wohnungsbau liegen auf der Hand. Gerald Lipka, Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg, weiß: „Unsere Mitgliedsunternehmen wollen bauen und sie können auch. Sie haben die Kompetenzen und Kapazitäten.“ Die partnerschaftliche Zusammenarbeit der Kommunen und privaten Immobilienwirtschaft sei wichtig, um schnell ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen, so Lipka. „Wenn alle am Wohnungsbau Beteiligten an einem Strang ziehen, ist es möglich, das gesellschaftspolitische Problem Wohnraummangel zu bewältigen.“ Mit ihrer Sicht, als Partner für die Kommunen zu fungieren, kommt den Verbänden des Bündnisses eine besondere Rolle zu.

Einfach frische Luft – Vent 2000 D



BOSCH
Technik fürs Leben



Je energieeffizienter Wohngebäude werden, desto wichtiger wird die kontrollierte Wohnungslüftung. Mit der Vent 2000 D bietet Ihnen Bosch eine einfach zu installierende dezentrale Lösung für den flexiblen Einsatz mit überzeugendem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Ihr Ansprechpartner:
Lars Voß | Mobil: 01 73 / 407 63 47 | Lars.Voss@de.bosch.com



Seminar zum Landeswohnraumförderungsprogramm

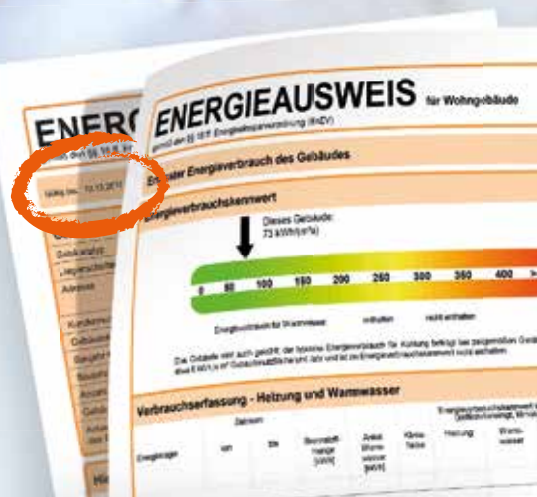
WOHNRAUM- FÖRDERUNG IM BAUTRÄGERGESCHÄFT

Der Seminarraum des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg war am 22. Januar 2019 brechend voll. Groß war das Interesse am Thema „Landeswohnraumförderungsprogramm Baden-Württemberg“. Dass das Angebot des Landes auch eines für Bauträger ist, davon ist Ministerialrat Dr. Eckart Meyberg, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Referat Wohnraumförderung, überzeugt. Gemeinsam mit Rüdiger Ruhnow, Bereichsleiter Wohnungsunternehmen bei der L-Bank, gab er den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Seminars einen Überblick.



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



Die Referenten Rüdiger Ruhnow (links) von der L-Bank und Ministerialrat Dr. Eckart Meyberg.

Förderung am Objekt

Zunächst stellte Dr. Meyberg klar, dass die Förderung des Landes am Objekt, also am Haus oder der Wohnung, und nicht am Subjekt, also den Bewohnerinnen und Bewohnern (wie beispielsweise das Wohngeld), ansetzt. Bei einer objektbezogenen Förderung wird ein Deal eingegangen: Leistungsversprechen gegen Bindungsversprechen. Das Land gewährt einen wirtschaftlichen Vorteil mit Bezug auf einen konkreten Wohnraum, zum Beispiel ein zinsloses Darlehen. Im Gegenzug werden die Verfügungsmöglichkeiten über den geförderten Wohnraum beschränkt. Bei der Mietwohnraumförderung erfolgt diese Beschränkung im Hinblick auf das Mietverhältnis (Miet- und Belegungsbindung). Die Antragstellung erfolgt über die Wohnraumförderstelle des Landkreises. Hier wird auch bereits die Förderfähigkeit des Vorhabens geprüft. Wichtig: Der Antrag muss vor Vorhabensbeginn gestellt werden.

Reservierungszusage für Landeswohnraumförderungsprogramm

Die Umsetzung der Förderung ist im Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) geregelt. Aktuell gelten die Konditionen des Förderprogramms „Wohnungsbau BW 2018/2019“. Es ist möglich, sich die momentan geltenden Zuwendungen über den Tag hinaus zu reservieren. „Mit einer Reservie-

rungszusage können Bauträger bei ihren Kunden mit dem Förderprogramm werben“, so Dr. Eckart Meyberg. Eine Reservierungszusage kann deshalb wichtig sein, weil es keine Garantie gibt, dass der Förderrahmen in der gleichen Höhe bestehen bleibt.

Förderung von sozialem Mietwohnraum

Oft nutzen die Endkunden der Bauträger den erworbenen Wohnraum nicht selbst, sondern vermieten diesen weiter. Bereits hier kann der Bauträger als Kaufargument die Förderung von sozialem Mietwohnraum anbringen, die auch für einzelne Wohnungen in Gebäuden möglich ist. Die Zuwendungen werden als Projektförderung in Form von Zinszuschüssen, Darlehen und Zuschüssen als Anteilsfinanzierung gewährt. Das Förderangebot gilt landesweit. Dabei sind die festgelegten Wohnungsgrößen, Miet- und Belegungsbindungen sowie die Einkommensgrenzen für Mieterhaushalte einzuhalten. Die Antragstellerinnen und Antragsteller müssen eine Eigenleistung von mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten vorweisen. In der Basisförderung sind daher bis zu 80 Prozent der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten förderfähig. Hierbei wird zwischen Baukosten und Grundstückskosten unterschieden. Die Baukosten werden entsprechend einem zugrunde gelegten Festbetrag von 3.000 Euro je Quadratmeter angesetzt. Das ergibt einen

Darlehensbetrag von 2.400 Euro je Quadratmeter. Wird unterhalb des Festbetrags gebaut, ist das zum Vorteil des Bauträgers bzw. Vermieters. Im Falle zusätzlicher Abbruchkosten erhöht sich der Festbetrag um 100 Euro je Quadratmeter (also auf 2.480 Euro Darlehensbetrag je Quadratmeter). Die berücksichtigungsfähigen Kosten für ein Grundstück orientieren sich am jeweiligen Grundstückspreis nach der aktuellen örtlichen Bodenrichtwertkartei. Soweit eine solche nicht besteht, richtet sich der Preis nach der Feststellung des örtlichen Gutachterausschusses, die um zehn Prozent erhöht wird (siehe *Berechnungsbeispiel*).

Die Sollzinsbindung kann wahlweise 10, 15, 25 oder 30 Jahre betragen. Der Zinssatz beträgt 0,0 Prozent pro Jahr. Wahlweise werden auch Zuschussmodelle angeboten. Die Höhe der Subventionierung richtet sich nach der jeweils gewählten Mietabsenkung und dem Belegungsbindungszeitraum, die ebenfalls Zuwendungsvoraussetzungen sind. Die Antragstellerinnen und Antragsteller sagen bei Antragstellung eine Mietabsenkung gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete im Umfang von mindestens 20 bis maximal 40 Prozent zu. Die so ermittelte Kaltmiete darf während der Bindung frühestens nach zwei Jahren um höchstens fünf Prozent je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden – die Obergrenze bildet die ortsübliche Vergleichsmiete. Ein Problem, dem viele Bauträger oft gegenüberstehen: Die Gemeinden machen die ortsübliche Vergleichsmiete zu einer „ortsgewollten“ Vergleichsmiete, die meist niedriger ist. Dies führt dazu, dass ein Projekt oft nicht mehr finanzierbar ist. Dr. Eckart Meyberg kann den Bauträgern jedoch die Sorgen nehmen: „Die ortsübliche Vergleichsmiete ist im BGB geregelt und kann somit nicht von den Gemeinden selbst festgelegt werden.“ Darüber hinaus prüft auch die L-Bank die angegebene Miethöhe, sobald ein Förderantrag gestellt wird.

BERECHNUNGSBEISPIEL

**Sozialmietwohnung mit einem Wohnraum von 120 m²
auf einem Grundstück mit einem Preis von 150.000 Euro:**

a) Baukosten: 120 m² x 3.000 Euro je m² = 360.000 Euro

b) Grundstückskosten: 150.000 Euro x 1,1 = 165.000 Euro

Berücksichtigungsfähige
Gesamtkosten = 525.000 Euro

Förderdarlehensbetrag
(525.000 Euro x 80 %) = 420.000 Euro



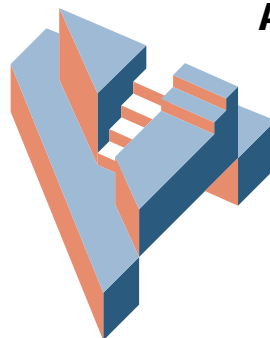
Wichtig: Ein Unternehmen darf mit einem einzelnen Objekt (Haus oder Wohnung) – unter Einbeziehung der Förderung – eine Maximalrendite von vier Prozent erwirtschaften. Hierbei unterstützt die L-Bank ebenfalls und rät bei mehr als vier Prozent zur Reduzierung der Miete, anderenfalls wird die Förderung reduziert.

Unterschiede bei selbstgenutztem Wohnraum

Auch bei der Förderung selbst genutzten Wohnraums sind festgelegte Einkommensgrenzen einzuhalten. An-

geboten wird ein zinsvergünstigtes Förderdarlehen. Die Sollzinsbindung beträgt 15 Jahre bei einem Zinssatz von 0,5 Prozent, der Tilgungssatz zwei Prozent. Diese Fördermaßnahme steht übrigens in keiner Verbindung zum Baukindergeld des Bundes. Familien können also beides in Anspruch nehmen.

A für Allumfassend



DKB
Service GmbH

DKB-Win ist die allumfassende Lösung für die Immobilienwirtschaft. Der modulare Aufbau ermöglicht die Abbildung sämtlicher Prozesse der Immobilienverwaltung. > www.dkb-win.de

DKB-Win – Die A bis Z Lösung für die Immobilienwirtschaft



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

IN DER GOLDSTADT ENTSTEHT EIN URBANES MISCHQUARTIER

Die Mitte ist es, die einer Stadt ihr Lebensgefühl gibt. Das hat auch Pforzheim erkannt: Die Goldstadt will bis Ende 2025 das größte Bauvorhaben seit dem Wiederaufbau realisieren: ein Mischquartier rund ums Rathaus auf einer Fläche von rund 10.000 Quadratmetern. Mit dem Projekt „Innenstadtentwicklung-Ost“ soll sich Pforzheim im Herzen grundlegend verändern und zu einem urbanen Erlebnisraum entwickeln.

Bereits 2013 starteten Bürger und Verwaltung, Politik und Wirtschaft einen integra-

tiven Entwicklungsprozess für Pforzheims Mitte. Aus der Zusammenarbeit ergaben sich verschiedene Projektbereiche, die vor allem eines zum Ziel hatten: Pforzheim muss attraktiver werden. Die ersten Umsetzungen ließen nicht lange auf sich warten: Mit der Neueröffnung des ZOBs in 2015 wurde der Hauptbahnhof zu einem der wichtigsten Stadteingänge aufgewertet. Die Zugänglichkeit zum Schlosspark und Schlossberg sowie in die Innenstadt wurde ebenfalls verbessert. Die Fußgängerzone erhielt im vergangenen Jahr durch Aufwertung der Fassaden und des Stadtboulevards

ein klares und aufgeräumtes Erscheinungsbild und lädt nun mehr denn je zum Flanieren, Shoppen und Genießen ein.

——— Innenstadtentwicklung-Ost

Und es herrscht weiter Aufbruchstimmung in der Goldstadt: Ende 2018 erhielt das Projekt von Investor Ten Brinke mit einem geschätzten Volumen von 100 Millionen Euro den Zuschlag für das Städtebauliche Projekt „Innenstadtentwicklung-Ost“, der in enger Abstimmung mit der Stadt das Lösungskonzept entwickelt hatte.



Foto: Ten Brinke

„Wohnen und Arbeiten, Freizeit und Einkaufen, Kultur und Bühne des öffentlichen Lebens – im Herzen Pforzheims soll alles zusammenfließen“, so Oberbürgermeister Peter Boch. Beim Entwurf von Ten Brinke wurden diese Ziele berücksichtigt. Ob Städtebau, Nutzungskonzept, Funktionalität, Qualität und Wirtschaftlichkeit: der Entwurf des Familienbetriebs überzeugte den Pforzheimer Gemeinderat, der nun die Angebotsphase einleitete. Der Notartermin zum Grundstücksabkauf und der Vertragsunterzeichnung ist auf Februar 2019 terminiert.

Mittendrin wohnen, shoppen, arbeiten und leben

Das Konzept hinter dem Projekt „Innenstadtentwicklung-Ost“ soll Pforzheims Innenstadt zum zentralen Erlebnisraum werden lassen. Zum einen ist die Entwicklung von neuem, attraktivem Wohnraum am Schlossberg vorgesehen. Junge Familien, Paare, Studenten und Best Ager – Menschen, die urbanes Leben lieben und die Innenstadt auch nach Ladenschluss lebendig bleiben lassen, werden hier in Zukunft ein Zuhause finden. Insgesamt sind 120 Wohneinheiten im ersten Bauabschnitt geplant, davon 17 Prozent geförderter Wohnraum.

Des Weiteren wird sich der Handel in der Innenstadt neu erfinden und alte Läden zurück ins Zentrum kehren. Vorgesehen ist ein interessanter Branchenmix mit qualitativem Einzelhandel und Gastronomie. Das geplante urbane, durchmischte und verdichtete Zentrum bietet außerdem idealen Raum für Kreativberufe, Dienstleistung und Verwaltung. Hotels und KiTas erhalten ebenfalls eine großzügige Fläche in den neuen Gebäuden an der Deimlingstraße.

Ein großflächig, vielfältig genutztes Viertel rund um das Alte Rathaus sieht neue Plätze, Wege und Gassen vor, die zusammen mit der neu gestalteten Fußgängerzone und dem neuen Rathaushof zum Flanieren und Entdecken einladen. Die Fläche unterhalb der Schlosskirche wird zum attraktiven Stadtbalkon mit Ausblick auf den Marktplatz, der über einen neuen Schlosskirchenweg begeh- und per Rad befahrbar wird.

Für die Goldstadt ist das Projekt aufgrund seiner Größe Impuls und Katalysator für die gesamte Stadtentwicklung. Im Frühjahr 2019 werden die Leitungsarbeiten beginnen und das i-dipfele weicht seinem Platz. Eineinhalb Jahre sind hierfür vorgesehen. Der erste Bauabschnitt soll im Herbst 2020 starten. Mit der kompletten Fertigstellung des Projekts ist Ende 2025 zu rechnen.



DKB
Service GmbH

B für Bewährt

DKB-Win hat sich in der Immobilienwirtschaft seit vielen Jahren bewährt. Als erfahrener Kosten- und Prozessoptimierer bieten wir umfassende, in der DKB-Gruppe erprobte, Serviceleistungen. > www.dkb-win.de

DKB-Win – Die A bis Z Lösung für die Immobilienwirtschaft

IBA 2027 StadtRegion Stuttgart

VOM ZAUBER DEMOKRATISCHER STADTENTWICKLUNG

Hundert Jahre nach Eröffnung der Weißenhofsiedlung 1927 stellt eine Internationale Bauausstellung erneut die Frage nach der Zukunft des Bauens und Zusammenlebens in der Region Stuttgart. Statt allein auf das gebaute Manifest, wie die Weißenhof-Avantgarde unter Mies van der Rohe, setzt die IBA 2027 StadtRegion Stuttgart auf Diskurs, Zusammenarbeit und Prozess: Mutige kleinere Experimente sind im IBA'27-Netz ebenso willkommen wie große, wegweisende Quartiersentwicklungen. Kritisch begleitet und ermutigt wird die IBA'27 von einem internationalen Kuratorium namhafter Fachleute aus Stadtforschung und Architektur, Soziologie und Kulturwissenschaften. Im Februar traf die Runde zum ersten Mal in Stuttgart zusammen.

*Intendant Andreas Hofer beim
IBA'27-Plenum in den Stuttgarter
Wagenhallen*

Aufgabe Internationaler Bauausstellungen war stets, auf drängenden gesellschaftlichen Reformbedarf zu reagieren und den Menschen Angebote für ein zukunftsfähiges Zusammenleben zu machen. Schon die erste Bauausstellung auf der Darmstädter Mathildenhöhe im Jahr 1901 verstand sich mit einem ganzheitlichen, künstlerischen Entwurf als Beitrag zur Lebensreformbewegung. Ein Vierteljahrhundert später war es die in den Städten grassierende Wohnungsnot, die den Deutschen Werkbund und die Stadt Stuttgart zur richtungsweisenden Zusammenarbeit bei der Weißenhofsiedlung veranlasste. Das Ensemble aus 33 Häusern proklamierte die radikale Abkehr von Schnörkel und verkitschtem Provinzialismus: Funktional, hell und luftig sollte das neue Wohnen sein, orientiert an den Bedürfnissen des „modernen Großstadtmenschen“. Eine damals nur in Fachkreisen bekannte Generation junger Architekten aus Deutschland, Frankreich, den Niederlanden,

Belgien und Österreich verband den Einsatz neuer Materialien mit rationellen Baumethoden und einer unsentimentalen, aufgeklärten Formensprache. Ein Weltereignis, das als Weltkulturerbe bis heute ausstrahlt.

Plattformprozess setzt Leitthemen

Hundert Jahre später haben sich nicht nur die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen grundlegend verändert, auch das Bauen selbst ist komplexer und zeitaufwändiger geworden. Die Laufzeiten von Internationalen Bauausstellungen erstrecken sich inzwischen auf eine Dauer von rund zehn Jahren. Bei der IBA'27 ging der eigentlichen Projektarbeit zudem ein zweijähriger von der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart im Auftrag des Verbands Region Stuttgart organisierter Plattformprozess voraus. Unter der Fragestellung „Wie leben, wohnen, arbeiten wir im di-

gitalen und globalen Zeitalter?“ entwickelten Akteure aus Zivilgesellschaft, Politik, Planung, Architektur und Kultur zunächst die vier Leitthemen zur IBA'27: Inspiriert vom Vorbild Weißenhof, so der erste Arbeitsschwerpunkt, soll mit der IBA'27 die „Baukultur einer Neuen Moderne“ entstehen. Im engen Austausch mit international führenden Büros soll nach Leitbildern für Industrie-, Städtebau und Wohnformen geforscht werden, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen und die Funktionstrennung der Nachkriegsmoderne überwinden.

Mit dem Thema „Integrierte Quartiere der Zukunft“ wurde die IBA'27 auf das Zusammenleben der Menschen unter den Vorzeichen wachsender Städte und einer zunehmenden Pluralisierung sozialer Milieus und Lebensstile wie auch neuer Formen der Arbeit und der Produktion verpflichtet. Im Schwerpunkt „Neue Technologien für die lebens-

werte Stadtregion“ forderte das Plenum, die IBA zur international sichtbaren Plattform für Innovationen in Gebäuden und Quartieren zu machen – ausgerichtet am tatsächlichen Nutzen für Mensch, Städte und Umwelt. Der Titel „Region ist Stadt und Stadt ist Region“ formulierte schließlich die Gewissheit, dass die Kommunen der Region Stuttgart den Herausforderungen der Zukunft nur gemeinsam begegnen können.

——— Dynamik durch Vernetzung progressiver Akteure

Gemeinschaftlich getragene Prozesse sind auch der Ausgangspunkt im Umsetzungskonzept, das IBA'27-Intendant Andreas Hofer im Mai 2018 vorstellte. Zusammen mit Geschäftsführer Holger Haas setzte der künstlerische Leiter die Bauausstellung auf drei gleichberechtigte Pfeiler: Durch die Vernetzung progressiver Ideen und Projekte in der Region Stuttgart will die IBA'27 eine neue Dynamik in der städtebaulichen Diskussion entfachen. Drei über die Laufzeit der Bauausstellung verteilte Festivals verknüpfen experimentelles Bauen mit Kultur und Diskurs. Mehrere große Quartiere – Hofer und sein Team bestehen auf die Überzeugungskraft des gebauten Beispiels – bringen die Themen der IBA zusammen und begeistern als zentrale Besuchsorte der Ausstellung im Jahr 2027 die Menschen. Die Region Stuttgart soll auch vor der eigenen Haustür zeigen, wozu sie fähig ist. Und leuchten.

——— Zehn Thesen als programmatische Grundsteinlegung

Im Oktober 2018 veröffentlichte das zwischenzeitlich auf 14 MitarbeiterInnen angewachsene IBA'27-Team in einem Dossier zehn weitreichende Thesen, die die Themenwelt des Plattformprozesses weiterentwickeln und konkretisieren. Diese programmatische Grundsteinlegung reflektiert die Herausforderungen im Bereich der Nachhaltigkeit ebenso wie den technologischen,

sozialen und gesellschaftlichen Wandel der Stadtgesellschaft. Es fordert die Menschen in der Region Stuttgart auf, die notwendigen Transformationsschritte in die Zukunft mutig zu gehen und Blockaden zugunsten des großen, gemeinschaftlichen Zukunftsentwurfs zu überwinden. Gleichzeitig mit dem Erscheinen des Dossiers rief die IBA'27 zur Einreichung erster Projektideen auf. Auch hierbei setzt das Team um Andreas Hofer auf Dialog und den Willen, Dinge gemeinsam zu entwickeln: Es gibt weder eine finale Einreichungsfrist noch festgelegte Größenordnungen. Unverzichtbar sind allein die Bereitschaft zum Gespräch und der Mut, gemeinsam mit der IBA'27 über Gewohntes und Renditebewährtes hinauszugehen.

——— Kollektives Wissen organisieren

Wenige Tage nach dem Projektaufruf startete mit einer Veranstaltung mit rund 500 Menschen aus Fachwelt und Zivilgesellschaft der breit angelegte Beteiligungsprozess: Seit dem zweiten IBA'27-Plenum im November 2018 arbeiten vier für alle Interessierten offene Fachforen an der Zukunft der Region Stuttgart mit. Die Arbeitsgruppen diskutieren zu Themen wie gemeinschaftliche Wohnformen, neue Planungsprozesse, Quartiersbürgerfonds oder alternative Mobilitätskonzepte und bündeln so die Expertise innerhalb der Region Stuttgart. Sie stellen ihre Arbeit in wiederkehrenden Veranstaltungen der Öffentlichkeit vor, geben IBA'27-Projekten Impulse oder entwickeln diese selbst. Seine Utopie sei, so IBA'27-Chef Andreas Hofer kürzlich in einem Interview mit der Süddeutschen

Zeitung, „die Stadt zum schönsten Spielfeld der Demokratie zu machen.“

——— Hochrangig besetztes Kuratorium

Ein wichtiger Meilenstein für Projekte auf dem Weg ins IBA'27-Netz sind die Treffen des internationalen Kuratoriums unter Vorsitz Andreas Hofers. Die Fachleute aus sieben Ländern, darunter der Architekt und Stadtforscher Marcus L. Rosa aus São Paulo genauso wie die Istanbul Soziologin und Kunsthistorikerin Pelin Tan, beraten die IBA'27, diskutieren Projekte und Zwischenstände, vermitteln Kontakte und stellen den übergeordneten, internationalen Diskurs und die hohen Ansprüche an die Qualität der Bauausstellung sicher. Formal ist es auch dieses Gremium, das dem Aufsichtsrat der IBA 2027 GmbH Projekte zur Aufnahme ins IBA'27-Netz vorschlägt. Das erste Zusammentreffen des Kuratoriums Anfang Februar 2019 in Stuttgart machte nicht nur deutlich, wie groß der Schritt von lokaler Wirklichkeit zu internationalem Anspruch in Sachen Stadtentwicklung in der Region Stuttgart ist. Es zeigte auch, wie groß das Potenzial für eine zukunftsweisende Transformation in einer der wirtschaftlich führenden EU-Regionen ist. Gelingt es der IBA'27, diese Kräfte zu entfesseln?

Markus Bauer

www.iba27.de



C für Cloud

Datensicherheit hat bei der Verwaltung von Immobilien oberste Priorität. DKB-Win läuft im ASP-Betrieb in einem SAP® zertifizierten Hochsicherheitsrechenzentrum und ist ohne eigene IT-Infrastruktur nutzbar. > www.dkb-win.de

DKB-Win – Die A bis Z Lösung für die Immobilienwirtschaft



Zensus 2021: Start der Vorbereitungsarbeiten

INFORMATIONEN FÜR GEWERBLICHE GEBÄUDE- UND WOHNUNGSEIGENTÜMER SOWIE -VERWALTER

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg kontaktiert derzeit im Rahmen des Zensus 2021 (potenzielle) Großeigentümer und Verwalter von Gebäuden mit Wohnraum. In allen Mitgliedsstaaten der EU wird es turnusmäßig 2021 wieder eine Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus) geben. Der Zensus dient dazu, für ein Land zu ermitteln, wie viele Menschen dort leben, wie sie wohnen und arbeiten. Nach den Ergebnissen des Zensus 2011 gab es beispielsweise in Baden-Württemberg gut 2,4 Millionen Gebäude mit Wohnraum mit knapp 5,1 Millionen Wohnungen. Die Hälfte (50 Prozent) der Wohnungen wurde vom Eigentümer selbst bewohnt. Rund 4 Prozent der Wohnungen standen leer.

Die Grundinformationen zur Vorbereitung des Zensus werden über Verwaltungsregister (z.B. Melderegister) gewonnen. Für Wohnungen und Gebäude gibt es in Deutschland jedoch kein einheitliches Verwaltungsregister. Zur Vorbereitung der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) werden daher zunächst alle Objekte mit Wohnraum und deren Eigentümer auf Grundlage verschiedener Quellen, wie z.B. dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) oder dem Grundbuch, ermittelt. Alle Eigentümer und Eigentümerinnen von Gebäuden mit Wohnraum bzw. Wohnungen sind dann zum Zensus-Stichtag im Mai 2021 zu Auskünften zu ihren Gebäuden und Wohnungen verpflichtet. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind dabei ein wichtiger Partner der amtlichen Statistik, da sie für eine Vielzahl an Gebäuden und Wohnungen Auskunft erteilen können. Beim Zensus 2021 tragen sie damit wesentlich zum Gelingen der Erhebung und der hohen Qualität der Ergebnisse bei.

Für gewerbliche Eigentümer und Verwalter von größeren Gebäude- und Wohnungsbeständen, z.B. Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften, aber auch

Träger von Seniorenwohnanlagen mit betreutem Wohnen, erleichtert ein gesondertes gesichertes Online-Meldeverfahren die Datenlieferung für größere Gebäude- und Wohnungsbestände. Die Kontaktaufnahme mit gewerblichen Eigentümern erfolgt daher bereits in der jetzigen Vorbereitungsphase, um einen Überblick über die Gebäude- und Wohnungsbestände zu bekommen sowie die organisatorischen und technischen Voraussetzungen für diesen Erhebungsweg zu schaffen. Die gesetzlichen Grundlagen für diese Datenerhebung sind das Bundesstatistikgesetz (BStatG) und das Zensusvorbereitungsgesetz (ZensVorbG 2021).

Unternehmen der Wohnungswirtschaft erhalten zu Beginn des Jahres 2019 ein Schreiben vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg mit der Bitte, einen Online-Fragebogen zu beantworten. Mit dieser vorbereitenden Befragung wird ermittelt, ob die kontaktierten Unternehmen tatsächlich gewerbliche Eigentümer oder Verwalter von größeren Wohnungsbeständen sind und damit später für das gesonderte Online-Meldeverfahren in Frage kommen. Die Unternehmen erhalten nach dem Ausfüllen des Online-Fragebogens auf Basis ihrer Angaben

die Information, ob sie für den gesonderten Übermittlungsweg ausgewählt wurden oder aufgrund geringerer Bestände erst zum Zensus-Stichtag im Mai 2021 befragt werden oder gar nicht für die Gebäude- und Wohnungszählung auskunftspflichtig sind. Die ermittelten gewerblichen Eigentümer und Verwalter werden voraussichtlich im Sommer 2019 für weitere Datenlieferungen im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung vom Statistischen Landesamt kontaktiert.

Unternehmen der Wohnungswirtschaft, mit Hauptsitz in Baden-Württemberg, die bis jetzt noch keinen Brief mit einer Online-Kennung zur Teilnahme an der Erhebung erhalten haben, werden gebeten, das Statistische Landesamt Baden-Württemberg zeitnah zu kontaktieren.

Lesen Sie mehr unter
www.zensus2021.de bzw.

www.statistik-bw.de/DatenMelden/Zensus

Fachliche Rückfragen

Ariane Krentz

Tel.: 0711 641 2050

Fax: 0711 641 134530

Mail: Zensus2021-GE@stala.bwl.de

ABLAUF DER GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNG (GWZ) BEI GEWERBLICHEN WOHNUNGS- EIGENTÜMERN UND VERWALTERN (GROSSEIGENTÜMERN)



- Länderspezifische Recherche von Wohnungsunternehmen im Unternehmensregister
 - Vorbereitung des Erstkontakts mit den Wohnungsunternehmen
- Informationsveranstaltung im Statistischen Landesamt für Verbände und Unternehmen in der Wohnungswirtschaft



- Erste Kontaktaufnahme mit Großeigentümern per postalischem Anschreiben
- Beantwortung eines Online-Fragebogens zur Klärung der Auskunftspflichtigen
 - Rücklaufverarbeitung und Bereinigung des Großeigentümerbestands



- Großeigentümer liefern Bestandslisten von Objekten mit Wohnraum, die sich in ihrem Eigentum bzw. Verwaltung befinden.
Diese Listen werden im 1. Halbjahr 2019 angefordert und übermittelt.
 - Verwalter klären mit den Wohnungseigentümern, wer die Erhebungsdaten liefert.
- 2020: Lieferung von aktualisierten Bestandslisten zur Erfassung von Änderungen des Gebäude- und Wohnungsbestandes
 - 2020: Lieferung von Testdaten



- Erhebungsphase: Lieferung der GWZ-Daten online über e-core



Grundsteuerreform

14 MILLIARDEN EURO STEHEN AUF DEM SPIEL

Sie betrifft alle, Eigentümer wie Mieter, aber vor allem die Kommunen: die Grundsteuerreform. Sie sorgte in den vergangenen Wochen für mächtig Zündstoff in der Politik. Anfang Februar haben sich die Finanzminister der Länder und Bundesfinanzminister Olaf Scholz in Berlin auf Eckpunkte verständigt. Die Verbände der Branche sind mit dem erarbeiteten „Kompromiss“ nicht zufrieden: es hagelt weiterhin Kritik.

Das Bundesverfassungsgericht erklärte im April 2018 die Vorschriften zur Einheitsbewertung für die Bemessung der Grundsteuer als verfassungswidrig. Grund: Seit 2002 wurde bei rund 36 Millionen Grundstücken die Grundsteuer auf Grundlage völlig veralteter Werte bemessen. Der Gesetzgeber sieht darin eine Ungleichbehandlung und verlangt eine Neuregelung bis spätestens 31. Dezember 2019 – anderenfalls droht den Kommunen ein jährlicher Verlust in Höhe von 14 Milliar-

den Euro. Der Zeitplan ist ambitioniert, bis Ostern muss ein Gesetzesentwurf stehen, damit ein Gesetz bis Ende des Jahres unter Dach und Fach ist.

Zur Diskussion standen bisher drei Grundsteuermodelle: das wertabhängige Modell – auch Scholz-Modell genannt – sowie das Bodenwert- und Flächenmodell. Ginge es nach Scholz allein, würde die Grundsteuer künftig auf Grundlage der Nettokaltmiete, der Wohn- und Grundstücksfläche, dem

Baujahr und dem Bodenrichtwert bemessen werden – also allein auf Grundlage des Vermögenswertes. Für dieses Modell hatte sich bereits 2016 die Mehrheit der Länder ausgesprochen. Ein juristisches Gutachten von Gregor Kirchhof, Direktor des Instituts für Wirtschafts- und Steuerrecht der juristischen Fakultät an der Universität Augsburg, ergab, dass dieses Modell nicht mit dem Gleichgrundsatz zu vereinbaren sei. „Mietunterscheide in einem Mehrparteienhaus, die aufgrund der Dau-

er des Mietverhältnisses, eines Verhandlungsgeschicks des Mieters oder einer Nähe zum Vermieter bestehen, rechtfertigen keine Unterschiede in der Grundsteuer“, so Kirchhof. Das Gutachten wurde im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA erstellt.

Wirtschaftsforscher und Verbände präferieren das Bodenwertmodell, bei dem lediglich der Wert des Grundstücks zur Steuerberechnung herangezogen wird. Die Immobilienbranche plädiert für das flächenbezogene Äquivalenzmodell, wobei die reine Fläche von Grundstücken und Gebäuden zugrunde gelegt wird. Egal, ob auf dem Grundstück ein einfaches Mehrfamilienhaus oder eine Villa steht. Die Branche argumentiert, dass dieses Modell den geringsten Aufwand mit sich bringen würde – beim wertabhängigen Modell müssten rund 36 Millionen Gebäude neu bewertet werden: ein „Bürokratiemonster“.

Nun wird ein Kombinationsmodell angestrebt, das Grundstückswerte, das Alter von Gebäuden und durchschnittliche Mietkosten bei der Bemessung berücksichtigt. Scholz sieht dieses als „sozial gerechte Lösung“ an. Unklar ist jedoch, wie die einzelnen Faktoren gewertet werden und wie sich die Berechnung der Grundsteuer für Gewerbeimmobilien von der für Wohnimmobilien unterscheiden soll. Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist der Ansicht, dass damit das Versprechen einer aufkommensneutralen und transparenten Reform nicht eingelöst werde. Der ZIA sieht in den vereinbarten Eckpunkten letztlich ein wertabhängiges Modell in anderer Verpackung, das sowohl einen hohen Verwaltungsaufwand mit sich bringen würde als auch Streitfälle, da einzelne Wertkomponenten mit einbezogen werden sollen. Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. sieht den Kompromiss kritisch und in vielen Fällen, vor allem bei preiswert vermieteten Wohnungen in sonst teuren Lagen, eine starke Kostensteigerung voraus. Der bayerische Ministerpräsident Markus Söder will dem Kompromiss nicht zustimmen und kündigte an, notfalls ein eigenes Modell zu erarbeiten.

Für Deutschlands Kommunen ist eine Reform enorm wichtig, denn die Grundsteuer deckt 15 Prozent der kommunalen Steuereinnahmen ab und ist damit die drittwichtigste Einnahmequelle von Städten und Gemeinden. Der Countdown läuft.

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

Unter die Lupe genommen

MIETPREISBREMSE: WIRKUNG BESTÄTIGT, VERLÄNGERUNG ANGEKÜNDIGT

Sie wurde von Gerichten in Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg und Hessen mangels hinreichender Begründung als formell unwirksam erklärt: die Mietpreisbremse. Die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hielt die Vorschriften der Bremse sogar für verfassungswidrig, weil gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung verstoßen werde. Eine wirtschaftliche und rechtliche Evaluation der Mietpreisbremse war die Folge. Ende Januar 2019 stellte das Bundesjustizministerium seine Bewertungsergebnisse vor.

Die Mietpreisbremse gilt seit Juni 2015 in derzeit 313 von rund 11.000 Städten und Gemeinden in Deutschland. Sie besagt, dass die Miete bei Neuvermietung um maximal zehn Pro-

zent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden darf. Seit in Kraft treten des Mietrechtsanpassungsgesetzes am 1. Januar 2019 sind Vermieter verpflichtet,

Mietern bei Neuvermietung automatisch Auskunft über die Vormiete zu geben, falls die Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Aus Branchenkreisen gibt es Zweifel daran, dass sich dadurch eine höhere Markttransparenz für Mieter ergeben wird.

Mietpreisbremsen- Evaluation unter Bundesjustiz- ministerin Katarina Barley (SPD)

Wie gut die Bremse wirkt, sollte nun vor Kurzem objektiv herausgefunden werden. Die juristische Analyse führte das Bundesjustizministerium selbst durch. Mit der Untersuchung der wirtschaftlichen Effekte der



Mietpreisbremse auf die Teilnehmer des Wohnungsmarktes wurde das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) beauftragt. Dieses führte bereits im Februar 2018 eine Analyse durch und kam damals zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse greife, wenn die Neuvertragsmieten in einer Region in den vier Jahren vor der Einführung im Schnitt um mindestens 3,9 Prozent im Jahr gestiegen waren. Wo Neuvertragsmieten in den vier Jahren zuvor jährlich um 4,8 Prozent stiegen, gingen die Mieten mit Einführung der Mietpreisbremse sogar einmalig um drei Prozent zurück. Schon damals kam das DIW zu dem Schluss, dass grundsätzlich sehr detailliert und kleinteilig untersucht werden müsse.

Mietpreisbremse wirkt moderat

Die im Januar 2019 vorgestellten Evaluationsergebnisse zeigen, dass die Bremse den Anstieg der Mieten zwar nicht gestoppt hat, aber verlangsamt. Der Effekt liegt laut Claus Michelsen vom DIW zwischen zwei und vier Prozent. Die Mieten in Bestandsgebäuden stiegen seit der Einführung weniger stark, bei Neubauten, die von der Bremse ausgeschlossen sind, zogen sie stärker an als zuvor. Negative Auswirkungen auf Bautä-

tigkeiten seien ausgeblieben. Auch gebe es kaum Hinweise auf reduzierte Instandhaltungstätigkeiten oder geringere Wohnqualitäten von Mietwohnungen sowie auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Es gebe aber Indizien für höhere Genehmigungszahlen für Wohneinheiten im Neubau.

Ursprünglich war die Mietpreisbremse als ergänzendes und kurzfristiges Instrument geplant, um die Mieten zu begrenzen und den Neubauwohnungsmarkt in der Zwischenzeit durch Fördermaßnahmen wieder anzukurbeln. Eine Evaluation dieser Fördermaßnahmen vermisst Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, im vorgelegten Gutachten, und: „Die Mietpreisbremse kann nicht nachhaltig Mieten bremsen, wenn die Politik gleichzeitig den Neubau verteuert, statt ihn zu fördern“, so Ibel in einer Pressemitteilung.

Juristisch werde die gesetzliche Höchstgrenze für Wiedervermietungsmieten von den Gerichten ganz überwiegend als mit dem Grundgesetz vereinbar angesehen, so das Justizministerium. Es müsse jedoch auf den Ausgang des Verfahrens vor dem Bundesverfassungsgericht gewartet werden. Dass

die Mietpreisbremse durch fünf Gerichtsurteile als ungültig erklärt wurde, sei der zu späten veröffentlichten Gesetzesbegründung geschuldet, hieß es weiter.

Mietpreisbremse soll verlängert werden

Bundesjustizministerin Barley ist mit den aktuellen Ergebnissen zufrieden und kündigte für dieses Frühjahr einen Entwurf zur Verlängerung an. Derzeit ist die Mietpreisbremse bis 2020 befristet. Barley machte aber auch deutlich, dass die Mietpreisbremse allein den Markt nicht entspanne und mehr Neubau und sozialer Wohnungsbau nötig seien. Bis neuer und bezahlbarer Wohnbau jedoch fertiggestellt ist, sei die Mietpreisbremse unverzichtbar, um den Mietpreisanstieg besonders in angespannten Märkten zu verlangsamen. Die Evaluation rät bei einer Verlängerung von der Streichung von Ausnahmen wie Neubau und Modernisierungen ab. Auch von der Abschaffung der Ausnahme für höhere Mieten, denn Investoren hätten bei der Finanzierung mit entsprechenden Erträgen gerechnet und die Projekte wären so nicht mehr tragbar. Die Mietpreisbremse sei über 2020 hinaus tragbar, müsse jedoch die „temporäre Natur der Regulierung“ beibehalten.



50% Zeitersparnis

– so einfach kann Vermieten sein!

für nur
1€
testen

www.immomio.de/deal

Immomio

Erleben Sie einen Monat lang für 1€ das neue Immomio 2.0!

Das Angebot ist gültig bis zum 30.04.2019.



Komfortable Paketzustellung

NIE MEHR EINEM PAKET NACHLAUFEN

„Leider hat unser Paketbote Sie nicht getroffen, deshalb war es heute nicht möglich, Ihnen Ihre Sendung zuzustellen. Sie können Ihr Paket ab morgen in unserer Filiale abholen.“ Jeder kennt's, jeden nervt's und niemand kann's ändern. Niemand? Doch! Gemeinsam mit der Firma Renz nimmt die BG Esslingen ihren Mietern solche Probleme künftig ab.

Sei es das Paar Traumschuhe, ein Last-Minute-Geschenk oder das neue Buch des Lieblingsautors: Ganz dringend braucht man diese eine Sache, hat aber eigentlich keine Zeit, sich darum zu kümmern. Also bestellt man sie im Internet und freut sich, dass sie in zwei bis drei Tagen zu Hause auf einen warten wird. Doch dann die böse Überraschung: Nach einem langen Arbeitstag findet man statt dem ersehnten Paket lediglich einen schnöden Zettel im Briefkasten vor, der einen über den erfolglosen Zustellversuch eines Paketdienstleisters informiert. Das ist ein Ärgernis für alle Beteiligten und aus mehreren Gründen

problematisch: „Egal mit welcher Sichtweise man das Szenario betrachtet, es ist sowohl ökonomisch als auch ökologisch, ja sogar aus sozialen Aspekten der Wohnatmosphäre und Arbeitszufriedenheit irrsinnig“, sagt Oliver Kulpanek, Geschäftsführer der BG Esslingen. Denn ein erfolgloser Zustellversuch hat immer eine Vor- und Nachgeschichte.

Die Vorgeschichte: Sisyphusaufgabe Paketzustellung

Für die Paketboten wird ein ohnehin stressiger und belastender Job durch erfolglose Zustellversuche zur Sisyphusaufgabe. Denn einem Zettel im Briefkasten gehen in der Regel einer oder mehrere Zustellversuche voraus. „Mir erzählte ein Paketbote, dass er in einem unserer Quartiere regelmäßig 1 bis 1,5 Stunden pro Tag beschäftigt ist, und dennoch drei Viertel der Pakete wieder mitnehmen muss, weil er sie nicht zustellen kann“, sagt Oliver Kulpanek. Also ein kostenintensiver Zeitaufwand, der letztendlich keine Früchte trägt.

„Ein Lösungsvorschlag der Paketdienstleister ist deshalb, Pakete zu Wunschzeiten oder abends zu liefern, um die Zustellungsquote zu erhöhen. Doch damit wird die ohnehin schlecht bezahlte Arbeit des Paketzustellers zu einem wirklich prekären Arbeitsverhältnis.“ Für die Genossenschaft keine erstrebenswerte Lösung.

Die Nachgeschichte: Einer muss es ausbaden

Der Empfänger muss nun, je nach Ablageort des Pakets, entweder werktags zu den regulären Geschäftszeiten – da muss er allerdings selbst wieder arbeiten – die Sendung in einer Filiale des Paketdienstleisters abholen oder aber bei dem Nachbarn klingeln, der das Paket entgegengenommen hat. Ersteres bedeutet organisatorischen und zeitlichen Aufwand, letzteres ist für den Empfänger meist eine akzeptable Lösung. Aber nicht für alle, erklärt Oliver Kulpanek: „Für diejenigen, die tagsüber zuhause sind – meist Senioren – wird

die unfreiwillige Arbeit als Concierge häufig zur Belastung. Denn die Paketboten merken sich, wo sie ihre Lieferungen auch tagsüber abliefern können und klingeln dort als erstes.“ Wohnen mehr als eine Handvoll Parteien oder gar begeisterte Online-Shopper im Haus, stapeln sich innerhalb kurzer Zeit die Pakete im Flur und es wird zur tagesfüllenden Aufgabe des Daheimgebliebenen, die angenommenen Pakete in die entsprechenden Hände zu übergeben. Schlechte Stimmung und Konflikte im Haus sind vorprogrammiert.

Schadstoffbelastung reduzieren

Weitere Leittragende sind alle anderen Bewohner des Quartiers und die Umwelt, denn je länger die Lieferwagen zwischen den Häusern herumfahren, desto mehr Schadstoffe werden freigesetzt. „Wenn es um die Optimierung der Paketzustellung geht, wird viel über die sogenannte letzte Meile diskutiert. Eine Idee ist, dass diese beispielsweise mit dem Elektrofahrrad abgefahren werden könnte, um die Schadstoffbelastung in den Wohnvierteln zu reduzieren“, erzählt der Esslinger Geschäftsführer. Doch damit wird die Problematik von der falschen Seite angegangen, denn schon bei Starkregen oder Schneefall müsste eine neue Lösung her. „Wir müssen die nötige Infrastruktur schaffen, damit jeder Bote seine Pakete problemlos beim ersten Zustellversuch abgeben kann. Die beste Lösung für die Atemluft der Bürger ist, dass keine weiteren Zustellversuche erfolgen müssen.“

Eine automatische Paketannahmestelle

Deshalb entschied sich die BG Esslingen für die Einführung der von Renz entwickelten myRENZbox, gewissermaßen eine intelligente Paketannahmestelle. Denn jede myRENZbox ist per LAN, WLAN oder Mobilfunk mit dem Internet verbunden und kommuniziert so mit dem Portal www.myrenz.com. Die Funktions-

weise erklärt Ralf Benzler, Vertriebsleiter Innendienst von Renz: „Um die myRENZbox zu nutzen, müssen sich die Mieter der BG Esslingen lediglich einmalig online registrieren und einen Ablagevertrag mit den gängigen Paketdienstleistern abschließen. Dann können Boten an sie adressierte Pakete zukünftig direkt in eine freie Box liefern.“ Dazu wählen sie ein freies Fach der myRENZbox aus, legen das Paket ab und schließen das Fach wieder – Zustellungsversuch erfolgreich.

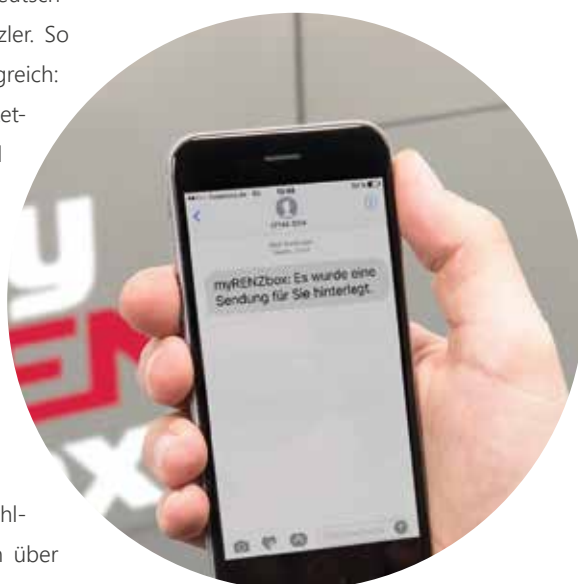
Elektronisch authentifizieren, Paket entgegennehmen

In diesem Moment erhält der Empfänger automatisch eine Nachricht per E-Mail, SMS oder Push-Benachrichtigung, dass sein Paket bereit zur Abholung ist. Um es entgegenzunehmen, muss er nur zur Box gehen, sich per PIN-Code, Schlüsselchip oder myRENZbox-App authentifizieren und das entsprechende Fach öffnen. Auch Retouren und das Versenden von Paketen mit aufgeklebtem Paketschein sind möglich. „Renz hat die Prozesse aller gängigen Paketdienstleister in die Software integriert, sodass der Zusteller mit seinem Gerät mit der myRENZbox kommunizieren kann. Dadurch ist die Box universell und deutschlandweit einsetzbar“, sagt Ralf Benzler. So ist jeder Erstzustellversuch erfolgreich: eine Win-Win-Win-Situation für Paketboten, Mieter und die Umwelt. Und auch die BG Esslingen profitiert, denn ihre Quartiere werden durch den zusätzlichen Komfort für ihre Mieter deutlich aufgewertet.

Die Zukunft hält Service bereit

In Zukunft sieht die BG Esslingen zahlreiche Möglichkeiten, ihren Mietern über die myRENZbox zusätzliche Services anzubieten. „Wir sind bereits im Austausch mit lokalen Bäckereien, Supermärkten, Apotheken und Wäschereien, um die Bereitstellung

von Dienstleistungen wie einem Brötchenservice, Lebensmittel- und Medikamentenlieferungen oder einem Reinigungsservice, bei dem Schmutzwäsche aus der Box abgeholt und nach dem Reinigen wieder dort deponiert wird, zu realisieren“, erzählt Oliver Kulpanek. In dieselbe Richtung denkt auch Renz: „Wir planen, spezielle Fächer für Lebensmittellieferungen zu integrieren, die je nach Bedarf auf drei unterschiedliche Temperaturzonen heruntergekühlt werden können: Raumtemperatur, Kühlschrank und Tiefkühlfach“, sagt Ralf Benzler. Gemeinsam arbeiten die BG Esslingen und Renz außerdem daran, die Klingelanlagen in die myRENZbox zu integrieren, sodass die klassische Klingel- und Briefkastenanlage in Zukunft entfallen kann. Stattdessen wird der gewünschte Bewohner einfach auf dem Touchscreen benachrichtigt, über den auch Briefe und Pakete entgegengenommen werden. Insgesamt eine rundum positive und fruchtbare Zusammenarbeit, findet Oliver Kulpanek: „Egal, ob sie für die Vermietung oder den Verkauf bestimmt sind – die myRENZbox wertet Immobilien bereits heute signifikant auf, hebt sie vom Markt ab und wird den Bewohnern langfristig noch viel größere Mehrwerte bieten.“



Per SMS, Push-Nachricht oder E-Mail werden die Mieter der BG Esslingen über eingetragene Sendungen informiert.

BFW Baden-Württemberg

Termine 2019



Datum	Ort	Veranstaltung
28. März 2019	Berlin	BFW Deutscher Immobilien Kongress 2019
9. April 2019	Stuttgart	Bauträger-Fachtagung und Mitgliederversammlung
7. Mai 2019	Stuttgart	Juristischer Dienstag „Abnahme des Gemeinschaftseigentums“
4. Juni 2019	Stuttgart	Juristischer Dienstag Technik „Schallschutz nach neuer DIN 4109“
19. Juli 2019	Golf-Club Johannistal	Golfturnier der Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg

(Änderungen vorbehalten. Stand: 1. März 2019)

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 Würll
christina.wuerll@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