

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

BADEN- WÜRTTEMBERG

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 2_2020



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



WEGWEISENDE ENERGIEKONZEPTE IM WOHNUNGSBAU GESUCHT

Seite 8

IMMOBILIENWIRTSCHAFT ALS SICHERER HAFEN
IN STÜRMISCHEN CORONA-ZEITEN

Seite 12

DIE CORONA-KRISE UND IHRE WIRTSCHAFTLICHEN FOLGEN

Seite 16



MAL BESSER FÜR DEUTSCHLAND

UNSER VERSPRECHEN AN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Wir haben ein klares Ziel: der Wunschpartner der Wohnungswirtschaft in Deutschland zu werden. Dafür haben wir uns neu aufgestellt, Kompetenzen gebündelt und uns neu fokussiert.

Wir ermöglichen Ihnen die nahtlose Anbindung Ihrer Liegenschaft mit modernsten Glasfaseranschlüssen bis in die Wohnung – oder über Ihre vorhandenen Kabelfernsehleitungen.

Wir bieten Ihnen verlässliche digitale Konzepte und Produkte, passend für Ihr Unternehmen.

Wir versprechen Ihnen den Wettbewerb in einem Markt mit immer weniger Anbietern aufrechtzuerhalten.

Wir werden Dinge anders machen als andere. Damit Sie in jeder Situation arbeiten können und Ihre Mieter zufrieden sind. Wir sichern Ihnen den Anschluss an das größte Glasfasernetz Deutschlands – die verlässliche, digitale Lebensader.

Mehr Sicherheit. Für alles, was kommt. Aus Verantwortung für Deutschland. #NEUSTART
www.telekom.de/wohnungswirtschaft



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,



Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg



Gerald Lipka
Geschäftsführer des BFW
Baden-Württemberg

die Auswirkungen der Corona-Krise sind vielerorts spürbar und werden sich noch lange auf die wirtschaftlichen Entwicklungen in unserem Land auswirken. Dabei ist die Immobilienwirtschaft bislang noch verhältnismäßig gut durch die Krise gekommen. Neben schwer getroffenen Bereichen wie dem Veranstaltungswesen, der Gastronomie oder der Automobil- und Tourismusbranche war die Immobilienwirtschaft in den letzten Wochen und Monaten eine regelrechte Triebfeder der deutschen Ökonomie. Die Branche konnte – im Gegensatz zu vielen anderen Bereichen – nahezu vollständig auf den Einsatz von Kurzarbeit verzichten. Dies und der Umstand, dass wir in den vergangenen Jahren ein gewisses finanzielles Polster erwirtschaften konnten, trägt dazu bei, dass die Immobilienbranche zum jetzigen Zeitpunkt sicher keinen Rettungsfonds benötigt.

Doch dies muss nicht so bleiben: Zum einen ist aus jetziger Sicht noch nicht absehbar, wie sich die Konsequenzen des wirtschaftlichen Lock-Downs auf die Immobilienpreise von morgen auswirken. Es ist gut denkbar, dass private Einnahmeausfälle, Jobverluste oder Überschuldungen insbesondere im ländlich geprägten Raum zu punktuellen Verwerfungen auf dem Immobilienmarkt führen. Und dennoch bleibt Wohnraum vielerorts knapp: Die Wohnraumsituation – insbesondere in gefragten Ballungsräumen wie der Region Stuttgart – ist noch immer die Gleiche wie vor der Pandemie. Nur die Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird hier dazu beitragen, die Wohnungsnot und den Preisdruck innerhalb der gefragten Wohnregionen merklich zu reduzieren.

Um die Weichen für einen – auch in Zukunft – wettbewerbsfähigen und leistungsfähigen Bausektor zu stellen, muss bei den politisch Verantwortlichen gerade in diesen wirtschaftlich unsicheren Zeiten ein Umdenken stattfinden: Rahmenbedingungen, die in einer wirtschaftlich stabilen Gesamtkonstellation geschaffen und in Zeiten prosperierender Geschäfte geschultert werden konnten, gehören nun schleunigst auf den Prüfstand. Denn Maßnahmen, die das Bauen in guten Zeiten unnötig und unverhältnismäßig verteuert haben, können nun Gift für die Bautätigkeit und somit die Konjunktur im ganzen Land sein. Sicher wäre es für die Kommunen gerade zum jetzigen Zeitpunkt nicht leicht, auf Einnahmen durch die Grunderwerbsteuer zu verzichten. Dennoch wäre ein solcher Schritt gerade jetzt ein wichtiges Signal, um die Branche zielgerichtet zu unterstützen. Schließlich sind auch unsere Wohnbauunternehmen Steuerzahler und tragen dazu bei, viele Menschen in Lohn und Brot zu halten.

Mit diesen Gedanken wünschen wir viel Freude beim Lesen!

Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des
BFW Baden-Württemberg

Gerald Lipka
Geschäftsführer des
BFW Baden-Württemberg

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL S. 3

INHALT S. 4

BFW BADEN-WÜRTTEMBERG S. 5-11

Online- statt Präsenz-Seminare S. 5

Informationen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums S. 6

Praxisnahe Informationen via Monitor S. 7

Contracting-Preis Baden-Württemberg 2020 S. 8

„Die staatliche Einflussnahme auf den Grundstücksmarkt betrachten wir kritisch“ S. 10

CORONA UND DIE IMMOBILIENBRANCHE S. 12-17

Wohnungswirtschaftlicher Konjunkturbericht 2019/2020 des BFW S. 12

Corona-Pandemie wirkt sich zunehmend auf Immobilienbranche aus S. 16

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE S. 18-29

Quartiere müssen in den politischen Fokus rücken S. 18

Schulterschluss zwischen Kommunen und privaten Investoren S. 20

Der neue Grundstücksfonds Baden-Württemberg S. 22

Projektentwicklung mit Vorbildcharakter S. 24

Digitales Survival-Kit für die Wohnungswirtschaft S. 28

VORSCHAU S. 30

Termine | Impressum S. 30



Interessensvertretung und Beratungsinstanz

ONLINE- STATT PRÄSENZ-SEMINARE

Aufgrund der aktuellen Corona-Lage und der damit verbundenen Kontaktbeschränkungen bei Veranstaltungen werden alle Seminare und Schulungen des BFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen bis auf Weiteres in Form von Online-Seminaren angeboten. Interessierte und Mitglieder können die Seminare damit per Computer oder Notebook verfolgen und sich im Rahmen einer Video-Konferenz auch mit Kommentaren und persönlichen Fragen an den Veranstaltungen beteiligen.

„Wir haben eindeutig feststellen können, dass der Beratungsbedarf in diesen unsicheren Zeiten noch einmal gestiegen ist“, resümiert Geschäftsführer Gerald Lipka. „Insbesondere in schwierigen Zeiten stehen wir unseren Mitgliedern natürlich mit Rat und Tat zu Seite“, so Lipka weiter. Es verstehe sich daher von selbst, dass die Erreichbarkeit der Geschäftsstelle zu den üblichen Sprechzeiten gewährleistet bleibt und Anliegen der Mitglieder trotz eines erhöhten Beratungsbedarfs zeitnah beantwortet werden. Ein wichtiges weiteres Betätigungsfeld seines Verbands sieht Lipka gerade in Krisenzeiten in der politischen Interessenvertretung seiner Mitglieder. „Politische Maßnahmen und

Vorgaben, die in konjunkturell günstigen Zeiten funktioniert haben, können sich unter geänderten Vorzeichen rasch hemmend auf die Bauaktivität im Land auswirken. Daher müssen die politischen Entscheidungsträger in naher Zukunft alle Maßnahmen kritisch prüfen, die das Bauen unverhältnismäßig verteuern, um den derzeitigen Motor der heimischen Wirtschaft auch weiterhin am Laufen zu halten.“

————— Seminare informieren online

„Um unseren Mitgliedern aber auch weiterhin fachkundige Informationen für ihren beruflichen Alltag zu vermitteln, ha-

ben wir uns dazu entschieden, stark nachgefragte Seminare bis auf Weiteres online anzubieten. Der Start in die Reihe zum Thema ‚Abnahme des Gemeinschaftseigentums‘ war mit fast 40 Teilnehmern ein äußerst gelungener Einstand.“

————— Großveranstaltungen 2020 abgesagt

Die seit Jahren etablierten und stets gut besuchten Großveranstaltungen des BFW Landesverbands Baden-Württemberg – insbesondere die ImmoLounge 2020 und die Bauträgerfachtagung in Stuttgart – wurden für dieses Jahr hingegen ersatzlos abgesagt.

Aus Seminar mach Online-Seminar

INFORMATIONEN ZUR ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

Aufgrund der Corona-Pandemie und den damit zusammenhängenden Kontaktbeschränkungen hat der BFW Landesverband Baden-Württemberg einige wichtige Seminare, die ursprünglich als Präsenzseminare in der Geschäftsstelle geplant waren, als Webinar in digitaler Form abgehalten. Dazu zählte auch das zweitägige Seminar zum Thema „Abnahme des Gemeinschaftseigentums“, das von Rechtsanwalt Sebastian Eufinger, Jahn Hettler Rechtsanwälte, moderiert wurde. Mit über 40 Teilnehmern war das Webinar sehr gut besucht.

Die Abnahme des Sonder- und vor allem des Gemeinschaftseigentums ist im Bauvertrag wie auch im Bauträgervertrag die während der Bauabwicklung mit Abstand bedeutendste Rechtshandlung. Für den Bauträger steht viel auf dem Spiel. So erfolgt ohne Abnahme beispielsweise keine Fälligkeit des Werklohns, keine Ver-

jährung der Mängelansprüche oder kein Gefahrübergang. Zugleich treffen hier die widerstreitenden Interessen der Beteiligten (Planer, Bauunternehmer, Bauträger, Erwerber, Hausverwaltung) aufeinander.

Versuche von notarieller Seite, die praktischen und rechtlichen Probleme der Abnahme zugunsten des Bauträgers zu lösen, sind in den letzten Jahren wiederholt gescheitert. Es kursieren immer noch eine Vielzahl unwirksamer Abnahme- und Nachzüglerklauseln. Obwohl die Anforderungen an eine wirksame Abnahme letztlich seit Jahrzehnten in der Rechtsprechung geklärt sind, werden immer wieder dieselben oder ähnliche Fehler in neuem Gewand gemacht. Zuletzt hat das OLG München einen Bauträger auch nach über 13 Jahren noch für gewährleistungspflichtig gehalten. Bei Verwendung unwirksamer Klauseln ist daher kein zeitliches Ende der Haftung des Bauträgers in

Sicht. Das wirft primär die Frage auf, wie damit im Verhältnis zur WEG, aber auch generell unternehmerisch umzugehen ist, welche Handlungsoptionen zur Bereinigung vorliegen und schließlich welche Regressoptionen bestehen.

Das Seminar zeigte anhand zahlreicher Praxisbeispiele die Probleme im Zusammenhang mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums auf. Es wurden nicht nur die unwirksamen Abnahmeklauseln besprochen, sondern auch die Möglichkeiten einer „Schadensminimierung“ diskutiert. Mit dem „Jahn’schen Abnahmehmodell“ wurde zudem eine rechtssichere, interessengerechte und praxisbewährte Möglichkeit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums vorgestellt. Zugleich wurde ein rechtssicherer Umgang mit Nachzüglern skizziert und praktische Erfahrungen der Seminarteilnehmer beleuchtet.



Heizen. Klima. Warmwasser. Alles aus einer Hand.

Mit welchen Fördersätzen Sie für Ihre neue Heizung im Neubau rechnen können, erfahren Sie unter www.bosch-einfach-heizen.de/foerderungen

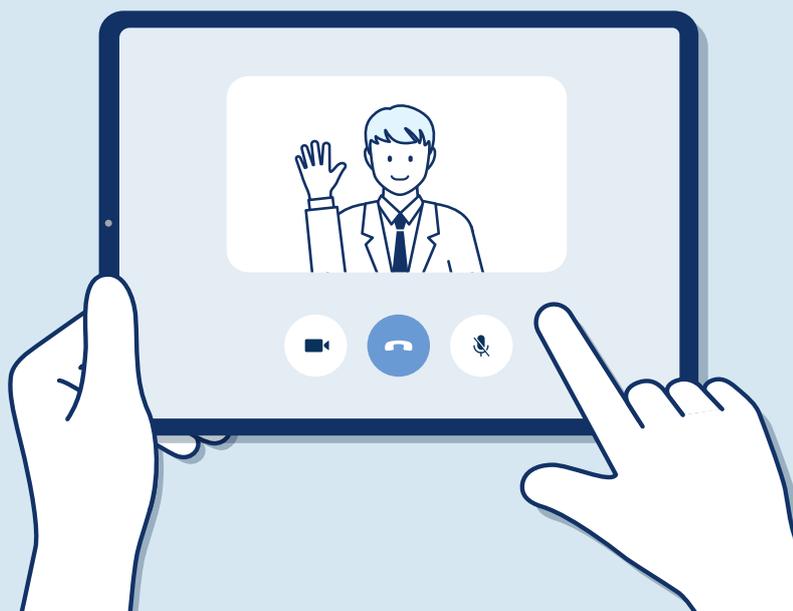
Ihr Ansprechpartner:
Lars Voß | Mobil: 01 73 / 4076347
Lars.Voss@de.bosch.com



Online-Treffen und Seminare des Landesverbands

PRAXISNAHE INFORMATIONEN VIA MONITOR

Auch etliche inhaltlich unabhängige Formate wie die „Aktuelle Stunde des BFW“ oder weitere Fachseminare, die aufgrund der allgemeinen Auflagen online angeboten wurden, erfreuten sich einer regen Nachfrage.



Aktuelle Stunde des BFW

In der Aktuellen Stunde des BFW werden vom Geschäftsführer Gerald Lipka stets aktuelle Erhebungen oder neue Entwicklungen des Landesverbands vorgestellt. Im zurückliegenden Seminar stand eine Umfrage unter BFW-Mitgliedsunternehmen im Bundesgebiet sowie im Südwesten Deutschlands auf der Agenda, in der

die befragten Unternehmen ihre Einschätzung abgeben konnten, wie sehr ihre Geschäftstätigkeit durch die Corona-Krise betroffen ist – die detaillierten Ergebnisse der Umfrage sind auf den Seiten 16 und 17 in dieser Ausgabe zu finden. In diesem Format haben die Mitglieder aber auch die Gelegenheit, eigene Themen anzu-

sprechen, die sie gerade in ihrem alltäglichen Berufsleben beschäftigen. Selbstverständlich waren auch hier die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Folgen für den Immobilienmarkt ein großes Thema. Mit über 40 Teilnehmern war die Veranstaltung auch online so nachgefragt, wie eh und je.

Wohnraumförderungsprogramm Baden-Württemberg

Anfang April ist das neue baden-württembergische Landeswohnraumförderungsprogramm in Kraft getreten. Der BFW Baden-Württemberg hat sich intensiv in die Diskussionen in das neue Förderprogramm und die zugehörigen Verwaltungsvorschriften eingebracht. Mit dem Programm

„Wohnungsbau BW 2020/2021“ hat das Land ein in weiten Bereichen attraktives Wohnraumförderungsprogramm geschaffen. Gerade für Bauträger, die immer häufiger von Kommunen Vorgaben zu den Quoten des zu schaffenden sozial geförderten Wohnraums erhalten, ist es wichtig, sich mit

den Inhalten des Förderprogramms auszukennen, um die Fördermöglichkeiten in die eigenen Kalkulationen mit einzubeziehen. Im Seminar informierten Ministerialrat Dr. Eckart Meyberg, Leiter des Referats 57 aus dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, und Peter Jakob von der L-Bank.

Zweiteiliges Seminar zur LBO-Reform

Nachdem bereits das erste Seminar zum Thema auf großes Interesse gestoßen ist, wurde das Wiederholungs- und Vertiefungsseminar zum Thema „Die Landesbauordnung Baden-Württemberg nach der Novelle 2019“ nun in Form eines zweiteiligen Webinars angeboten. Anfang August 2019

sind die nicht unerheblichen Änderungen der Landesbauordnung in Kraft getreten. Aus diesem Anlass wurde im Webinar ein umfangreicher Überblick über die LBO und ihre Änderungen vermittelt. Ministerialrat Dr. Alfred Reutzsch informierte die Teilnehmer über den aktuellen Stand der Auflagen sowie

die daraus folgenden Konsequenzen für den Arbeitsalltag der Mitglieder. Auch der praktische Umgang mit dem Naturschutzrecht floss in die Ausführungen des Referenten ein. Im Rahmen des Webinars konnten auch zahlreiche Fragen der Teilnehmer beantwortet werden.

Contracting-Preis Baden-Württemberg 2020

WEGWEISENDE ENERGIEKONZEPTE IM WOHNUNGSBAU GESUCHT

Gemeinsam mit dem Kompetenzzentrum Contracting der Deutschen Energieagentur und der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg lobt der BFW Landesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg auch in diesem Jahr den begehrten Contracting-Preis aus. Mit dieser Auszeichnung sollen intelligente Energieprojekte in der Wohnungswirtschaft bekannter gemacht und andere Unternehmen für die Vielzahl der technischen Möglichkeiten einer nachhaltigen Energieversorgung sensibilisiert werden. Bewerbungen können bis zum 30. September 2020 eingereicht werden.



FAKTOREN FÜR DIE BEWERTUNG DER PROJEKTE

- Teilnahmeberechtigt: Institutionelle und private Bauherren sowie Energiedienstleister, Planer und Architekten
- Prämierung für: Einzelgebäude und Quartiersprojekte
- Standort: Baden-Württemberg
- Fertigstellung: Nach 1. Januar 2016 / bereits im Betrieb
- Umfang der Contracting-Maßnahmen: Positiv bewertet wird, wenn möglichst viele Maßnahmen über Contracting umgesetzt wurden, insbesondere wenn sich diese nicht nur auf die Energieversorgung, sondern auch auf verbraucherseitige Maßnahmen beziehen (Warmwasserbereitung, Lüftungsanlagen, Wärmedämmung, Versorgungskonzepte). Maßnahmen im oder am Gebäude werden also höher bewertet als reine Versorgungskonzepte.
- Innovationsgrad: Positiv bewertet werden Wettbewerbsbeiträge, bei denen beispielsweise Solaranlagen und Blockheizkraftwerke miteinander kombiniert oder Energiespeichertechniken installiert wurden. Begrüßt wird auch, wenn im Rahmen des Contracting-Projekts Dienstleistungen wie Energiemanagement oder Apps entwickelt und angeboten werden, um die Gebäudenutzer zum sorgsamem Umgang mit Energie zu motivieren. Positiv bewertet werden auch innovative Geschäftsmodelle wie Mieterstrom oder Energieflats.
- Nachhaltiges Bauen: Die Umsetzung von Prinzipien des nachhaltigen Bauens führt zu einer weiteren guten Bewertung des Wettbewerbsbeitrags. Die Anwendung von Nachhaltigkeits-Standards wird positiv bewertet.
- Energiestandard: Der gesetzliche Mindeststandard (EnEV) sollte übertroffen werden. Neubauten müssen mindestens dem KfW-Effizienzhausstandard 55 und Bestandsgebäude dem KfW-Effizienzhausstandard 70 entsprechen. Noch besser bewertet werden Passivhaus- und Plusenergielösungen.

Die Besonderheit an der Auszeichnung mit dem Contracting-Preis des Landes Baden-Württemberg ist, dass für die Prämierung nicht etwa theoretische oder simulierte Energiewerte herangezogen werden – für die Prämierung wird auf tatsächliche, im Betrieb erhobene Messdaten zurückgegriffen. Damit wird nicht nur der angestrebte, sondern vielmehr der tatsächliche Mehrwert für die Kooperationspartner zu Rate gezogen.

Einzel- und Quartiersobjekte werden bewertet

Der Contracting-Preis würdigt neu errichtete oder energetisch sanierte Wohnbauten mit einer klimafreundlichen Energieversorgung in Baden-Württemberg, die in Zusammenarbeit mit Stadtwerken oder Energiedienstleistern entstanden sind und bei denen die Energiedienstleistung Contracting zum Einsatz kam. Dabei stehen überdurchschnittliche Energie-, Umwelt- oder Nachhaltigkeitsstandards im Fokus. Am Wettbewerb können neben institutionellen und privaten Bauherren auch Energiedienstleister, Planer und Architekten teilnehmen. Prämiiert werden sowohl Einzelgebäude als auch Quartier-

objekte, die sich in Betrieb oder in der Inbetriebnahme befinden. Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg schätzt die Innovationskraft seiner Mitgliedsunternehmen: „Mieterstrom, Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen gehören beim Wohnungsneubau in Baden-Württemberg fast schon zum Standard – bei kleinen Mehrfamilienhäusern wie bei großen Quartieren. Es ist sehr erfreulich, wie kreativ sich Wohnbauunternehmen den Herausforderungen des Klimaschutzes mit zukunftsweisenden Lösungen stellen.“ Auch Rüdiger Lohse vom Kompetenzzentrum Contracting der KEA-BW ist sich sicher: „Mit Hilfe von Contracting werden inzwischen auch komplexe Energie- und Mobilitätskonzepte professionell und vor allem wirtschaftlich umgesetzt. Wir können allen Bauherren, Planern und Architekten nur empfehlen, dem Vorbild der prämierten Leuchtturmprojekte zu folgen“.

Siegerprojekte mit Vorbildfunktion

Schirmherr und Landesumweltminister Franz Untersteller MdL unterstreicht die Signalwirkung des Wettbewerbs: „Ich bin

von Contracting überzeugt. Es ist ein Motor für die Umsetzung vielfältiger Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und bringt die Energiewende im Land weiter voran. Dafür gibt es bereits zahlreiche Beispiele.“ Und auch das Feedback der bisherigen Gewinner zur Durchführung des Wettbewerbs ist durchweg positiv: „Neben den stolzen Preisgeldern wird uns auch immer wieder berichtet, wie positiv sich der Titel ‚Contracting Preisträger des Jahres‘ auf die mediale Berichterstattung und damit auch auf die öffentliche Wahrnehmung eines Unternehmens auswirken kann“, berichtet Geschäftsführer Lipka.

Informieren und teilnehmen:

Weitere Informationen zum Wettbewerb und einen direkten Link zur Anmeldung finden Interessierte im Internet unter www.contractingpreis-bw.de

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Interessenvertretung auf politischer Ebene

„DIE STAATLICHE EINFLUSSNAHME AUF DEN GRUNDSTÜCKSMARKT BETRACHTEN WIR KRITISCH“

Neben einer Informations- und Weiterbildungsinstanz agiert der BFW Baden-Württemberg in erster Linie als politische Interessensvertretung für seine Mitgliedsunternehmen. Dabei vollzieht sich der Austausch und Dialog mit den politischen Entscheidungsträgern auf den unterschiedlichsten Ebenen. Auch im Landtag von Baden-Württemberg werden die Interessen des Immobilienverbands gehört. So äußerte sich Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg, in einer Anhörung Anfang März zu den Leitlinien der Landesregierung zur Wohnraumförderung 2020/2021.

„Gerade in der öffentlichen Diskussion haben wir als Bauträger und Projektentwickler den Eindruck, dass die Leistungen privater Investoren nicht wirklich wertgeschätzt werden. Allein die im BFW organisierten Bauträger und Projektentwickler sind für etwa 50 Prozent aller neu gebauter Wohnungen in Deutschland verantwortlich“ so Lipka zum Beginn seines Vortrags. „Unsere Unternehmen erreichen diesen hohen Marktanteil,

weil sie in ihrem Geschäftsmodell in der Lage sind, Grundstücke zu erwerben, zu entwickeln und zu bebauen und die neu gebauten Wohnungen meist als Eigentumswohnungen weiter zu veräußern. Durch die schnelle Refinanzierung ihrer Projekte wird das Kapital nicht dauerhaft gebunden. Sie sind dadurch in der Lage, immer wieder neue Wohnbauprojekte in Angriff zu nehmen und damit einen erheblichen Beitrag für die Wohnraumversorgung der wachsenden Bevölkerung in Baden-Württemberg zu leisten. Die im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen haben das Know-how aus jahrzehntelanger Erfahrung und die Kapazitäten, um Wohnungsbau in hoher Stückzahl zu betreiben. Was unsere Unternehmen benötigen ist jedoch ein freier, gleichberechtigter Zugang zu Grundstücken. Was wir nicht brauchen, sind

weitere Akteure, die den Wettbewerb um die ohnehin knappen Grundstücke weiter verschärfen.“

Grundstückskosten steigen durch kommunale Konkurrenz

Die Landesregierung habe in ihrem Bericht selbst auf die extremen Preissteigerungen im Wohnungsbau hingewiesen. Neben den Baukostensteigerungen seien es aber ebenso die Grundstückskosten, die massiv gestiegen seien, stellte Lipka klar. Mitverantwortlich hierfür seien aus Sicht des BFW Baden-Württemberg auch die Kommunen. Denn je knapper die bebaubaren Grundstücke würden, umso teurer würden sie von allen Beteiligten gehandelt. „Nach unserer Einschätzung fehlt vor Ort in den kommunalen Gesellschaften oft der politische Wille, Baugrundstücke auszuweisen, gleich, ob es sich um Innenentwicklung oder um Flächen im Außenbereich handelt“, so Lipka.

„Die im BFW organisierten Unternehmen erwerben Grundstücke, um sie zu entwickeln und zu bebauen, nicht um damit

zu spekulieren. Doch auch Bauträger können nur dann bezahlbaren Wohnraum schaffen, wenn sie bezahlbare Grundstücke erhalten. Kritisch betrachten wir daher die immer größere staatliche Einflussnahme auf den Grundstücksmarkt. Deshalb haben wir uns negativ zu der neuen Förderlinie Wohnungsbau BW kommunal aber auch dem Kommunalfonds geäußert. Gerade kleinere und mittlere mittelständische Unternehmen können den ruinösen Preiskampf um frei verfügbare Grundstücke nicht mitgehen. Unsere meist mittelständischen und oft inhabergeführten Unternehmen sehen sich durch immer mehr staatliche Eingriffe beim Grundstückszugang und dem Wohnungsbau in ihrer Existenz gefährdet.“

——— KfW Standard 55 für Sozialwohnungen kontraproduktiv

Gerade die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die konkreten Vermarktungschancen müsse der Bauträger schon bei Erwerb des Grundstücks etwa vier bis fünf Jahre in die Zukunft prognostizieren. Diese Rahmenbedingungen sind schon vor der Corona-Krise schlechter geworden. Die nun als Förderbedingung aufgenommene, zwingende Verpflichtung, im KfW 55 Standard zu bauen, bewertet der BFW deshalb als kontraproduktiv. Denn das Bauen in Effizienzhausstandard 55 und die ebenfalls diskutierte Photovoltaikpflicht verursachen erhebliche Mehrkosten, die aus Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten dazu führen könnten, dass im Einzelfall von geplanten

Projekten gänzlich Abstand genommen wird. Schon bisher sei die private Vermarktung einzelner sozial geförderter Wohnungen auf dem Markt schwierig. Nach den bisherigen Erfahrungen könnten die sozial geförderten Wohnungen in vielen Regionen des Landes nur mit hohen internen Quersubventionen vermarktet werden, was umgekehrt zur Verteuerung der freifinanzierten Wohnungen führe. „Die Ablehnung des KfW 55 Standards und auch der Photovoltaikpflicht ist keine Ablehnung der Klimaschutzziele, die unzweifelhaft auch im Wohnungsbau erreicht werden sollten“, stellt der Geschäftsführer des BFW-Landesverbands klar. Die Anknüpfung an 3.500 Euro Herstellungskosten im Förderprogramm sind jedoch in Verbindung mit immer höheren Standards für den sozial geförderten Wohnungsbau nicht mehr zu leisten. Ein eigentlich gelungenes Programm werde hierdurch in seiner Wirksamkeit für die Wohnungsuchenden stark beeinträchtigt.

——— Neue Programmlinie und höhere Einkommensgrenzen begrüßt

In der Programmlinie „Mitarbeiterwohnen“ sieht der BFW hingegen die Chance, die Vermarktung sozial geförderter Wohnungsbaus attraktiver zu gestalten. Die Gewinnung von Mitarbeitern und deren Bindung sei gerade in angespannten Märkten für viele Kleinunternehmer und Mittelständler eine Herausforderung, für die die neue Programmlinie gleichzeitig interessante Anlageform und Personalbindungsinstrument sein kann. Auch die

Erhöhung der Einkommensgrenzen wurde positiv bewertet.

——— Mehr Förderung für Eigentumbildung

Kritisch merkte Geschäftsführer Lipka an, dass sich die derzeitige öffentliche Diskussion größtenteils mit der Schaffung von Mietwohnraum beschäftigt und die Eigentumbildung immer mehr in den Hintergrund gerät. Doch gerade die Eigentumbildung stelle eine der besten Formen der Altersvorsorge dar. Deshalb begrüße der BFW-Landesverband, dass die Mittel im Förderprogramm nach Bedarf auch in diesem Bereich abgerufen werden können. Als politische Zielsetzung sei allerdings wünschenswert, dass die Eigentumbildung in Baden-Württemberg stärker unterstützt wird. Gerade vor dem Hintergrund der steigenden Erwerbskosten sollte die Förderung verbessert werden. Das Hauptproblem der Zielgruppe ist nach Ansicht des Immobilienverbands meist das fehlende Eigenkapital. „Bei den hohen Erwerbsnebenkosten wäre es eine wichtige Entlastung, wenn gerade junge Familien und Alleinstehende mit Kindern im Erwerbszeitpunkt von der Grunderwerbsteuerzahlung befreit wären. Wir hatten hier bereits das Modell einer Stundung oder darlehensweisen Finanzierung dieser Steuer ins Gespräch gebracht“, so Lipka. Bei der Ergänzungsförderung sollten zudem nicht nur durch Geburt oder Adoption hinzukommende Kinder, sondern auch Kinder einer dauerhaften Lebensgemeinschaft Anerkennung bei der Förderung finden.





Wohnungswirtschaftlicher
Konjunkturbericht 2019/2020 des BFW

IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT ALS SICHERER HAFEN IN STÜRMISCHEN CORONA-ZEITEN

Die aktuelle Entwicklung im Baugewerbe deutet darauf hin, dass der Bauboom durch die Corona-Krise in diesem Jahr zu Ende geht, zumindest aber einen erheblichen Dämpfer bekommt. Dies gilt für Baden-Württemberg stärker als für andere Teile Deutschlands. Mit einem „Sechs-Punkte-Plan“ will der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg dem entgegenwirken.

Umfrageergebnisse des BFW deuten darauf hin, dass sich die wirtschaftliche Lage der Branche in den vergangenen Monaten verschärft hat und künftig erheblich verschlechtern könnte. So beklagten in Südwestdeutschland 88 Prozent Verzögerungen bei Baugenehmigungen, 77 Prozent sprachen von ersten Vermarktungsproblemen und 69 Prozent sprachen von erschwerten Finanzierungsbedingungen. „Die Arbeit auf den Baustellen läuft und auch der Verkauf von Eigentumswohnungen ist noch nicht eingebrochen. Allerdings sind unsere Umfrageergebnisse ein ernstzunehmendes Alarmzeichen, dem wir mit Unterstützung des Landes und der Kommunen in Baden-Württemberg entschieden begegnen wollen“, betonte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg anlässlich der Veröffentlichung der Zahlen. Gerade in Baden-Württemberg mit seiner ausgeprägten Industrie könnten wirtschaftliche Einbrüche und Entlassungen in diesen Branchen stark auf die Baukonjunktur durchschlagen.

————— Mit einem Sechs-Punkte-Plan der Krise begegnen

Dabei gehe es nicht um Hilfspakete, sondern darum, die Rolle der Immobilienwirtschaft als einem sicheren Hafen in stürmischen Corona-Zeiten zu stärken. Denn die im BFW organisierten mittelständischen Unternehmen sind regional fest verankert, Arbeitgeber und Auftraggeber für Firmen vor Ort und Steuerzahler in Baden-Württemberg. Deshalb habe der Verband einen „Sechs-Punkte-Plan“ vorgelegt. Darin fordert der BFW die Landesregierung auf, die Grunderwerbsteuer zu senken, mehr Baugrundstücke bereitzustellen, Baugenehmigungen zu vereinfachen, Restriktionen und Auflagen aus Zeiten der Hochkonjunktur zu verschlanken, die Genehmigungsbehörden auf digitale Prozesse umzustellen und junge Familien

gerade jetzt bei der Eigentumsbildung zu unterstützen..

Seine Vorschläge aus dem „Sechs-Punkte-Plan“ will Lipka auch in die Wohnraumallianz einbringen. „Wir sind dort mit dem Wirtschaftsministerium und anderen Akteuren der Immobilienwirtschaft in gutem Kontakt und ich hoffe, dass wir gemeinsam ein Konzept dafür entwickeln können, wie wir die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Branche jetzt absichern können.“

————— Ungebrochene Konjunktur bis Januar 2020

2019 und im Januar und Februar 2020 war die Konjunktur nach den Worten von BFW-Landesverbandsgeschäftsführer Lipka für die Wohnungswirtschaft noch ungebrochen. Im vergangenen Jahr sei die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 46.938 gegenüber 2018 um 1,7 Prozent gestiegen. Auch im Januar und Februar 2020 seien mit 7.478 Wohnungen deutlich mehr Wohnungen genehmigt worden als im selben Monat des Vorjahres. Damals waren es 6.669. Allerdings habe sich in der Baufertigstellung und der Preisentwicklung bereits eine abgeschwächte Dynamik angedeutet. Wegen der durch Corona erschwerten Arbeitsbedingungen in den Statistischen Ämtern lagen zu Redaktionsschluss noch keine Zahlen für die Monate März bis April vor.

Die Zahl der Baugenehmigungen sage allerdings noch nichts darüber aus, wie viele Wohnungen nach der Genehmigung tatsächlich gebaut würden. 2018 seien es in Baden-Württemberg 38.433 gewesen. Im Jahr 2019 habe es mit 38.825 Wohnungen ein leichtes Plus von 1 Prozent gegeben. Damit stagnierten die Baufertigstellungen in den vergangenen drei Jahren auf nahezu gleichem Niveau. Gründe dafür sieht der BFW vor allem in

dem nach wie vor anhaltenden Mangel an bezahlbaren Baugrundstücken. Positiv für die Bauwirtschaft und für Immobilienkäufer schlugen lediglich die nach wie vor niedrigen Zinsen zu Buche.

————— Immobilienpreise waren 2019 weiter im Aufwind

„Für Kaufinteressenten sind die niedrigen Zinsen einerseits eine Entlastung, auf der anderen Seite werden diese aber durch überproportional steigende Grundstücks- und Baupreise wieder aufgefressen“, gibt Lipka zu bedenken. Dadurch stiegen auch die Preise für neue oder gebrauchte Immobilien in vielen Regionen nach wie vor an. Eine Abschwächung sei auch durch Corona bisher nicht erkennbar. So zeige der Fünfjahresvergleich der Kaufpreisentwicklung in den Großstädten Baden-Württembergs, dass Objekte mit gutem Wohnwert, wie Neubauwohnungen (plus 39,6 Prozent), ebenso wie gebrauchte Eigentumswohnungen (plus 37,3 Prozent), die höchsten Steigerungen aufweisen. Am stärksten sind entsprechend dem BFW-Konjunkturbericht die Immobilienpreise in Mannheim mit 58,7 Prozent und Stuttgart mit 58,2 Prozent gestiegen. Für Bestandsobjekte in Mannheim stiegen die Preise von 2014 bis 2019 um 43,8 Prozent und in Stuttgart um 46,0 Prozent. In Mannheim ist dies die Folge des Strukturwandels, der sich auf den Wohnimmobilienmarkt auswirkt. In beiden Städten habe sich der Preisanstieg gegenüber den Vorjahren weiter abgeschwächt. 2018 lag der Anstieg bei Gebrauchtimmobilen in Stuttgart noch bei 57,1 Prozent, in Mannheim bei 64,1 Prozent.

————— Stuttgarter Mietwohnungsmarkt weiterhin angespannt

Die Mieten in Baden-Württemberg haben sich im Berichtszeitraum moderat verändert. Vereinzelt sind die Preise gestiegen,

6-PUNKTE-PLAN DES BFW BADEN-WÜRTTEMBERG

1. GRUNDERWERBSTEUER SENKEN

Die Wirtschaftlichkeit von Projekten spielt in der Rezession eine besondere Rolle. Die Grunderwerbsteuer wurde von ursprünglich 3,5 % auf 5 % angehoben. Grunderwerbsteuer fällt beim Grundstückserwerb, durch den Bauträger, aber auch beim Weiterverkauf an den Endkunden an. Bei 500.000 € Kaufpreis sind 5 % bereits 25.000 €.

2. JUNGE FAMILIEN UND ALLEINERZIEHENDE BEI DER EIGENTUMSBILDUNG UNTERSTÜTZEN

Wie wichtig die Wohnung für Menschen ist, haben wir gerade in den Zeiten der Kontaktbegrenzungen sehr deutlich gespürt. Eigenkapital ist bei jungen Familien häufig die größte Hürde für die Eigentumsbildung. Neben der Grunderwerbsteuer fallen mit einem Kauf weitere Nebenkosten an. Notar und Grundbuchkosten sind hier zu nennen, aber auch Kosten für Erstausrüstung der neuen Wohnung zum Beispiel mit einer Küche. Verbilligte Darlehen mit einer Bürgschaft der L-Bank könnten jungen Familien bei der Eigentumsbildung helfen und den Konsum anstoßen.

3. RESTRIKTIONEN UND AUFLAGEN AUS ZEITEN DER HOCHKONJUNKTUR ÜBERPRÜFEN UND VERSCHLANKEN

In der Zeit der Hochkonjunktur wurden mit dem Wohnungsbau viele Aufgaben der Daseinsvorsorge verknüpft. In städtebaulichen Verträgen wurden Infrastrukturmaßnahmen verpflichtend vorgesehen oder Quoten des sozial geförderten Wohnungsbaus wurden in immer höheren Prozentsätzen vorgegeben. Dies sind Kostenfaktoren, die den Wohnungsbau verteuern und Einfluss auf den Endpreis haben. Um die Wirtschaftlichkeit neuer Wohnungsbauprojekte zu erhalten, muss dies in das Bewusstsein der politischen Akteure. Die Maßnahmen müssen auf den Prüfstand.

4. MEHR PREISWERTE BAUGRUNDSTÜCKE AN PRIVATE BEREITSTELLEN

Wenn bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll, müssen auch private Investoren die gleichen Chancen haben, preiswerte Baugrundstücke von Kommunen zu erwerben. Gerade Bauträger und Projektentwickler erwerben Grundstücke auf eigenes Risiko. Der Einkaufspreis und mit dem Erwerb verbundene Auflagen (siehe oben) bestimmen maßgeblich die Verkaufs- und Mietpreise.

5. BAUGENEHMIGUNGEN VEREINFACHEN

6. GENEHMIGUNGSBEHÖRDEN AUF DIGITALE PROZESSE UMSTELLEN

Die Erteilung von Baugenehmigungen darf trotz der gebotenen Sorgfalt bei der Prüfung die Bautätigkeit nicht verzögern. Digitale Prozesse könnten ein wichtiger Beitrag bei der Vereinfachung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren sein. Digitale Prozesse würden Sachbearbeitern im Home Office eine inhaltliche Bearbeitung ermöglichen.

stagnierten oder gingen zurück. Insgesamt allerdings gehen auch die Mietpreise nach oben. Im Fünfjahresvergleich liegen die Preissteigerungen im Durchschnitt der Großstädte bei Neubaumietwohnungen bei 19,3 Prozent und bei Bestandsmietwohnungen bei plus 20,4 Prozent. Tendenziell werden die Unterschiede zwischen den Kauf- und den Mietpreisen größer. Auffällig stark steigen laut BFW-Konjunkturbericht die Mieten seit 2014 besonders in Mannheim (plus 33,6 Prozent), Reutlingen (plus 26,4 Prozent) und Stuttgart (plus 24,3 Prozent). Vor allem in Stuttgart ist die Lage am Mietwohnungsmarkt nach wie vor angepannt.

Im unteren bis mittleren Preissegment ist die Nachfrage hoch und das Angebot besonders niedrig. In Studentenstädten wie Heidelberg oder Karlsruhe ist der Mietwohnungsmarkt ebenfalls angespannt. Aufgrund der hohen Zahl an Studenten sind besonders Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen gefragt, mit der Folge, dass mangels Angebote die Mietpreise weiter steigen. Lipka stellte den Wohnungswirtschaftlichen Konjunkturbericht 2019/2020 gemeinsam mit dessen Verfasser, Professor Dr. Dieter Rebitzer, vor. Rebitzer ist Studiendekan an der Fakultät Wirtschaft und Recht der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen (HfWU) und ein Experte für Immobilienwirtschaft.



Beste Service

für Ihre Immobilie



Technisches Know-how



Energieeffizienz



Qualität und Kompetenz



Digitale Dienstleistungen



Sicherheit und Gesundheit

Die Krise und ihre wirtschaftlichen Folgen

CORONA-PANDEMIE WIRKT SICH ZUNEHMEND AUF IMMOBILIENBRANCHE AUS

Laut einer aktuellen Studie des BFW Bundesverbands erreichen die Folgen der Corona-Pandemie auch zunehmend die deutsche Immobilienwirtschaft. „Neben den Bestandshaltern sind nun auch zunehmend die Bauträger von den Folgen der Krise betroffen“, lautete das Fazit der Erhebung. Die süddeutschen Landesverbände haben eine separate Erhebung unter ihren Mitgliedsunternehmen durchgeführt und kamen zu ähnlichen Ergebnissen. Im Folgenden sind die grundlegenden Trends und Entwicklungen zusammengefasst.

In der Umfrage gaben 81 Prozent der in Süddeutschland befragten Immobilienunternehmen an, dass ihr Geschäftsbetrieb durch die Corona-Krise beeinträchtigt ist. Die größten Probleme für die Bauträger sind neben der Vermarktung (41 Prozent) die Planung und Genehmigung neuer Projekte (32 Prozent).

Verzögerungen auf kommunaler Ebene (Abb. 1)

In der Erhebung berichten zudem vier Fünftel der Bauträger, dass die Erteilung von

Baugenehmigungen, die Schaffung von Planungsrecht und die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene noch länger dauern als ohnehin üblich.

Probleme auf Baustellen (Abb. 2)

Auch beim Betrieb und der Organisation von Baustellen kommt es laut 23 Prozent zu Schwierigkeiten, etwa durch das Ausbleiben von Subunternehmen oder durch die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen. Darüber hinaus berichten 38 Prozent der Bauträger von verzögerten oder unterbrochenen Lieferketten.

Umsatzeinbußen befürchtet (Abb. 3)

Entsprechend verhalten äußern sich die Bauträger beim Blick in die Zukunft: So gehen 68 Prozent davon aus, dass die Anzahl der beantragten Baugenehmigungen in diesem Jahr sinken wird. Rund 80 Prozent der Befragten rechnen damit, dass sich geplante Baubeginne um mehrere Monate verschieben werden. Für 58

Prozent zeichnet sich schon jetzt ab, dass es auch bei der Fertigstellung von Projekten zu mehrmonatigen Verzögerungen kommen wird.

Die Folge: 83 Prozent der befragten Bauträger rechnen damit, dass sich die Pandemie negativ auf ihren Umsatz auswirken wird. 42 Prozent geben an, dass ihr Umsatz voraussichtlich um mehr als 20 Prozent zurück gehen wird. Dennoch nehmen bislang nur 17 Prozent der befragten Unternehmen staatliche Hilfen in Anspruch. Lediglich 13 Prozent schicken Mitarbeitende in Kurzarbeit.

Vermarktung rückläufig

Eines der größten Probleme machten die befragten Bauträger bei der Vermarktung ihrer Objekte aus. 77 Prozent gaben an, derzeit Schwierigkeiten bei der Vermarktung ihrer Objekte zu haben. Fast drei von vier Befragten erklärten, dass dies im Zusammenhang mit einem zurückgehenden Kauf- oder Mietinteresse der Kunden oder mit zurückgezogenen Reservierungen stehe.

DAS SAGT DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT:



„Bei der Vermarktung hat sich durch die Corona-Krise eine spürbare Veränderung ergeben: Während Mittelständler durch Veränderung in ihren Arbeitsverhältnissen häufig die Finanzierung der Bank verweigert bekommen, ist spürbar, dass sich Kapitalanleger wieder stärker für das vielzitierte „Betongold“ interessieren.“

*Catharina Class,
Prokuristin Class Hausbau + Immobilien*



„Während des wirtschaftlichen Lock-Downs haben wir einen deutlichen Rückgang der Nachfrage festgestellt. Mit den Lockerungen entspannt sich die Marktlage derzeit zusehends. Die wahren Folgen der wirtschaftlichen Auswirkungen für die Immobilienwirtschaft werden sich vermutlich erst Anfang/Mitte 2021 zeigen.“

*Stephan Schwarz,
Geschäftsführer IEP Wohnen Bau GmbH*

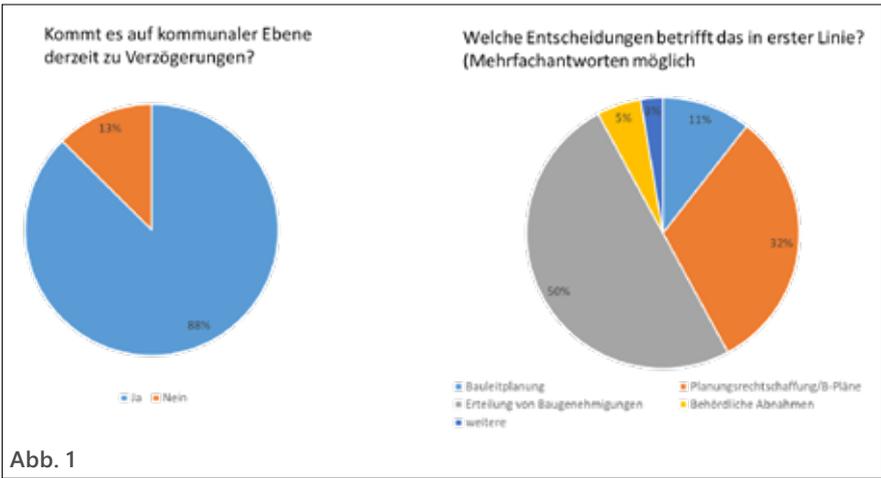


Abb. 1

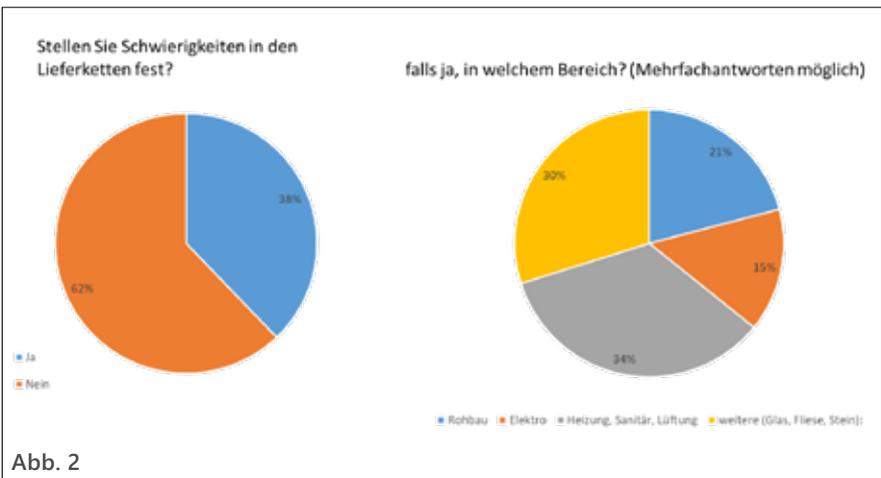


Abb. 2

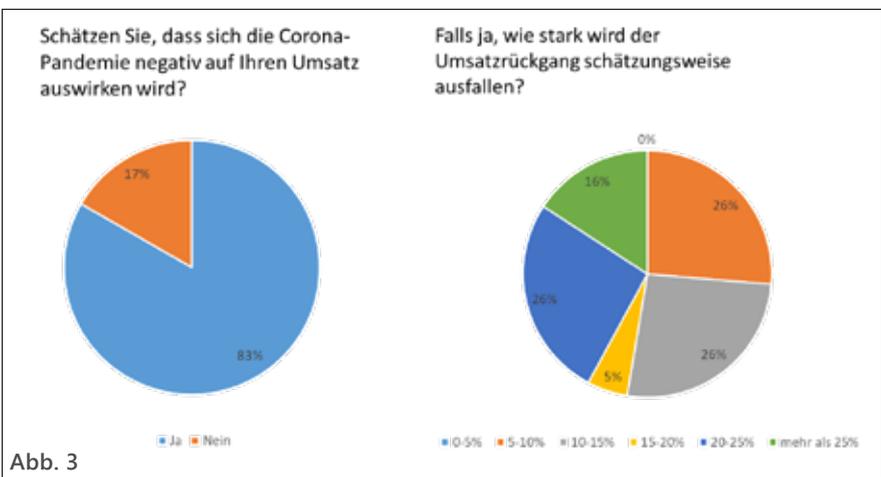


Abb. 3



„Um die wirtschaftlichen Folgen für die gesamte Konjunktur in Deutschland so gering zu halten wie möglich, ist es jetzt an der Zeit, Kostentreiber im Bau schnellstmöglich zu beseitigen und die Immobilienwirtschaft im Land zu unterstützen. Ein Einbruch der Bautätigkeit würde die Preise in gefragten Ballungsregionen weiter steigen lassen und damit die Schere zwischen Arm und Reich zusätzlich vergrößern.“

Gerald Lipka,
Landesverbandsgeschäftsführer
BFW Baden-Württemberg



„Während es auf unseren Baustellen Corona-bedingt kaum zu Verzögerungen gekommen ist, mussten wir uns im Maklerbereich auf neue Rahmenbedingungen einstellen: Da Objektbesichtigungen in den vergangenen Monaten nur unter erschwerten Bedingungen möglich waren, hatten sich Verkäufer und Kaufinteressenten in Zurückhaltung geübt.“

Julian Pflugfelder, geschäftsführender Gesellschafter der Pflugfelder Gruppe



„Im 2. Quartal haben wir durch die Covid-19-Pandemie, insbesondere bei den Verfahren der öffentlichen Hand, erhebliche Verzögerungen gespürt. Diese bisher schon langwierigen Verfahren ziehen sich durch ausgefallene Gemeinderatsitzungen oder geringere Personalkapazitäten in den Rathäusern deutlich in die Länge. Hierdurch haben wir eine Verzögerung von durchschnittlich drei Monaten bei der Baurechtschaffung.“

Julien Ahrens, Geschäftsleitung Strenger Gruppe



Klimaschutz geht über das Einzelgebäude hinaus

QUARTIERE MÜSSEN IN DEN POLITISCHEN FOKUS RÜCKEN

Im Mai hat der Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU) sein Umweltgutachten vorgestellt. Ein Teil geht der Frage nach, wie Städte mehr zum Umwelt- und Klimaschutz beitragen können. Die für das Kapitel zuständige Siegener Professorin Lamia Messari-Becker rückt die Vorteile von Quartierslösungen in den Mittelpunkt, benennt aber auch die rechtlichen Baustellen.

Der Gebäudesektor ist für rund 30 Prozent der deutschen CO₂-Emissionen verantwortlich und damit ein großer Hebel für die Klimaschutzpolitik. Der Gesetzgeber adressiert in seinen Bemühungen allerdings überwiegend das Einzelgebäude. Hier bestehen viele Hemmnisse und Grenzen für energetische Sanierungen und den Umstieg auf erneuerbare Energien. Finanzielle Aspekte, demographische Entwicklungen, lange Erneuerungszyklen und oft auch

technische Unwägbarkeiten bremsen den Modernisierungsprozess.

Erweitern wir unseren Blick um das Quartier, als Bindeglied zwischen dem Einzelgebäude und der Stadt, erschließen wir ein größeres Handlungsfeld. Hier lassen sich Maßnahmen im Verbund realisieren. Es entstehen Skaleneffekte, die ökologische und ökonomische Vorteile bringen. Quartiere haben zudem eine soziale Kraft. Die Identifikation mit dem

eigenen Quartier aktiviert Mitmach- und Nachahmungseffekte. Beispiele: Sanierungen von Gebäudegruppen, die sogenannte serielle Sanierung, erhöht die Sanierungsrate und spart Kosten, weil nicht jedes Gebäude einzeln geplant werden muss. Quartiere haben oft ähnliche Gebäudetypologien, die aufgrund ihrer Baualtersklassen vergleichbare energetische Qualitäten und Einsparpotenziale aufweisen. Oft haben sie aufgrund ihrer Lage ähnliche Fähigkeiten, erneuer-

bare Energien zu gewinnen. Und Quartiere verfügen über Fläche als unverwertbare Ressource. Zusammen betrachtet: Gelingt es, den Energiebedarf mit der EE-Gewinnung und -nutzung vor Ort zu verknüpfen, unter anderem mithilfe von Geo-Informationsdaten, wäre dies ein wichtiger Beitrag zur urbanen Energiewende.

Plattformen für mehr Kooperation

Die Kernbotschaft ist: Quartiere als strategische Handlungs- und Umsetzungs Ebene rechtlich, förderpolitisch und organisatorisch zu etablieren. Hierzu sollte der Quartiersansatz in den Rechtsrahmen Eingang finden.

Die Innovationsklausel im Gebäudeenergiegesetz, die

neue CO₂-basierte Nachweiswege vorsieht, darf nicht dazu führen, Energieeffizienzvorgaben zu umgehen. Serielle Sanierungen und wärmietenneutrale Quartierssanierung sollten finanziell gefördert werden, Letzteres um das „Eigentümer/Nutzer-Dilemma“ zu entschärfen. Auch Wärmenetze und kommunale Wärmepläne sollten stärker adressiert werden. Bestehende Förderungsprogramme (KfW-Energetische Stadtsanierung, Städtebauförderung) sollten weiter mit Blick auf Quartierslösungen ausgebaut werden. Jeder Weg beginnt und endet am eigenen Zuhause, im eigenen Quartier. Intelligente Mobilitätskonzepte und nutzungsgemischte sowie kompakte Quartiers- beziehungsweise Stadtstrukturen reduzieren das Verkehrsaufkommen. Stichworte in diesem Zusammenhang sind „die Stadt der kurzen Wege“ und der Flächenverbrauch. Solche Konzepte sollten förderpolitisch unterstützt werden. Die Spielräume der Europäischen EE-Richtlinie sollten genutzt werden: Für Eigenversorgung, nachbarschaftliche Versorgung,

Mieterbeteiligung und Energiegenossenschaften. Jedes Quartier ist einzigartig und damit komplex. In Quartieren agieren viele Akteure, die unterschiedliche Interessen und

„IN QUARTIEREN KOMMEN AKTEURE MIT UNTERSCHIEDLICHEN BEDÜRFNISSEN, INTERESSEN UND AUSGANGSLAGEN ZUSAMMEN: EIGENTÜMER, MIETER, INVESTOREN, KOMMUNEN ETC. GEMEINSAME ZIELE MÜSSEN DAHER AUSGEHANDELT; GEMEINSAMES HANDELN ORGANISIERT WERDEN. ES WÄRE KLUG, DIES NICHT ALS HÜRDE, SONDERN ALS CHANCE ZU BEGREIFEN, ENDLICH DIE KLIMASCHUTZ-ZIELE NICHT AUSSCHLIESSLICH IM „EINZELGEBÄUDE-MODUS“ ZU VERFOLGEN. DIE QUARTIERSEBENE DÜRFTE AUCH NEUE KOOPERATIONSFORMEN ERMÖGLICHEN, DIE MAN AKTIV MITGESTALTEN SOLLTE.“

Voraussetzungen mitbringen. Daher muss gemeinsames Handeln organisiert werden. Es gilt, eine quartiersbezogene Governance aufzubauen und Verwaltungsstrukturen anzupassen. Kooperationsplattformen können die verschiedenen Akteure zusammen-

bringen, um gemeinsame Ziele zu entwickeln. Nachhaltig ist nur das, was von allen gemeinsam getragen wird. Will man den Quartiersansatz konsequent nutzen, geht es nicht ohne eine neue Förderoffensive für die Umsetzung nachhaltiger Quartierskonzepte. Nicht nur in Zeiten von Krisen sollten Ressourcen möglichst effizient eingesetzt werden. Quartiere bieten mit den erläuterten Skaleneffekten „vorprogrammierte“ Einsparungen bei anstehenden Aufwendungen im Bausektor.

Die EU-Ratspräsidentschaft Deutschlands ist eine große Chance. Die Bundesregierung sollte sich während ihrer EU-Ratspräsidentschaft dafür einsetzen, das Quartier als Handlungsebene in der Leipzig Charta 2.0, dem Leitbild

der Europäischen Stadt, stärker zu verankern. Das wäre ein großer Gewinn für alle europäischen Städte.

Prof. Dr. Lamia Messari-Becker
Universität Siegen

Zur Person:

Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker ist Bauingenieurin und seit 2013 Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik an der Universität Siegen. Sie ist Mitglied im Sachverständigenrat für Umweltfragen der Bundesregierung (Ratsperiode 2016-20) und vertritt dort die Themen Bauingenieurwesen und nachhaltige Stadtentwicklung. Messari-Becker war Mitglied im Fachbeirat der IBA Thüringen und ist Mitglied im Expertenkreis der Förderinitiative „Zukunft Bau“ beim BMI. Die gebürtige Marokkanerin studierte Bauingenieurwesen an der TU Darmstadt und promovierte dort im Jahr 2006 zum Thema CO₂-Emissionshandel im Gebäudesektor. Anschließend war sie in leitender Funktion für ein internationales Ingenieurbüro tätig. 2020 wurde sie in den Konvent der Baukultur berufen. Messari-Becker ist Mitglied im Club of Rome. Die gemeinnützige Organisation mit Sitz in Winterthur (Schweiz), wurde 1968 gegründet und setzt sich für eine nachhaltige Zukunft der Menschheit ein.

Kritische Auseinandersetzung mit der staatlichen Grundstückspolitik

SCHULTERSCHLUSS ZWISCHEN KOMMUNEN UND PRIVATEN INVESTOREN

Als Thilo Sarrazin in seiner Funktion als Finanzsenator Berlins im Jahr 2004 die gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft (GSW-Gruppe) mit seinen 65.700 Wohn- und Gewerbeeinheiten für 405 Millionen Euro veräußerte, dachte er sehr wahrscheinlich, ein gutes Geschäft gemacht zu haben. Schließlich übernahm das Kaufkonsortium um die Investoren Cerberus und Goldman-Sachs auch die Schulden in Höhe von 1,56 Milliarden Euro. Zudem standen nicht geringe Investitionen für die in die Jahre gekommenen Wohnungsbestände an. Doch aus Investorensicht war der GSW-Verkauf mit rund 30.000 Euro je Wohneinheit (inklusive Schulden) ein Schnäppchen – vor allem rückblickend.



15 Jahre nach der Privatisierungswelle hat nun die Rekommunalisierungswelle begonnen. Berlin kaufte über eine seiner sechs kommunalen Wohnungsbauunternehmen für 920.000 Millionen Euro knapp 6.000 Wohn- und Gewerbeinheiten aus teilweise alten GSW-Beständen zurück. Ado Properties erhielt dafür einen stattlichen Preis in Höhe von 155.000 Euro pro Einheit. Das Preisniveau LAG damit mehr als 5-mal höher als 15 Jahre zuvor.

Grundsätzliche Fragen der Immobilienpolitik

Dieses Beispiel macht deutlich, dass in der Debatte über eine staatliche Grundstücks politik sehr grundsätzliche Fragen diskutiert werden müssen. Sollten Städte und Gemeinden auf dem Wohnungsmarkt als Marktakteur auftreten und Wohnraum für einkommensschwache Haushalte und Problemgruppen der Gesellschaft anbieten? Oder sind doch private Unternehmen in einem funktionierenden Markt die „besseren“ Marktakteure? Das Gleiche gilt für das eigentliche Hauptproblemfeld der aktuellen Wohnungsversorgung – dem Grundstücksmarkt. Sollten Kommunen dort mitmischen und eine Bodenvorratspolitik betreiben? Diesen Fragen wurde in den letzten Jahren vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsknappheit in vielen Großstädten immer häufiger mit Antworten begegnet, die eine stärkere Rolle des staatlichen Handelns mit sich brachten. Die Politik ringt seit Jahren um schnelle Lösungen und will sich dabei nicht allein auf wohnungspolitische Instrumente beschränken. Außerdem sollen Fehler der Vergangenheit revidiert werden. Eine „neue“ Rolle für das staatliche Handeln wird gesucht.

Bei dieser „neuen“ Rolle muss jedoch Folgendes bedacht werden: Es ist richtig, dass viele Kommunen derzeit vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage personell in ihren Ämtern (Stadtplanung, Bauaufsicht, Liegenschaften) nicht gut aufgestellt sind. Planungsprozesse, Stadtbau und Genehmigungsverfahren

dauern häufig einfach zu lange. Hier gilt es, Handlungsfähigkeit herzustellen. Dabei dürfen durchaus die eigenen Fehler einer zu starken (Neo-)Liberalisierung und einer deutlich zu niedrig erwarteten Baunachfrage eingeräumt werden. Es gilt aber natürlich, den Blick nach vorne zu richten. Und hier bietet sich gerade jetzt in der Corona-Krise die Chance, den Attentismus bei der Digitalisierung hinter sich zu lassen, neues qualifiziertes Personal anzuwerben und bisherige nicht-digitalisierte Verwaltungsprozesse und Verfahren umzustellen.

Falscher Zeitpunkt für kommunalen Aktionismus

Gleichzeitig wäre es jedoch falsch, dass die Kommunen nun ihre kommunalen Wohnungsbestände umfassend ausweiten. Hierfür ist jetzt in der Hochpreisphase nicht der richtige Zeitpunkt. Wie das Beispiel Berlin zeigt, verschlingt ein solches Unterfangen sehr viel Geld, welches dann an anderer Stelle für zielgenauere Maßnahmen fehlt. Das Gleiche gilt für den Grundstücksmarkt. Natürlich haben Städte und Gemeinden, die in den letzten Jahrzehnten eine Bodenvorratspolitik betrieben haben, den Vorteil, dass sie Grundstücke schnell und kostengünstig entwickeln können. Auf die Stadt Ulm, in der sich rund ein Drittel des gesamten Stadtgebiets in eigener Hand befindet, blicken viele Kommunen mittlerweile neidvoll. Jetzt im großen Stil teure Flächen zu erwerben und dafür auch noch Fördermittel vom Land bereitzustellen, ist jedoch der falsche Weg.

Liegenschaftspolitik mit langfristiger Strategie

Das heißt aber wiederum nicht, dass ein behutsamer Einstieg in eine aktive Liegenschaftspolitik nicht möglich wäre. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Entwicklung einer langfristigen Strategie, die beispielweise in einem Baulandbeschluss festgehalten wird. Hierbei sollte eine aktive und vorausschau-

ende Boden- und Liegenschaftspolitik im Vordergrund stehen. Soziale Ziele, wie der Neubau bezahlbaren Wohnraums, sollten mit einem breiten Instrumenten-Mix erreicht werden. Hierzu zählen Flächenentwicklungen durch kommunalen Zwischenerwerb oder die Bestellung von Erbbaurechten. Mittels Konzeptvergaben und kooperativen Baulandmodellen können zudem kommunale Bauflächen nach bestimmten Kriterien und nicht nur zum Höchstpreis veräußert werden. Allgemein obligatorisch hohe – mit Auflagen belegte – Quoten für alle Neubauprojekte, wie beispielweise in Frankfurt am Main im Mai 2020 beschlossen, laufen jedoch Gefahr, dass Investoren an vielen Projekten wenig Interesse zeigen. Wenn sich aber Investoren und private Vermieter aus dem Markt zurückziehen, ist keinem geholfen und das Ziel einer Ausweitung des Wohnungsangebots rückt in weite Ferne.

Kreislaufwirtschaft für Bauland

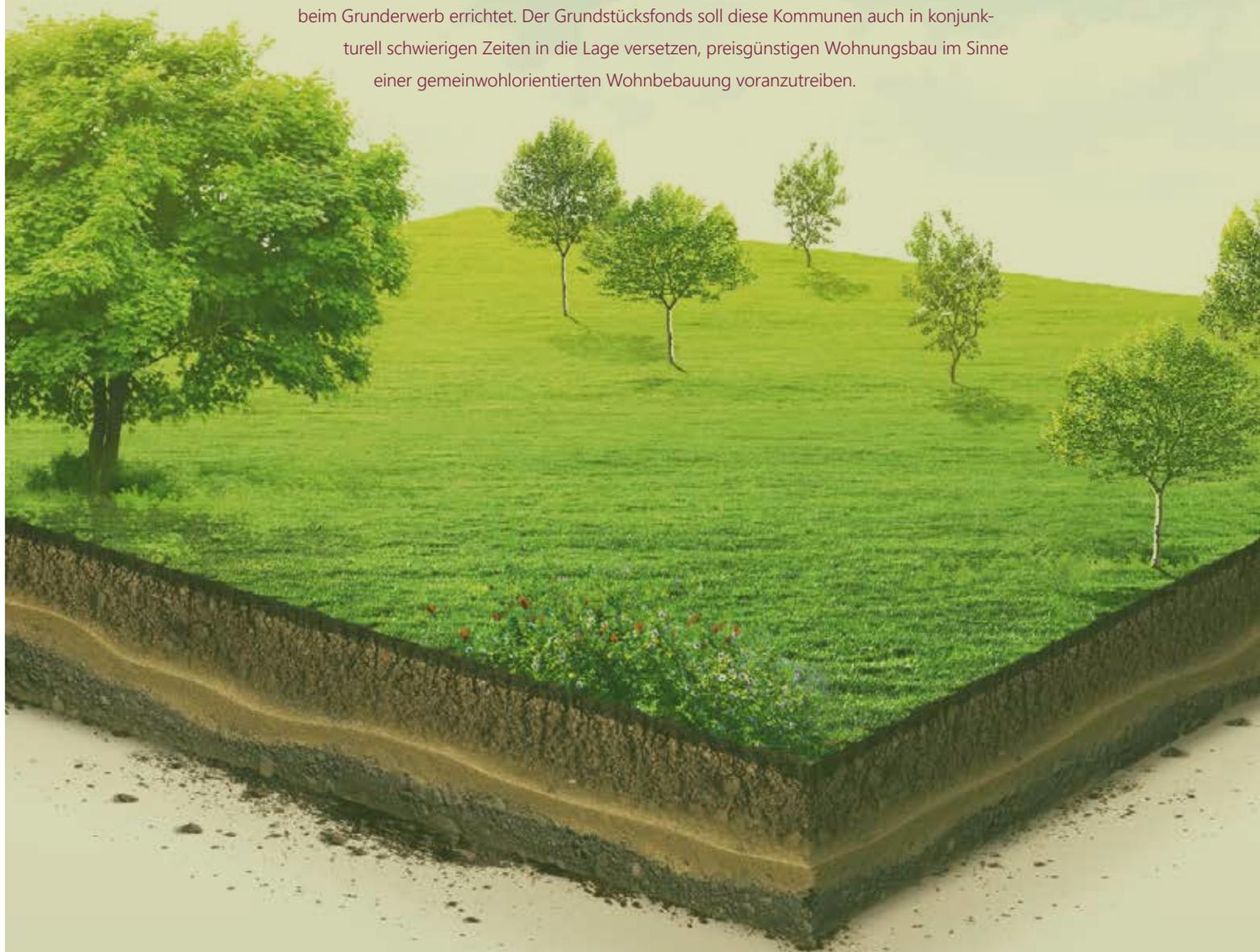
Die kommunale Politik sollte daher ihren Blick auf das Kernproblem lenken – und das ist das knappe Angebot bebaubarer Flächen. Um dieses zu vergrößern, ist insbesondere in den Großstädten mit ihren großen Flächenbeständen ein Flächenmanagement erforderlich, welches idealerweise ein System aus Bauland-, Baulücken- und Brachflächenkataster enthält. Dabei sollten sich die Kommunen als Dienstleister verstehen, die brachliegende oder mindergenutzte Flächen im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft (wieder) auf den Markt bringen. Hierdurch können die vielerorts – aufgrund des kaum vorhandenen Angebots – zusammengebrochenen Märkte wieder belebt werden. Sieht sich die Kommune nicht als Konkurrent zu privaten Investoren, sondern als Partner, dann ist der wichtige Schulterschluss aus kommunaler Politik und Verwaltung mit der Immobilienwirtschaft und den Bürgern vor Ort möglich.

Dr. Ralph Henger,
Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Unterstützung für Kommunen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums

DER NEUE GRUNDSTÜCKSFONDS BADEN-WÜRTTEMBERG

Im Rahmen der Wohnraumoffensive BW der baden-württembergischen Landesregierung wurde als eines von mehreren innovativen Instrumenten der Grundstücksfonds BW zur Unterstützung finanzschwächerer Kommunen beim Grunderwerb errichtet. Der Grundstücksfonds soll diese Kommunen auch in konjunkturell schwierigen Zeiten in die Lage versetzen, preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne einer gemeinwohlorientierten Wohnbebauung voranzutreiben.



Der Fonds steht unter der fachlichen Aufsicht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau. Er ist mit einem beachtlichen Finanzvolumen von 100 Millionen Euro ausgestattet und wird von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH nach staatlicher Weisung verwaltet. Der Fonds

wird beraten und unterstützt durch einen Beirat mit Vertretern des Landes und der kommunalen Spitzenverbände. Als Fondszweck ist festgelegt, dass dieser zugunsten finanzschwächerer Kommunen, die auf ihrer Gemarkung auf den Markt kommenden Grundstücke zwischenerwerben soll, wenn

die Kommune aktuell zu einem eigenen Grunderwerb nicht in der Lage ist. Auf den Grundstücken muss später ganz oder teilweise eine gemeinwohlorientierte Wohnbebauung durch die Kommune selbst oder einen beziehungsweise mehrere von ihr ausgewählte Investoren realisiert werden.

Grundstücke werden für Kommune erworben

Die Grundstücke werden Eigentum des Landes und können im Fonds „Zwischengeparkt“ werden, bis die Kommune die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen zur Schaffung von gemeinwohlorientierter Bebauung auf dem Grundstück geschaffen hat. Die sogenannte Haltefrist im Fonds ist aber auf drei Jahre, mit Verlängerungsmöglichkeit auf bis zu fünf Jahre begrenzt, um den Fonds nicht als abstrakte Sammelstelle von potenziell Bauland zu missbrauchen. Ziel ist, für konkrete kommunale Planungen

eine zeitliche Brücke zwischen vorhandener Grunderwerbschance und tatsächlicher Realisierungsmöglichkeit

zu bauen. In dieser Halteperiode kann die Kommune ihre bauplanungsrechtlichen Aufgaben erledigen, die bauliche Umsetzung organisieren und gegebenenfalls die haushaltrechtlichen Voraussetzungen für die Eigentumsübernahme herbeiführen.

Bebauung für Gemeinwohl maßgeblich

Die Umsetzung der gemeinwohlorientierten Bebauung kann dabei durch die Kommune selbst oder auch durch einen von der Kommune zu benennenden Dritten erfolgen, mit dem die gemeinwohlorientierte Bebauung rechtlich eindeutig – beispielsweise durch einen städtebaulichen Vertrag und ergänzend dinglich – sichergestellt wurde. Dies

bietet auch Chancen für die private Wohnungswirtschaft, sich bei der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum einzubringen. Denn unter die „Schaffung von gemeinwohlorientierter Bebauung“ fallen ausdrücklich nicht nur der soziale Wohnungsbau mit Mietwohnungen. Preisgünstiger Wohnraum soll vielmehr eine soziostrukturell günstige Durchmischung von Miet- und Eigentumswohnraum für alle Bevölkerungsgruppen umfassen.

Voraussetzungen für den Grundstücksfonds

Die Initiative zum Ankauf von Grundstücken geht ausschließlich von den Kommunen aus. Bei Antragstellung müssen die Kommunen:

a) die kommunalen Voraussetzungen für das Tätigwerden des Fonds, nämlich ihren Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sowie ihre Zugehörigkeit zum Kreis der finanzschwächeren Kommunen begründen. Dazu gehören Kommunen, die zum Zeitpunkt des Grunderwerbs aus haushalterischen Gründen nicht in der Lage sind, das Grundstück selbst zu erwerben und

b) die objektive Geeignetheit des zu erwerbenden Grundstücks für eine gemeinwohlorientierte Bebauung darlegen.

Zusätzlich müssen die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen oder nach Einschätzung der Fondsverwaltung innerhalb von fünf Jahren geschaffen werden können. Danach entscheidet der Fonds nach pflichtgemäßem Ermessen, gegebenenfalls unter Einbeziehung weiterer Stellen, ob der Grunderwerb erfolgen kann.

Ankaufspreis wird frei verhandelt

Der Ankaufspreis wird unter Berücksichtigung von betriebswirtschaftlichen Kriterien

mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes verhandelt, es besteht insbesondere keine Ankaufsverpflichtung. Zur Wahrung des Fondszweckes sind haushaltsrechtliche und beihilferechtliche Gesichtspunkte bei den Ankaufsbedingungen zu berücksichtigen. Im Zweifel erfolgt eine unabhängige Wertermittlung durch Gutachten.

Grundstücksvergabe mit Zweckbindung

Die Weitergabe der Grundstücke erfolgt nach Maßgabe der mit der Kommune vereinbarten Bevorratungs- und Optionsverträge. Dabei wird sichergestellt, dass die Grundstücke nur für den vom Fonds unterstützten Zweck verwendet werden können. Ist dieser nicht innerhalb der Frist erreichbar, so soll der Fonds das Grundstück anderweitig für eine gemeinwohlorientierte Bebauung, gegebenenfalls durch Vergabe der Fläche im Erbbaurecht, verwenden. Flächen, die sich nachträglich ausnahmsweise als nicht für den Fondszweck verwendbar erweisen, sind zu Gunsten des Fondsvermögens zu verwerten. Eine zweckwidrige Bestandshaltung im Fonds erfolgt nicht. Der Fonds ist keine allgemeine Grundstückssammelstelle für das Land.

Bei der Festlegung des Veräußerungspreises an die Kommunen zur eigenen Bebauung oder zur Bebauung durch Dritte wird unter anderem der Umfang des gemeinwohlorientierten Wohnungsangebots als Maßstab für eine mögliche Reduzierung des Verkehrswerts zum Zeitpunkt des Verkaufs berücksichtigt. Die Kommunen können so eine Reduzierung bis zum ursprünglichen Ankaufspreis erreichen. In festgelegten Ausnahmefällen kann dieser sogar in den beihilferechtlich zulässigen Grenzen unterschritten werden.

Bernhard Kübler,

Geschäftsführer Landsiedlung

www.landsiedlung.de/grundstuecksfond

Projektentwicklung mit Vorbildcharakter

ERSTES CO₂-NEUTRALES WOHNQUARTIER IN WAIBLINGEN (REMS-MURR-KREIS)

Auf einem ehemaligen Autohaus-Areal, realisiert das Wohnbauunternehmen Pfeleiderer Projektbau Waiblingens erstes CO₂-neutrales Wohngebiet mit fünf modernen Mehrfamilienhäusern und insgesamt 59 Wohneinheiten in barrierefreier Bauweise in stadtnaher Lage.



In Zusammenarbeit mit der Stadt Waiblingen, den Stadtwerken Waiblingen und dem Ingenieurbüro Zeeh, Schreyer und Partner, entsteht ein CO₂-neutrales Quartierskonzept, das auch durch den Besuch zur Grundsteinlegung von Franz Untersteller, Minister für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg im Jahr 2019 eine besondere Anerkennung erfuhr. Im Wohnquartier „Im hohen Rain“ leben die künftigen Bewohner in einem sehr innovativen und zentrumsnahen Wohnquartier ohne CO₂-Emissionen (bilanziell) im Bereich Energieversorgung (Wärme und Strom). Die Einsparungen dieses Wohnquartiers betragen etwa 160 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr.

— Bilanzielle CO₂-Neutralität

Um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren, stand unter anderem die Reduktion des Energieverbrauchs und der Ausbau der Anteile der regenerativen Energien beim Neubau im Planungsmittelpunkt. Das zukunftsweisende energetisch-ökologische Konzept der CO₂-Neutralität wird hier unter anderem durch überdurchschnittliche Wärmedämmqualitäten, die Kombination von hocheffizienten Photovoltaik-Anlagen und einer CO₂-neutralen Fernwärmeversorgung über Blockheizkraftwerke der Stadtwerke Waiblingen erreicht. Mit diesem Alleinstellungsmerkmal ist das Wohnquartier „Im Hohen Rain“ ein erfolgreiches Pilotprojekt für die gesamte Region.

Klaus Läßle, Abteilungsleiter Umwelt der Stadt Waiblingen betont: „Mit dem Wohngebiet „Im hohen Rain“ ist es allen Beteiligten – Investor, Stadt und den Stadtwerken Waiblingen – gelungen, ein überregionales Vorzeigeprojekt zu entwickeln. Damit ist dieses Baugebiet ein weiteres Vorbild für klimaverträgliches Bauen. Der Klimaschutz und die Bewohner sind die Gewinner bei diesem sehr innovativen Projekt.“ Frank Schöller, Geschäftsführer der Stadtwerke Waiblingen, ergänzt: „Für die Stadtwerke Waiblingen sind nachhaltige Quartierskonzepte, wie hier „Im hohen Rain“, ein wichtiger Baustein für die Energiewende in der Region. Neben der CO₂-Neutralität ist auch das zukunftsorientierte Thema Elektromobilität bei der Planung optimal abgestimmt worden“.



— Ausgefeiltes Städtebauliches Konzept

Die Herausforderung aus städtebaulicher Sicht bestanden einerseits darin, die schalltechnische Situation entlang der Schorndorfer Straße (Hauptfallstraße nach Waiblingen) zu berücksichtigen und andererseits die kleinere „Korngröße“ zum Wohngebiet mit den vorgeschriebenen Satteldächern umzusetzen. Daraufhin wurde entlang der Schorndorfer Straße ein viergeschossiger Flachdachriegel geplant und in dessen „Schallschatten“ eine entsprechend kleinteiligere Wohnbebauung vorgesehen. Somit ergibt sich nach Norden und Osten eine Art Randbebauung, die die Möglichkeit für eine ruhigere Quartiersmitte eröffnet.

— Sozialer Wohnungsbau integriert

Der Wunsch der Stadt nach sozialem Wohnungsbau wurde berücksichtigt, indem 10 Prozent der Geschossfläche im geförderten Wohnraum konzipiert wurde. Somit entstand ein Wohnquartier mit ökologischem Zukunftscharakter und einer vielschichtigen Wohnungsmischung.

— Quartierskonzept und Wohnraum

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen (etwa 48 bis 105 Quadratmeter Wohnfläche) mit wertiger Innenausstattung, bieten ein breites und barrierefreies Wohnraumangebot für Singles,

Familien und Senioren. Alle Wohnungen sind per Aufzug zu erreichen und besitzen neben einer modernen Grundrissgestaltung im EG schöne Gärten mit Terrassen sowie im Obergeschoss beziehungsweise Dachgeschoss großzügige Balkone und Dachterrassen. Für die Fahrzeuge der Bewohner steht eine großflächige Tiefgarage bereit, die sorgfältig in die bewegte Topografie eingebettet wird. Die Häuser 1A und 1B werden in Flachdachbauweise und die Häuser 2, 3, 4A, 4B und 5 mit Satteldach errichtet. Alle Gebäude fügen sich harmonisch in die Umgebungsarchitektur ein und konnten optimal integriert werden. Ein Quartiersplatz mit großkronigen Bäumen, Spielplätzen und Sitzmöglichkeiten bietet zudem ein weiteres Plus für die Aufenthaltsqualität der Bewohner.



REMSECK-ALDINGEN: LANGE STRASSE

Wir kaufen Grundstücke in Stuttgart, Kreis Esslingen, Kreis Ludwigsburg und im Rems-Murr-Kreis.

Für unsere neuen Objekte sind wir ständig auf der Suche nach neuen Grundstücken, Alt- und Abrissgebäuden oder Gewerbeflächen.

Wenn auch Sie im Besitz eines Grundstücks sind oder jemanden kennen, der Interesse an einem Verkauf hat, kontaktieren Sie uns. Wir sichern Ihnen eine diskrete, faire und zuverlässige Abwicklung zu.



SCHWAIKHEIM: MITTELPUNKT - HEISSE KLINGE



WINNENDEN: NATURE 8



WINNENDEN: HAPPYLIFE Adelsbach



WEINSTADT-ENDERSBACH: WIELANDSTRASSE



WEINSTADT-ENDERSBACH: HALDE V



WINNENDEN: STADTHAUS AM KRONENPLATZ

→ Weitere Objekte finden Sie auch auf www.projektbau-pfleiderer.de



Zukunft durch Weitsicht gesichert

DIGITALES SURVIVAL-KIT FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Digitalisierung schreitet voran, die Wohnungswirtschaft schließt auf. Wohin es geht, lässt sich nur erahnen. Doch was ist da die beste Ausrüstung? Umsichtige Pläne für die Reise in die Zukunft sind nützlich – solange nichts Unvorhergesehenes eintritt. Unverzichtbar sind daher eine Grundhaltung und technische Ausstattung, die offen für Neues sind. Jedoch greift die mentale und digitale Vorsorge nur, wenn der eigene Datenschatz aus Kunden- und Objektdaten gut geschützt bleibt.

Schutz für den Schatz gewährt das ERP-System. Doch immer dann, wenn IT-Anwendungen von Drittanbietern ins Spiel kommen, geraten die Daten in Gefahr. Der Anreiz ist groß, das Angebot riesig: Derzeit liegen zum Beispiel Mieter-Apps stark im Trend. Auch Technologien wie die Messenger-basierte Mieterkommunikation oder der schlüssellose Türzugang gewinnen an Bedeutung. Die

Vielzahl der Akteure und Anwendungen auf dem Markt erschwert den Überblick. Alles ist möglich – nur vieles nicht sicher.

Der große Vorteil einiger dieser Apps: Sie erschließen neue Geschäftsmodelle. Gerade für Wohnungsunternehmen, die zunehmend gesetzliche Auflagen erfüllen müssen, ist das ein wesentlicher Faktor. Zugleich erhöhen die

Anwendungen die Prozessintegration, da sie viele Prozesse digitalisieren und automatisieren. Das gelingt jedoch nur, wenn eine App sich perfekt in die IT-Landschaft des Unternehmens einfügt und keine Datendopplung bewirkt. Das heißt, sie muss ohne Sicherheitsrisiko für die Daten mit dem ERP-System interagieren können.

Eine gute Lösung bieten offene Plattformen. Sie dienen als Brücke zwischen innen und außen, zwischen ERP-Welt und Drittanbieter-App, und erlauben entsprechend eingerichtet nur ausgewählten Anbietern Zugang. So empfiehlt etwa der Berliner Digitalisierungspartner Datatrain die SAP Cloud Platform für Unternehmen mit SAP-System. Über sein Schnittstellendrehkreuz auf der Plattform hat das Unternehmen auch eigene Cockpit-Anwendungen integriert.

Mit einer Grundausstattung aus geschützter ERP-Datenquelle und offener Innovations- und Integrationsplattform können Immobilienunternehmen ihre Zukunftsreise optimistisch antreten.

Darum kommt es bei der Glasfaser jetzt auf die Wohnungswirtschaft an

GETREU DEM MOTTO: „ANSCHLUSS FÜR ALLE“

Baden-Württemberg gilt jetzt auch beim Glasfaserausbau als Musterländle: Hier hat die Telekom vor einem Jahr gemeinsam mit der Landeshauptstadt Stuttgart sowie 173 Kommunen der umliegenden Landkreise eine Kooperation vereinbart, die Vorbildcharakter für ganz Deutschland hat. Ziel: Bis zum Jahr 2025 soll in der Gigabitregion Stuttgart allen Unternehmen der Region ein Internetzugang per Glasfaser zur Verfügung stehen. Bis 2030 sollen 90 Prozent der Haushalte davon profitieren.

Im selben Zeitraum planen die Telekom und die Kommunen gemeinsame Investitionen in Milliardenhöhe – die natürlich nicht vor der Haustür enden sollen: Damit die Glasfaser direkt ins Haus, ja möglichst auch in jede Wohnung kommt, sucht die Telekom jetzt den Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft in ganz Baden-Württemberg. Neben den kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen und Hauseigentümern spricht sie jetzt erstmals auch Verwalter, Bauträger und Investoren an.

Seit 1. Juli tritt die Telekom mit gestärktem Vertrieb für die Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg an. Sie sorgt so wieder für Wettbewerb, um die Fernseh- und Breitbandanschlüsse, wo ein Monopol drohte: Jetzt haben Vermieter, Verwalter und Wohnungseigentümer eine Alternative, wenn sie den Gestattungsvertrag für ihr Kabelnetz neu ausschreiben. Dabei soll der Wechsel des Kabelnetzbetreibers zur Telekom mit einer ganzen Reihe von spür-

baren Vorteilen für Mieter, aber auch für Vermieter und Verwalter einher gehen. Bei Bestandsimmobilien haben die Eigentümer die Wahl: Sie können eine komplett neue Glasfaser-Infrastruktur bis in jede Wohnung verlegen lassen, aber auch ein vorhandenes Koax-Fernsehkabelnetz an das Telekom-Glasfasernetz anschließen lassen: eine pragmatische Lösung, allen Bewohnern auch ohne nennenswerte Bauarbeiten sofort mehr Fernsehvielfalt und Internet-Bandbreite zu erschließen.

Bei Neubauten sollte der pure Glasfaser-Anschluss jedoch bereits heute Standard sein. Beispielhaft ist die Gigabitregion Stuttgart: Für 25.000 Haushalte und Gewerbetreibende hat die Telekom hier in den vergangenen zwölf Monaten Glasfaserkabel bis vor die Haustür oder sogar schon in die Gebäude verlegt.

Dafür hat das Unternehmen 1.200 Kilometer Glasfaser unter die Erde gebracht und rund 300 Netzverteiler neu aufgestellt. 20 Gewerbegebiete profitieren bereits davon, 30 weitere werden aktuell ausgebaut oder stehen kurz vor Baustart. Zum Jahresende können bereits 100.000 Haushalte und Gewerbetreibende einen Glasfaseranschluss nutzen. Die Telekom möchte sich zudem an Ausschreibungen beteiligen, um Schulen ans Glasfasernetz anzubinden.

Auf diese Weise soll das Glasfasernetz der Telekom als „digitale Lebensader“ die Innovationsfähigkeit und die gesellschaftliche Teilhabe der Bürger sichern. Damit davon auch die Wohnungswirtschaft profitiert, hat die Telekom ihre Teamaufstellung für Baden-Württemberg verstärkt, aber auch innovative Lösungen für ein digitales Immobilien-Management entwickelt. Das Angebot beginnt mit der individuellen Digitalisierungsberatung für Wohnungsunternehmen und bietet dann auch Lösungen für eine effiziente Vernetzung von Gebäuden, Haustechnik, Prozessen und Mietern. Auch Telemetrie, E-Ladesäulen und Mieter-Apps gehören dazu – bis hin zum Drohnenflug für die Überprüfung und Vermessung der Liegenschaften.

Weitere Informationen erhalten Interessierte unter www.telekom.de/wohnungswirtschaft



Bezüglich des
Veranstaltungsformats
bzw. möglicher Absagen
beachten Sie bitte die
aktuellen Hinweise zu den
Veranstaltungen auf
der Homepage
www.bfw-bw.de

Datum	Ort	Veranstaltung
29. Juli 2020	Stuttgart	Webinar Juristischer Dienstag – Technik "Immissionsschutz im Außenbereich" (Wiederholungsseminar)
22. September 2020	Stuttgart	Juristischer Dienstag: „Verjährung“
20. Oktober 2020	Stuttgart	Juristischer Dienstag: „Typische Fehler beim Contracting im Bauträgervertrag“

Nähere Informationen unter www.bfw-bw.de

(Änderungen vorbehalten. Stand: 22. Juni 2020)

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 Garantierklärung 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:

Dirk Graf,
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

Gerald Lipka,
Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg

Foto Titelseite (und weitere):

iStockphoto, Fotolia, Wikipedia

Redaktionsleitung:

Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:

Johannes Ohnesorg

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christina Würll
christina.wuerll@pressecompany.de

IWM
AKTUELL.DE

FÜR DEN RICHTIGEN DURCHBLICK IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT!



WWW.IWM-AKTUELL.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