



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.

# IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN- MAIN

Das Magazin des BFW  
Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 2\_2018

ImmoLounge 2018 in Frankfurt am Main

Seite 06

Wohnen in der Zukunft

Seite 12

Große Erwartungen an neue hessische Landesregierung

Seite 18

# FÜR DEN RICHTIGEN DURCHBLICK IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT!



[WWW.IMMOBILIENWIRTSCHAFT-MAGAZIN.DE](http://WWW.IMMOBILIENWIRTSCHAFT-MAGAZIN.DE)

Die neue Online-Präsenz  
der ImmobilienwirtschaftMagazine



Sonja Steffen  
Vorstandsvorsitzende des BFW Hes-  
sen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Fotos: BFW



Gerald Lipka  
Geschäftsführer des BFW  
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

## EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Mitglieder,

spätestens seit der Bundestagswahl 2013 ist das Thema Wohnungsbau wieder in den Fokus der Politik gerückt. Auch im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung widmet sich ein umfangreiches Kapitel der Stadtentwicklung. Union und SPD haben sich zum Ziel gesetzt, bis Ende der Legislaturperiode 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Da die im BFW organisierten Unternehmen für rund 50 Prozent aller Neubauprojekte im Bundesgebiet verantwortlich zeichnen, wird es ohne deren Beitrag nicht möglich sein, diese Vorgabe zu erreichen.

Positiv wahrgenommen haben wir die Tatsache, dass im Koalitionsvertrag die Eigentumsbildung gleichberechtigt neben dem öffentlich geförderten Wohnungsbau genannt wird. Wir als Verband setzten uns bereits seit vielen Jahren dafür ein, die Eigentumsbildung als sicherste Form der privaten Altersvorsorge intensiv zu fördern. Besonders für junge Familien stellt oftmals das fehlende Eigenkapital eine entscheidende Hürde bei der Realisierung ihres Kaufwunsches dar. Ein Ansatz, dieser Problematik beizukommen, könnte die Reduzierung der Grunderwerbsteuer sein. Hier bleibt der Koalitionsvertrag allerdings wagen.

Die Bautätigkeit unserer Mitgliedsunternehmen wird in der öffentlichen Diskussion derzeit ausschließlich mit dem Thema Eigentumsbildung verknüpft. Dabei wird jedoch übersehen, dass rund die Hälfte der neu gebauten Wohnungen – auch von privaten Kapitalanlegern – vermietet werden. Gleichzeitig sorgen zur Selbstnutzung erworbene Eigentumswohnungen dafür, dass an anderer Stelle die zuvor von den neuen Eigentümern angemietete Wohnungen frei werden. Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass Gesellschaft und Politik diese Leistung der freien, mittelständischen Immobilienwirtschaft auch entsprechend einordnen und schätzen.

Unsere Mitgliedsunternehmen sind aufgrund ihrer Kompetenz und Erfahrung in der Lage, in jedem Preissegment zu wirtschaftlichen Bedingungen erfolgreiche Bauprojekte zu realisieren, sofern sie umgekehrt tatsächlich auch die gleichen Wettbewerbsbedingungen am Markt erhalten. Was wir dazu brauchen, ist ein freier und gleichberechtigter Markt sowie den fairen Zugang zu Bauland – egal ob aus privater oder öffentlicher Hand. Genau dafür wird sich der BFW auch in Zukunft stark machen.

Wir wünschen spannende Einblicke.

Sonja Steffen  
Vorstandsvorsitzende des  
BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Gerald Lipka  
Geschäftsführer des  
BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

## INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL	S. 3
INHALT	S. 4
BFW HESSEN   RHEINLAND-PFALZ   SAARLAND	S. 5-9
WOWI-Golftour 2018 in Bad Kreuznach	S. 5
ImmoLounge 2018 in Frankfurt am Main	S. 6
18. Bauforum in Boppard	S. 7
Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“	S. 8
Zehnter Konjunkturbericht der AWI Hessen	S. 10
WOHNEN IN DER ZUKUNFT	S. 12-17
Smart Cities und Sharing Economy	S. 12
Lokale Strategien für digitale Transformation	S. 14
Renaissance der Wohntürme	S.16
AUS DER POLITIK	S. 18-21
Große Erwartungen an neue hessische Landesregierung	S. 18
Parlament setzt Ausschuss für Bau und Heimat ein	S. 20
AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE	S. 22-29
Deutscher Immobilienkongress in Berlin	S. 22
Prognose des BFW-Neubau-Radars	S. 23
Wohnen am Riederberg	S. 24
Zeitgemäße Versicherungskonzepte für die Wohnungswirtschaft	S. 26
Bochum bricht Geschwindigkeitsrekorde	S. 27
Häuser in der Hand	S. 28
Drei Hauptsäulen der Nachhaltigkeit	S. 29
VORSCHAU	S. 30
Termine   Impressum	S. 30

WOWI-Golftour 2018 macht Station in Bad Kreuznach

## SPORTLICHES NETWORKING AUF DEM GRÜN

Die WOWI-Golftour geht 2018 in die sechste Runde. Auch dieses Mal haben Fach- und Führungskräfte aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Gelegenheit, sich bei sechs Ausscheidungsturnieren auf den schönsten Golfanlagen Deutschlands sportlich zu messen. Die Gewinner der Netto- und Bruttowertung der Ausscheidungsturniere treffen sich am 20. Oktober in Westerburg, um den besten Golfspieler der Immobilienbranche zu ermitteln. Beim Turnier Hessen/Rheinland-Pfalz, das am 10. August ausgetragen wird, ist der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland einmal mehr Veranstaltungspartner.

das anspruchsvolle Platzdesign werden auch Sie begeistern. Keine Bahn gleicht der anderen. Bunker, Wasserhindernisse und Biotope sind gekonnt und fair integriert.

Nachdem die ersten vier Einzelturniere in Baden-Württemberg, Norddeutschland, Bayern und Nordrhein-Westfalen bereits ausgetragen wurden und die ersten Teilnehmer des Abschlussturniers auf der Anlage des Golfclubs Wiesensee feststehen, verabschiedet sich die Eventreihe in eine kurze Sommerpause, bevor es am 10. August mit dem Turnier Hessen/Rheinland-Pfalz weitergeht.

Der Meisterschaftsplatz des Golfclubs Nahetal ist eine echte Herausforderung für jeden Golfer. Ganz ungewöhnlich und heute kaum noch denkbar: Fast alle Bahnen sind von erfrischendem Waldbestand gesäumt. Jede Spielbahn überzeugt mit eigenständiger Charakteristik. Herrliche Ausblicke und

Als einzigartige Networking-Plattform für die Branche bietet die WOWI-Golftour ideale Möglichkeiten, alte Kontakte in sportlich-lockerer Atmosphäre wieder anzutreffen oder neue Freunde kennenzulernen. Die Turnierserie wird durch die regionalen Branchenverbände und die Unternehmen Ista, Domus, Kermi, Innogy, Junkers, Roto und Dr. Adams Consulting unterstützt. Die PresseCompany, Deutschlands führende Kommunikationsagentur für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zeichnet im Auftrag der Verbände und Sponsoren für die Organisation der WOWI-Golftour 2018 verantwortlich.

„Im Rahmen der Turnierserie bringen wir Fach- und Führungskräfte der Wohnungs-

und Immobilienwirtschaft in entspannter Atmosphäre zu Sport und Networking zusammen“, erläutert Rainer Frick, Geschäftsführer der PresseCompany, das Konzept der Veranstaltungsreihe. „Teilnehmer haben dabei die ideale Möglichkeit, alte Bekanntschaften auf dem Grün aufzufrischen und wertvolle neue Kontakte auf einer einzigartigen Plattform für die Branche zu knüpfen.“ Frick: „Wir freuen uns auf die restlichen Ausscheidungsturniere sowie das anschließende Abschlussturnier und sind stolz, auch in diesem Jahr wieder zahlreiche Branchengrößen für unsere Turnierreihe begeistern zu können.“

**Weitere Informationen und Anmeldung:**  
[www.wowigolftour.info](http://www.wowigolftour.info)



ImmoLounge 2018 in Frankfurt am Main

## NETWORKING AM FUSSE DER SKYLINE

Zahlreiche Fach- und Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Vertreter aus Politik und Medien haben sich kürzlich zur mittlerweile fünften Auflage der ImmoLounge in Frankfurt getroffen. Das etablierte Networking-Format des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland bot einmal mehr eine attraktive Plattform zum persönlichen Austausch über aktuelle Trends und Entwicklungen der Branche.

Den passenden Rahmen für die Veranstaltung bildete ein ganz besonderer Neubau, der erst einen Monat zuvor eröffnet worden war: die Design Offices am Wiesenhüttenplatz. Das Gebäude präsentiert sich in einem Mix aus historischer Fassade und modernen Elementen, das sich stimmig in die imposante Skyline des Europaviertels einfügt.

Nicht ohne Grund gilt Frankfurt als die Stadt der Wolkenkratzer. Die zehn höchsten Hochhäuser Deutschlands stehen in der Main-Metropole. Mit dem „Axis“ ist im Europaviertel kürzlich ein weiteres, inzwischen preisgekröntes hinzugekommen, das nicht das letzte seiner Art gewesen sein wird. Denn zum einen ist in den vergangenen Jahren das Wohnen in luftigen Höhen zum Trend geworden, zum anderen ist das Bauen von Bürotürmen für Investoren wieder interessant – nicht zuletzt durch den Brexit.



Über einige Besonderheiten des rund 60 Meter hohen „Axis“-Hochhauses berichtete Ralf Sadowsky von der ausführenden Wilma Immobilien AG. Ökologisch sei der Bauherr neue Wege gegangen: Die Wärme des Hauses kommt komplett aus einem Abwasserkanal in einigen hundert Metern Entfernung. Über einen Wärmetauscher und Europas größte Wärmepumpe im Keller des „Axis“ wird Wasser auf bis zu 70 Grad erhitzt und dient zum Kochen, Duschen und Heizen. Rund ein Dutzend Wohnhochhäuser sollen bis 2020 in Frankfurt entstehen. Die neuen Wohnungen sind meist im oberen Preis-

segment angesiedelt. Denn Hochhausarchitektur ist teuer, wie sich am Beispiel von „Axis“ ermitteln lässt: 75 Millionen Euro hat die Wilma AG investiert und dafür rund 20.000 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen.

Das sind fast 4.000 Euro pro Quadratmeter Herstellungskosten. Perspektiven für die künftige Entwicklung der Bodenpolitik in Frankfurt zeigte im Anschluss der Stadtrat und Dezernent für Planen und Wohnen, Mike Josef, dessen Vortrag die Teilnehmer zu ausgiebigen Gesprächen anregte.

18. Bauforum

## PERPEKTIVEN FÜR DAS "HINTERLAND"

Unter dem Titel „Hinterland“ sind beim 18. Bauforum Rheinland-Pfalz, in dem sich auch unter anderem der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland engagiert, die Entwicklungsperspektiven der Gebiete außerhalb der Schwarmstädte und Wachstumsregionen beleuchtet worden. Die Jahresfachtagung fand am 13. Juni in der Stadthalle Boppard statt.

Gerade für das Flächenland Rheinland-Pfalz stellen die Fragen nach gleichwertigen Lebensbedingungen und Teilhabe sowie Generationengerechtigkeit, Bildung und Arbeitschancen eine besondere Herausforderung dar. Im Fokus der Tagung stand deshalb die Frage welche Konzept es gibt, um Städte und Gemeinden, die außerhalb der Wachstumsregionen liegen, zu attraktiven Wohn-, Arbeits- und Kommunikationsorten mit Ankerfunktion zu entwickeln.

„Gemeinsam können wir die Veränderungen, die die Globalisierung und Digitalisierung für unseren Alltag mit sich bringen, nutzen. Ich sehe darin Chancen und Perspektiven für den Wohlstand, die Lebensqualität und die Zukunftsfähigkeit insbesondere für ländliche Regionen, die aktiv gestaltet werden müssen“, betonte die rheinland-pfälzische Bauministerin Doris Ahnen in ihrem Grußwort. „Gerade für das Flächenland Rheinland-Pfalz stellen die Fragen nach gleichwertigen Lebensbedingungen und Teilhabe sowie Generationengerechtigkeit und Arbeitschancen eine besondere Herausforderung dar. Ich freue mich, dass es vielerorts bereits gute Konzepte und positive Entwicklungstrends gibt. Zum Beispiel gibt es in den ländlichen Regionen inzwischen zahlreiche sogenannte ‚Hidden Champions‘ und Start-up-Unternehmen. Sie sind für die Zukunft der ländlichen Räume besonders wichtig“, so Ahnen weiter.

Neben der wirtschaftlichen Entwicklung gehörten aber auch gutes Wohnen und gute Infrastruktur zu den zentralen Voraussetzungen für die Zukunft ländlicher Räume. Aus diesem Grund seien bei der Aufstellung der Programme zur sozialen Wohnraumförderung nicht nur die sogenannten Schwarmstädte in den Blick genommen worden, sondern die Förderangebote so ausgestaltet, dass sie auch auf die spezifischen Bedarfe in ländlichen Gebieten ausgerichtet sind. Vor allem mit dem Programm zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum decke die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) die Bedarfe im ländlichen Raum, bekräftigte der Vorsitzende des Bauforums, ISB-Vorstandsmitglied Dr. Ulrich Link. „Die im September vergangenen Jahres umgesetzten Verbesserungen in der Wohneigentumsförderung werden sehr gut angenommen.“ Rheinland-Pfalz weise mit 57 Prozent die zweithöchste Wohneigentumsquote im Vergleich der Bundesländer auf. Das zeige, dass die eigene Immobilie für viele Menschen im Land immer noch erstrebenswert sei.

**Buderus**

Heizsysteme mit Zukunft.



Solide. Modular. Vernetzt.

### Die Titanium Linie von Buderus.

Zukunftsweisende Heiztechnik im edlen Design: Die erfolgreiche Titanium Linie von Buderus setzt sich fort und wurde um weitere innovative Produkte ergänzt. Optisch stehen die verschiedenen Geräte im perfekten Einklang und auch die Technik der einzelnen Komponenten ist optimal aufeinander abgestimmt. Mit Buderus als Systemexperten haben Sie alles aus einer Hand und setzen auf fortschrittliche Technologie. Erfahren Sie mehr unter [www.buderus.de](http://www.buderus.de)

Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“

# SCHNELLER BAUEN, BESSER WOHNEN

Im Rhein-Main-Gebiet könnten deutlich schneller Wohnungen gebaut werden, wenn die Planungsprozesse beschleunigt werden und Bürgerbeteiligung effizienter und verbindlicher organisiert wird. Zu diesem Ergebnis kamen die Teilnehmer des Kongresses „FrankfurtRheinMain baut!“, der jährlich vom BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft veranstaltet wird.

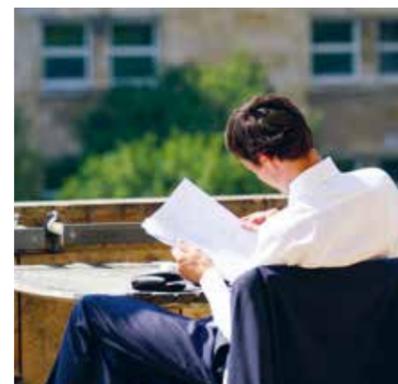
„Angesichts eines immens hohen Bedarfs an Wohnungen gilt es, den Wohnungsbau in den nächsten Jahren erkennbar zu beschleunigen“, sind sich der Direktor des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Thomas Horn, und sein Erster Beigeordneter, Rouven Kötter, einig. Derzeit würden im Verbandsgebiet rund 9.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt, der Bedarf liege aber bei bis zu 15.000 jährlich. Die Verbandsspitze sieht deshalb den Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“ als willkommenen Anlass, die kommunalen Vertreter mit den Partnern der Bauwirtschaft und der Wohnungsbaugesellschaften zusammenzubringen, um die Vernetzung untereinander zu intensivieren und damit die Bautätigkeit zu steigern.

Allerdings werde in den Behörden noch immer zu lange geplant, beklagt Dr. Axel



Tausendpfund, Direktor des Verbands der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. „Viele Wohnungsbauprojekte dauern von der Projektierung bis zur Baufertigstellung eines Mehrfamilienhauses rund vier Jahre! Das ist etwa ein Jahr mehr als in den Vor-

jahren.“ Zum einen liege das an den komplexen Anforderungen sowie langwierigen und unkoordinierten Abstimmungs- und



tern erhöht und Kompetenzen gebündelt werden.“

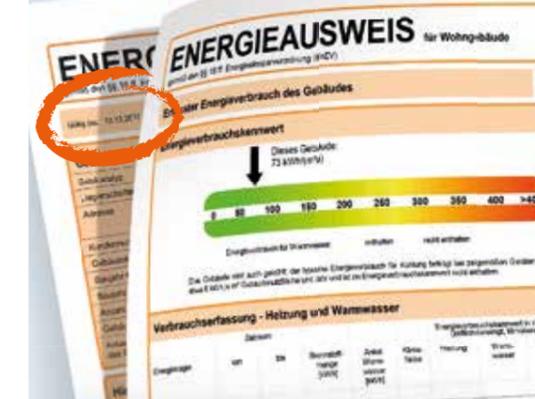
Neben schnelleren Planungsprozessen stand das Thema „Bürgerbeteiligung“ im Mittelpunkt des diesjährigen Kongresses. Inzwischen mehren sich die Stimmen, die eine Einschränkung von Bürgerbeteiligung fordern, weil diese Planungs- und Bauprozesse und damit auch den Wohnungsbau erheblich verzögere. Der Geschäftsführer des BFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V., Gerald Lipka, sieht dies differenzierter. „Wir müssen für eine höhere Verbindlichkeit bei der Bürgerbeteiligung sorgen. Es ist nichts gewonnen, wenn nach langwierigen Verhandlungen und Runden Tischen Kompromisse aufgekündigt werden und Gegner dann doch vor Gericht ziehen.“

Nach wie vor ist Bauland aber das entscheidende Nadelöhr für den Wohnungsbau. Umso wichtiger, Flächen dort bereitzustellen, wo sie schnell bebaut werden können. Dies ist im Innenbereich der größeren Städte offenbar immer weniger möglich. Zahlen des Regionalverbandes belegen, dass 2016 erstmals mehr Wohnungsbau in neuen Baugebieten als durch Lückenschluss, Umwandlung von Büro in Wohnen oder durch Nachverdichtung stattfand. Diesen Trend sieht auch Tausendpfund: „Für eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik ist die Stärkung ländlicher Regionen ein zentraler Aspekt.“



# 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](http://www.metrona.de/ea)



Zehnter Konjunkturbericht der AWI Hessen

## WOHNUNGSBAU LAHMT: STAGNIERENDE BAUGENEHMIGUNGEN UND HOHE BAUKOSTEN

**Aufgrund hoher Baukosten und des Mangels an baureifen Grundstücken ist die Hochphase des Bau-booms vorüber – so fassen die Experten der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI Hessen) die Lage auf den hessischen Wohnungsmärkten bei der Präsentation ihres jährlichen Konjunkturberichts am 14. Juni im Frankfurter Presseclub zusammen. Die Teilnahme zahlreicher Pressevertreter unterstreicht die gegenwärtige Aktualität des Themas.**

Trotz der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Hessen, vor allem in den Städten und Ballungszentren, stagniert der Wohnungsbau derzeit auf niedrigem Niveau. Nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamts wurde im Jahr 2017 in Hessen der Bau von insgesamt 7.307 neuen Wohngebäuden mit rund 26.000 Wohnungen genehmigt. 2016 lag dieser Wert bei rund 25.500 genehmigten Wohnungen. Benötigt werden in Hessen jedoch jährlich 37.000 neue Wohnungen.

Dies sei ein schlechtes Zeichen für die vielen Menschen in Hessen, die auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung sind. Von der neuen Landesregierung erwarte die hessische Wohnungswirtschaft daher ein stärkeres

Bekenntnis zu mehr Wohnungen und eine noch intensivere Unterstützung der Kommunen bei der Bereitstellung von Bauland.

„Die hessischen Unternehmen möchten Wohnungen für alle Einkommensgruppen bereitstellen, werden aber derzeit von fehlenden Grundstücken und hohen Baukosten eingebremst“, so Gerald Lipka, AWI-Sprecher und Landesgeschäftsführer der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. „Der Preisanstieg der Baukosten in Hessen lag 2017 im Wohnungsneubau beispielsweise mit 2,7 Prozent deutlich über der Inflationsrate von zwei Prozent.“ Die ersten vorliegenden Zahlen für 2018 wiesen darauf hin, so Lipka, dass der Aufwärtstrend bei den Baupreisen auch in diesem Jahr weitergehen und sich sogar

verschärfen werde. So lagen die Neubaupreise für Wohngebäude im Februar 2018 um 2,8 Prozent höher als noch im Vorjahresmonat. Weniger gesetzliche Vorgaben, etwa im Rahmen der Energieeinsparverordnung oder der Stellplatzsatzungen, könnten hier für eine spürbare Entlastung sorgen.

„26.000 genehmigte Wohnungen in Hessen 2017 klingen zunächst viel. Blickt man aber auf den bestehenden Bedarf in Höhe von 37.000 Wohnungen, die jährlich gebaut werden müssten, um die Nachfrage zu decken, zeigt sich das derzeitige Problem“, so der stellvertretende AWI-Sprecher, Dr. Axel Tausendpfund vom VdW südwest. Wenn die Zahl der Baugenehmigungen auf einem zu niedrigen Niveau stagniere, müsse über



„DIE HESSISCHEN UNTERNEHMEN MÖCHTEN WOHNUNGEN FÜR ALLE EINKOMMENSGRUPPEN BEREITSTELLEN, WERDEN ABER DERZEIT VON FEHLENDEN GRUNDSTÜCKEN UND HOHEN BAUKOSTEN EINGEBREMST.“

Gerald Lipka, Sprecher der AWI Hessen

alternative Formen des Bauens nachgedacht werden, so Tausendpfund weiter. „Leider hat die Landesregierung bei der Novelle der Hessischen Bauordnung bisher die Chance vertan, das serielle Bauen in den Gesetzentwurf aufzunehmen oder stärker auf Typengenehmigungen zu setzen. Diese zukunfts-trächtigen Formen des Bauens würden es ermöglichen, schneller als mit herkömmlichen Methoden Wohnungen zu errichten, und dies auch im unteren und mittleren Preissegment“, ergänzt Lipka.

**Mietpreisanstieg setzt sich fort – mehr Angebot schaffen, um Preise zu stabilisieren**

Von einer ungebrochen hohen Wohnungsnachfrage in Hessen berichtet Werner Merkel vom Verband der Immobilienverwalter Hessen. Mit Blick auf die Konjunkturdaten

für das Jahr 2017 zeige sich ein Anstieg der Wohnungsmieten ohne Nebenkosten von 2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. „Wirksamstes Mittel gegen steigende Mieten ist die Vergrößerung des Angebots“, betont Merkel. Es sei unerlässlich, den Wohnungsneubau sowie die Nachverdichtung durch Aufstockungen weiter zu forcieren und die Rahmenbedingungen entsprechend zu optimieren. Die Leerstandsquote in Hessen tendiere weiterhin um sechs Prozent. „Im Rhein-Main-Gebiet liegt sie deutlich darunter. Renovierungen oder Umbaumaßnahmen werden dadurch immer schwerer durchzuführen“, erklärt Merkel. Damit diese möglich seien, müsste die Leerstandsreserve bei mindestens drei Prozent liegen. Nach einer rückläufigen Entwicklung im Jahr 2016 seien zudem auch die Preise für Haushaltsenergie 2017 wieder deutlich um zwei Prozent gestiegen.

Vor allem in den hessischen Ballungsgebieten wie der Rhein-Main-Region waren 2017 im Eigentumsbereich größere Preissteigerungen zu verzeichnen, wie Thorsten Stock vom Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte (IVD) bei der Vorstellung des Konjunkturberichts für das Jahr 2017 mitteilt.

So habe es bei den freistehenden Eigenheimen mit mittlerem Wohnwert, also einer Fläche von circa 125 Quadratmetern Wohnfläche, beispielsweise in Frankfurt eine deutliche Steigerung von 540.000 Euro auf 620.000 Euro gegeben. Auch in Offenbach seien Eigenheime weiter sehr gefragt. Hier stieg der Preis von 325.000 im Jahr 2016 auf 375.000 Euro in 2017. In Nordhessen sowie den ländlichen Regionen fielen die Preissteigerungen dagegen moderat aus. Das Gefälle zwischen Stadt und Land, so Stock, werde so stetig steiler. Damit steige die Gefahr, dass der ländliche Raum zusehends an Attraktivität, Infrastruktur und Lebensqualität verliere.

Insgesamt, erklären die Vertreter der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände, sei beim Wohnungsbau und vor allem bei den politischen Rahmenbedingungen noch deutliches Potenzial vorhanden. „Die Unternehmen tragen ihren Teil aktiv bei, erwarten aber auch eine deutliche Kraftanstrengung der Politik, die Bremsen beim Wohnungsbau endlich zu lösen“, so das Fazit von AWI-Sprecher Lipka.

Smart Cities und Sharing Economy

## WETTBEWERB UM DIE CREATIVE CLASS

In den vergangenen Jahren hat sich unsere Gesellschaft stark gewandelt. Nach der Industrialisierung hat uns nun auch die Digitalisierung in ein neues Zeitalter befördert. Damit geht auch der Trend der Sharing Economy einher. Für die Immobilienbranche ist dies eine immense Herausforderung, jedoch auch die Chance, neue Geschäftsfelder zu erschließen.

In der ersten Dekade des 21. Jahrhunderts lebten erstmalig mehr als 50 Prozent der Menschen in Städten. Und die Prognosen sprechen eine klare Sprache: Städte sind der Lebensraum der Zukunft. 2050, so prognostizieren die Vereinten Nationen, leben fast 70 Prozent der Weltbevölkerung im urbanisierten Lebensraum. Während noch in den 70er-Jahren die Vororte und das Leben auf dem Land als Wohnideal galten, verdeutlichen die sukzessiv steigenden Mietpreise in den Zentren die neue Beliebtheit der Städte. Grund dafür ist die schnell steigende Lebensqualität durch umweltfreundliche Technologien und eine smarte Produktion. Zudem locken attraktive Arbeitsplätze, effiziente Mobilitätsstrukturen, vielfältige Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote die Creative

Class, die Wissensarbeiter, in die Städte. Im Wettbewerb um die Creative Class liegen jene Städte vorn, die das höchste Maß an Lebensqualität bieten. Im internationalen Vergleich einer Studie von Mercer befinden sich die Städte Wien, Zürich und Genf auf den ersten drei Plätzen. Und es sind genau jene Städte, deren wirtschaftliche Situation auch gut gestellt ist. Hier wird deutlich: Städte, die im Konkurrenzkampf um Unternehmen und Einwohner eine Rolle spielen wollen, müssen weltoffen sein, über eine gute Verkehrsanbindung verfügen und ein umfangreiches Kultur-, Freizeit- und Naherholungsangebot bieten.

Mit der zunehmenden Urbanisierung gelangt aber auch die Infrastruktur an ihre

Kapazitätsgrenzen. E-Mobility trägt zwar dazu bei, Lärm und Abgasemissionen zu verringern, löst aber nur bedingt das allgemeine Kapazitätsproblem. Gleichzeitig verändert das wachsende Verkehrschaos das Mobilitätsverhalten. Wer in der Stadt schnell von A nach B kommen will, steigt bereits jetzt zunehmend auf Fahrrad und öffentliche Verkehrsmittel um. Und die junge Generation in den Städten macht es vor: Für diese Generation ist Nutzen statt Besitzen – das sogenannte „Sharing“ – eine weitaus flexiblere Möglichkeit, ihren mobilen Lebensstil zu gestalten. Der Wechsel zwischen den verschiedenen Verkehrsmitteln – ob Bahn, Fahrrad, Car-Sharing, Bus oder E-Bike – wird keine Hemmschwelle mehr darstellen.

Auf das Wohnen angewandt, bedeutet der Trend des „Sharing“, dass sich die Zweit- und Drittverwendungen von Wohnungen – wie beispielsweise durch Airbnb – weiter ausdehnen. Zum anderen werden zunehmend andere Orte als die eigenen vier

Wände genutzt, um zu wohnen. Ein weiteres Szenario ist das Sharing von Flächen innerhalb von Gebäuden oder Quartieren. Für die Immobilienbranche hat das zur Folge, dass in Zukunft schlichtweg mehr Konzepte des Sharings benötigt und entwickelt werden müssen. Denn in den Städten reift eine Generation von Bürgern, die mit dem Netz aufgewachsen sind. Teilen, Tauschen und Partizipieren gehören zu ihrem eingefleischten Repertoire. Die zunehmende Vernetzung der digitalen Welt beeinflusst auch die Entwicklungsprozesse der Stadt. Baugruppen, Car-Sharing-Modelle, Urban-Garden-Communities und Co-Working-Spaces stärken die Stadtgemeinschaft. Mit den zunehmend schwindenden Finanzierungsmöglichkeiten der Städte wird der Bürger zu einem aktiven Stadtgestalter: Crowdfunding-Modelle, über die im Netz schon erfolgreich Startups und Kulturprojekte durch die finanzielle Beteiligung der Vielen realisiert werden, übertragen sich auf die Entwicklung im städtischen Raum.



Ein rasantes Wachstum auf der einen Seite bedingt auch eine Schrumpfung auf der anderen Seite. Gerade Regionen und Städte, die nur wenig Lebensqualität und Entwicklungsmöglichkeiten bieten, müssen mit einem massiven Einwohnerverlust rechnen – im Gegensatz zu den Gebieten, die schon jetzt Magneten der Creative Class sind. Dazu gehören in Deutschland das Rhein-Main-Gebiet

mit seinen zahlreichen Forschungseinrichtungen und Hochschulen, aber auch Berlin, München, Köln, Hamburg und Stuttgart. Durch Gentrifizierungsprozesse und den damit verbundenen Anstieg der Lebenskosten in den Zentren können sich nur noch Gutverdiener ein Leben in der Stadtmitte leisten. Die weniger Vermögenden drängt es an die Ränder der Städte und auf das Land.



„Smart City Charta“ der Bundesregierung

## LOKALE STRATEGIEN FÜR DIGITALE TRANSFORMATION

Der Aufbau intelligenter Städte ermöglicht eine Form der Urbanisierung, bei der technologische Fortschritte zu einer Optimierung von Ressourcen beitragen. Dadurch soll ein maximaler Wert für die Bevölkerung geschaffen werden – sowohl im Hinblick auf finanziellen Profit als auch auf Zeitgewinn und bessere Lebensqualität. Vor gut einem Jahr hatte die Bundesregierung mit der „Smart City Charta“ Leitlinien für die Digitalisierung in deutschen Kommunen vorgestellt. Wie aber sieht es mit der Umsetzung dieser in der Praxis Empfehlungen aus?

Schlüsselrolle im Betrieb der intelligenten Stadt spielt Künstliche Intelligenz (KI). Vom intelligenten Verkehrssystem inklusive Parkassistenten über adaptive Signalsteuerung bis hin zu smarten Stromnetzen und digital gesteuertem Abfallmanagement: die KI ist das Herzstück der Smart City. Die technologischen Eckpfeiler werden dabei nicht nur aus KI bestehen. Auch personalisiertes Gesundheitswesen, Robotik sowie moderne Fahrerassistenzsysteme und dezentrale Energiegewinnung werden zum Alltag gehören. In Sachen Smart Mobility werden besonders App-basierte Taxi- und Fahrdienste zum Zuge kommen.

Vor diesem Hintergrund hatte die damalige Bundesregierung im Mai 2017 eine „Smart City Charta“ vorgestellt, die grundsätzliche Überlegungen bei der Digitalisierung von Städten und Kommunen aufzeigt. Gunther Adler, damals noch Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, sieht die Charta als ersten Schritt auf dem Weg zu wirklich intelligenteren Städten. „Ihre Grundsätze, Leitlinien und Empfehlungen müssen mit

Laut einer Studie von Frost & Sullivan sollen bis zum Jahr 2050 mehr als 80 Prozent der Bevölkerung in den Industrieländern in Städten leben. Entsprechend lukrativ und attraktiv ist dieser Markt: „Smart Cities werden bis 2025 Geschäftsmöglichkeiten im Wert von voraussichtlich mehr als zwei Billionen US-Dollar generieren“, lautet die Prognose von Frost & Sullivan. Eine

Leben gefüllt, wo immer möglich umgesetzt und wo nötig weiter entwickelt werden.“

Inzwischen ist Adler ins Innenministerium gewechselt, bleibt dem Thema aber treu. „Wir müssen bei der Umsetzung einer lebenswerten Smart City aufs Tempo gehen. Wichtige Weichen für die Zukunft werden jetzt gestellt. Der Bund darf und wird Städte und Gemeinden dabei nicht alleine lassen“, versichert Adler. „Daher hat die Bundesregierung im Koalitionsvertrag beschlossen, dass wir die Dialogplattform Smart Cities fortsetzen und Modellprojekte in Deutschland fördern wollen.“

Welche Städte oder Kommunen bereits Smart-City-Strategien umsetzen, wird aufgrund einer fehlenden verbindlichen Definition des Begriffs nicht erfasst. „Die Smart City Charta empfiehlt, dass sich alle Akteure der Stadtentwicklung und insbesondere die Kommunen aktiv und strategisch mit der Digitalisierung und ihrer Wirkungen für das Leben in den Städten, Kreisen und Gemeinden auseinandersetzen; und zwar

unabhängig davon, ob sie diese Aktivitäten für sich selbst mit dem Begriff oder der Zielstellung Smart City in Verbindung bringen“, teilt die Bundesregierung mit. Die Kommunen sollen eigene lokale Strategien für die digitale Transformation entwickeln, die die Potenziale der Digitalisierung im Hinblick auf die Bedarfe der Menschen und der Wirtschaft vor Ort nutzen. Die Städte und Kommunen sollen bestenfalls die Chancen und Risiken der digitalen Transformation frühzeitig erkennen, Fehlentwicklungen vermeiden und die Technik in den Dienst der Menschen stellen. Ein spezielles Bundesförderprogramm, das eine solche strategi-

sche Herangehensweise und Umsetzung der Digitalisierung in Kommunen gezielt unterstützt, besteht bisher nicht.

Laut Bundesregierung gibt es eine Vielzahl von Gesprächen mit anderen Staaten. Bislang seien stadtentwicklungspolitische Ansätze diskutiert worden, ein intensiverer Austausch sei im Aufbau. Zusätzlich beteilige sich die Bundesregierung an den multilateralen Aktivitäten zum Thema Smart City der European Digital Transition Partnership im Rahmen des Pakts von Amsterdam zur Umsetzung der Städtischen Agenda für die Europäische Union.



### Einfach effizient kombiniert. Wohnungsstation Flow 8000 mit Gas-Brennwertkessel

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



Die Wohnungsstation Flow 8000 für dezentrale Trinkwassererwärmung im Durchflussprinzip garantiert höchste Trinkwasserhygiene und beste Effizienz bei weitverzweigten Warmwassersystemen. [www.junkers.com](http://www.junkers.com)

Ihr Junkers Bosch Ansprechpartner  
**Steven Seeber**  
Mobil: 01 72 / 7 91 05 09  
[Steven.Seeber@de.bosch.com](mailto:Steven.Seeber@de.bosch.com)





Serviced-Apartments

# RENAISSANCE DER WOHNTÜRME: TEILHABEN STATT BESITZEN

In Deutschland stand man Wohntürmen in den vergangenen Jahrzehnten eher skeptisch gegenüber. Doch das war einmal: Laut einer Studie des Analysehauses BulwienGesa sollen in der Bundesrepublik bis 2022 etwa 18.400 Wohnungen in Hochhäusern entstehen. Für Anleger könnte dies durchaus spannend sein. Denn für besondere Konzepte, die dem Trend der Sharing Economy Rechnung tragen, sind Mieter wohl auch in Zukunft bereit, hohe Preise zu zahlen.

Der Grand Tower in Frankfurt am Main ist ein prominentes Beispiel für diesen sich abzeichnenden Trend in urbanen Gebieten: Dank Concierge-Service, großzügigen Dachterrassen und eigenen Fitness-Centern werden die insgesamt 401 Einheiten zu exklusiven Serviced-Apartments aufgewertet. Mit 172 Metern wird der Grand Tower

übrigens Deutschlands bislang höchster Wohnturm. Neben einem Concierge, der zum Beispiel Pakete annehmen wird, gibt es dort eine Sunset-Terrasse im 43. Stockwerk mit bemerkenswertem Ausblick über die Mainmetropole. Außergewöhnlich ist auch die rund 1.000 Quadratmeter große Gemeinschaftsterrasse.

Was auf den ersten Blick nach purem Luxus aussieht, ist für die internationale Kundschaft längst Standard. Im Haus einen ständigen Ansprechpartner für jegliche Wünsche rund ums Wohnen zu haben, ist in anderen Ländern völlig normal. Sicherlich auch ein Grund, warum mehr als die Hälfte der Käufer von Wohnungen im Grand Tower aus dem Ausland kommen. Kapitalanleger können mit diesen Wohnungen eine attraktive Miete erwirtschaften. Schließlich sprechen sie eine kaufkräftige Zielgruppe an und das Angebot an Wohnungen mit einzigartigem Ausblick und Concierge-Service ist rar. Entsprechend hoch sind dann auch die Mieten, die aufgerufen werden können. 20 Euro pro Quadratmeter sind daher mehr als realistisch.



Dass Service-Apartments als Kapitalanlage sehr attraktiv sind, zeigt auch das Engagement von institutionellen Investoren in diesem Bereich. Ende 2017 hat der Investmentmanager Corestate fünf

Projektentwicklungen mit insgesamt mehr als 1.700 Einheiten in Deutschland für 670 Millionen Euro erworben. Die fünf Objekte wurden im Wege eines Forward Deals für den Immobilien-Umbrella-Fonds erworben, der für die Bayerische Versorgungskammer aufgelegt wurde. Verkäufer und Projektentwickler ist die CG-Gruppe, die in den fünf Projekten ihr sogenanntes Vertical-Village-Konzept verfolgt. Dabei werden ehemalige Bürohäuser in Dresden, Düsseldorf, Frankfurt/Offenbach, Köln und Leipzig in Serviced-Apartments mit einer Größe von 45 bis 65 Quadratmeter umgewandelt.

Das Vertical Village bietet den Bewohnern in einem Gebäude fast alles, was sie brauchen: einen Platz zum Schlafen, einen Platz zum Arbeiten über Co-Working-Spaces, einen Platz zum Feiern auf einer Gemeinschaftsfläche und vieles mehr. In

der Regel gibt es auch ein Fitness-Center im Haus und einen kleinen Laden für Dinge des täglichen Bedarfs. Die CG Gruppe greift mit ihrem Konzept einen Trend auf, der immer mehr im Kommen ist: Die Menschen wollen Dinge nicht mehr besitzen, sondern an ihnen teilhaben. Das Stichwort ist Sharing Economy.

Den Weg bereitet haben Car-Sharing-Anbieter wie Drive Now oder Car2Go. Genauso wie Car-Sharing-Kunden flexibel ein Auto nutzen können, ohne es zu besitzen, haben die Bewohner in einem Vertical-Village-Turm die Option, Möbel und Hightech nach Bedarf zu nutzen. Außerdem können sie Services oder Flächen wie Dining Rooms oder Gäste-Apartments nach Bedarf buchen. Gleichzeitig sorgen all diese Annehmlichkeiten dafür, dass sich hohe Mietpreise durchaus rechtfertigen.



## Nie wieder Münzen zählen!

WeWash digitalisiert Ihre Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner.

### Wie das geht?

Erfahren Sie mehr unter [www.we-wash.com](http://www.we-wash.com) oder rufen Sie uns an: 089 / 740 55 44 50

WeWash GmbH · Sendlinger-Tor-Platz 10 · 80336 München





Große Erwartungen an die neue hessische Landesregierung

## BRANCHENVERBÄNDE FORDERN BESSERE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU

In Hessen wird am 28. Oktober 2018 ein neuer Landtag gewählt. Die in der Länderinitiative „Impulse für den Wohnungsbau Hessen“ zusammengeschlossenen Verbände und Institutionen der Bau- und Immobilienwirtschaft fordern von der kommenden Regierung bessere Rahmenbedingungen und ein stärkeres Engagement von Land und Kommunen.

„In Hessen fehlen bis 2040 mehr als 500.000 Wohnungen. Damit wir für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen angemessenen Wohnraum bereitstellen können, bedarf es eines stärkeren politischen Rückenwinds für den Wohnungsbau“, betont Gerald Lipka, Sprecher der Initiative „Impulse für den Wohnungsbau Hessen“ und Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Eine zentrale Forderung der Initiative ist die Schaffung eines Ministeriums für Bauen, Stadtentwicklung und Infrastruktur auf Länderebene. „Für den Wohnungsbau gibt es komplexe Rahmenbedingungen. Wir wünschen uns eine Bündelung der Kompetenzen wie Bauplanung, Bauordnung, Stadtentwicklung, Wohnraum- und Städtebauförderung sowie Verkehr in einem eigenen Ministerium. So ließen sich Reibungsverluste vermeiden und der Wohnungsbau könnte beschleunigt werden“, so Dr. Axel Tausendpfund, stellvertretender Sprecher der Initiative und Verbandsdirektor des VdW südwest.

Die Verbände und die Kammer begrüßten ausdrücklich, dass die hessische Landesverfassung durch Volksabstimmung am 28. Oktober 2018, dem Tag der Landtagswahl, geändert werden soll. Wie Dr. Martin Kraushaar, Hauptgeschäftsführer der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, erläuterte, nehme sich der Staat mit einem neuen Staatsziel selbst in die Pflicht: „Künftig fördern Staat, Gemeinden und Gemeindeverbände sowohl die Errichtung und den Erhalt der technischen, digitalen und sozialen Infrastruktur als auch angemessenen Wohnraum. Der Staat wirkt damit auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Stadt und Land hin.“

Wichtig ist den Vertretern der Impulse jedoch, dass dieses Staatsziel im Rahmen marktwirtschaftlicher Bedingungen erreicht werden muss, wie Sprecher Lipka betonte. Sie erteilen damit einem Recht auf Wohnraum eine klare Absage, da die Umsetzung

einer solchen Forderung wirtschaftlich nicht umsetzbar sei.

Damit sich vor allem Familien eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim leisten können, setzt sich die Initiative „Impulse für den Wohnungsbau Hessen“ außerdem für eine Senkung der Grunderwerbsteuer ein. Nach Rainer von Borstel, Hauptgeschäftsführer des Verbands baugewerblicher Unternehmer Hessen, sehen die Verbände hier eine besondere Verantwortung der Politik. „Die hessische Landesregierung stellt mit der einen Hand über die Landeswohnraumförderung Kapital bereit, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Mit der anderen Hand nimmt sie über die Grunderwerbsteuer jedoch Jahr für Jahr große Summen von Unternehmen und Bürgern ein, die ein Grundstück erwerben wollen. Dieses Geld fehlt bei der Finanzierung eines eigenen Zuhauses. Hier könnte eine Senkung der Grunderwerbsteuer viel bewegen.“

Gleichsam viel bewegen könne zudem eine Reduzierung der Normenflut, wie Andreas Ostermann, Koordinator der Impulse und Vorsitzender des Bund Deutscher Baumeister Frankfurt Rhein Main, erläuterte. „Der Baukostenanstieg durch immer unüber-



sichtlicher werdende und sich zum Teil auch widersprechende Normen ist ein Riesensproblem“, so Ostermann. Als Beispiel für einen besonders kosten- und schadensträchtigen Bereich benannte er Normen zum Schallschutz. Kritisch sei, dass in den Richtlinien des Landes Anforderungen im sozialen Wohnungsbau, beispielsweise an die Barrierefreiheit oder die Ausstattung mit Freisitzen, erhoben werden, die deutlich über dem Standard der Hessischen Bauordnung liegen.

Insgesamt, so Impulse-Sprecher Lipka, fordere die hessische Bau- und Immobilienwirtschaft von der Politik eine Bündelung der Kräfte, um für alle gesellschaftlichen

Gruppen bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. „Die Mitglieder unserer Initiative stehen den politischen Akteuren gerne für Gespräche zur Verfügung, um diese wichtigen Themen anzugehen.“

Angesichts der dramatischen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt haben sich führende Verbände und Institutionen der Bau- und Immobilienwirtschaft zur Länderinitiative „Impulse für den Wohnungsbau Hessen“ zusammengeschlossen, um ihren gemeinsamen Forderungen in der Politik mehr Gehör zu verschaffen. Der Zusammenschluss wird von der Bundesinitiative unterstützt und durch den BDB Frankfurt Rhein Main koordiniert.

## Gemeinsam Zukunft gestalten

**KALO**  
einfach persönlicher.

Innovative Lösungen für das Sub- und Smart Metering für eine nachhaltige Senkung des Abrechnungsaufwands – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50  
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



Baustaatssekretär Gunther Adler bleibt im Amt

## PARLAMENT SETZT AUSSCHUSS FÜR BAU UND HEIMAT EIN

Die neue Bundesregierung zeigt erste Aktivitäten im Bauressort. Das Parlament erhält einen eigenen Ausschuss „Bau und Heimat“. Derweil ist der bisherige SPD-Baustaatssekretär Gunther Adler von CSU-Innenminister Horst Seehofer nach dem neuen Ressortzuschnitt übernommen worden, was der BFW ausdrücklich begrüßt.



Alder war seit April 2014 beamteter Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und für Bau- und Wohnungspolitik zuständig. Dass er bleiben kann, verspricht Kontinuität und die Fortsetzung der Konsenssuche im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen. Der 55-Jährige wuchs in Leipzig auf und studierte zunächst Humanmedizin, dann Politikwissenschaft, Soziologie und Staatsrecht. Er war Mitarbeiter von Hans-Jochen Vogel und wissenschaftlicher Mitarbeiter des nordrhein-westfälischen Ministerpräsidenten Johannes Rau. Ab 2008 widmete er sich dann dem Bauwesen: zunächst als Referatsleiter im damaligen Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, dann als Staatssekretär im nordrhein-westfälischen Bauministerium und schließlich ab 2014 im Bundesministerium

für Umwelt, Naturschutz Bau und nukleare Sicherheit unter Barbara Hendricks.

„Der BFW begrüßt, dass Gunther Adler als Baustaatssekretär ins Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat wechseln und die Umsetzung der im Bündnis erarbeiteten Empfehlungen fortführen wird. Er hatte in der vergangenen Legislaturperiode großen Anteil daran, die Erfordernisse der Bau- und Wohnungspolitik in der Bundesregierung aufzubereiten“, betont BFW-Präsident Andreas Ibel. „Um die Herausforderungen für den Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland zu lösen, ist parteiübergreifende Zusammenarbeit auf allen föderalen Ebenen

Vor der Bundestagswahl im September 2017 hatten der BFW und weitere Branchenverbände die Rückkehr zu einem eigenständigen Bauministerium gefordert, so wie es bis 1998 unter Minister Klaus Töpfer bestanden hatte. Mit der Einordnung des Bau-Ressorts in das Ministerium für Umweltschutz und Reaktorsicherheit hatte die Immobilienbranche immer gefremdelt, sah man doch in dieser Konstruktion die Betonung auf dem Umweltschutz. Nach der Bundestagswahl wurde schnell klar, dass es kein eigenständiges Bauministerium auf Bundesebene geben würde. Stattdessen ist das Bau-Ressort nun im Bundesinnenministerium angesiedelt. Dass der erfahrene Baustaatssekretär Adler auch unter dem CSU-Minister Seehofer dienen kann, wird von den Verbänden der Immobilienwirtschaft einhellig begrüßt.



unabdingbar“, so Ibel weiter. „Deshalb ist es wichtig und richtig, dass die Fachkompetenz und exzellente Vernetzung des Staatssekretärs auf verantwortungsvoller politischer Position erhalten bleiben.“

In den vergangenen Jahren hat der BFW als Vertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft unter anderem im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Baukostensenkungskommission eng mit Adler zusammengearbeitet. Doch gerade wo Länder und Gemeinden in der Verantwortung stehen, gab es nicht viel mehr als Appelle. So sollten sich die Länder beispielsweise darauf verständigen, einen großen Teil der 16 verschiedenen Landesbauverordnungen zu vereinheit-

lichen. Passiert ist bisher nicht viel. Die Landesregierungen bestehen auf ihren eigenen Regeln.

Mit der Einsetzung eines Parlamentsausschusses für Bau und Heimat werde eine der Kernforderungen der Immobilienbranche erfüllt, betont der Baustaatssekretär. Auch die oppositionellen Freien Demokraten im Bundestag begrüßen die Einsetzung eines eigenen Bauausschusses. Daniel Föst, der bau- und wohnungspolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, sagt: „Nach Jahren in der Versenkung wird nun endlich dem Thema Bauen und Wohnen der adäquate Stellenwert eingeräumt. Unter der letzten Großen Koalition ist das Thema als

Anhängsel des Umweltausschusses nur stiefmütterlich behandelt worden.“

Insbesondere bei den Themen Normen und Standards seien „dicke Bretter zu bohren“, die sich in Teilen über Legislaturperioden hinwegziehen, räumt Adler derweil ein. Er setzt sich laut eigenem Bekunden bereits seit Jahren für effizientere Bauweisen ein – und sieht die Industrie in der Pflicht. „Das vielleicht wichtigste Ziel ist, die Leistungsfähigkeit der Bauwirtschaft zu erhöhen“, sagt der Staatssekretär. „Dazu sind Engpasssituationen beim Arbeitskräftemangel über alle Sparten hinweg, die Optimierung im Zusammenspiel der vielen Fachdisziplinen im Ingenieurwesen und die digitale Unterstützung zu nennen.“

Vodafone Kabel Deutschland  
Partner der Immobilienwirtschaft

# Holen Sie sich die Zukunft ins Haus

**Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.**

Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten. Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

Mehr zu Produkten und Verfügbarkeit unter [vodafone.de/immobilienwirtschaft](http://vodafone.de/immobilienwirtschaft)

The future is exciting.  
**Ready?**

Vodafone Kabel Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

Deutscher Immobilienkongress

# „HEIMAT UND BAUEN MÜSSEN MITEINANDER GEDACHT WERDEN“

„Heimat 4.0 – Immobilienwirtschaft mit Zukunft“ – unter diesem Motto hatte der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen zum diesjährigen Deutschen Immobilienkongress am 19. April ins Berliner AXICA eingeladen. Rund 300 Experten aus Wirtschaft, Verwaltung und hochrangige Gäste aus der Politik diskutierten über die aktuellen und künftigen Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft in Deutschland.

„Mit dem Motto unseres diesjährigen Deutschen Immobilienkongresses verdeutlichen wir die zentrale Verantwortung, die unsere mittelständischen, meist regional verankerten Immobilienunternehmen wahrnehmen. Denn sie schaffen nicht nur Gebäude – sie schaffen die zentralen Voraussetzungen dafür, dass eine Heimat für die Menschen entstehen kann. Deshalb müssen Heimat und Bauen miteinander gedacht werden“, betonte BFW-Präsident Andreas Ibel in seiner Eröffnungsrede. Der neue Ressortzuschnitt im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat sei deshalb ein wichtiger und richtiger Schritt.

Die aktuelle gesellschaftliche Debatte rund um den Heimat-Begriff wurde vom Innenpolitik-Chef der Süddeutschen Zeitung Heribert Prantl skizziert. In den folgenden Fachvorträgen wurden Analysen und Entwicklungen zu den Themenblöcken Zukunftstrends, Umwelt und Innovation aufgezeigt. In zwei Gesprächsrunden diskutierten BFW-Mitgliedsunternehmen und

Partner aus anderen Branchen die Auswirkungen der Urbanisierung, der Digitalisierung und einer veränderten Mobilität der Zukunft auf Immobilienunternehmen und Nutzer.

Die Hamburger Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Dr. Dorothee Stapelfeldt skizzierte, wie sich die Hansestadt den künftigen Herausforderungen stellt und betonte: „Heimat muss kein perfektes Paradies sein, um geliebt zu werden. Zugleich gehört es zu den vorrangigsten Aufgaben deutscher Politik, Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen zu schaffen, in denen sich das gemeinschaftliche Zusammenleben gut entwickeln kann. Das berührt naturgemäß alle Lebensbereiche, vor allem aber ist diese Aufgabe eine Gemeinschaftsaufgabe, die wir weder dem Markt noch der Verwaltung allein überlassen können. Dabei kommt es uns nicht allein auf die Quantitäten an, sondern ebenso auf die Qualität des Wohnungsbaus – eine Gemeinschaftsaufgabe aller, denen Heimat am Herzen liegt. Der BFW und seine Mitglieder sind uns dafür ein Hauptansprechpartner.“

Dass die Digitalisierung ein Schlüssel für ein zukunftsweisendes Heimat-Verständnis darstellt, wurde in der Keynote des stellvertretenden Vorsitzenden der FDP-Bundestagsfraktion, Michael Theurer, deutlich: „Deutschland befindet sich im Tiefschlaf. Während die Wirtschafts- und Arbeitsmarktzahlen auf den ersten Blick gut sind, bereiten wir uns auf die Megatrends Digitalisierung, Globalisierung, demographischer- und Klimawandel kaum vor. Niedrige Bildungsausgaben, kaum Investitionen in Technik und Infrastruktur und im internationalen Vergleich auch wenig Forschung und Entwicklung: Deutschland lebt von der Substanz. Damit die Menschen hierzulande auch zukünftig noch in Wohlstand leben und am gesellschaftlichen Leben teilhaben können, braucht Deutschland ein Update: Ein Fitnessprogramm für die Wirtschaft und faire, zeitgemäße Regeln für das 21. Jahrhundert.“

„Es ist die mittelständische Immobilienwirtschaft, die die Klammer zwischen Heimat und Bauen bildet. Immobilien in Deutschland werden überwiegend vom Mittelstand gebaut und von der Mittelschicht gehalten“, resümierte BFW-Präsident Ibel anschließend. „Deshalb ist es unabdingbar, bei der Gesetzgebung die Auswirkungen auf den Mittelstand im Blick zu behalten.“

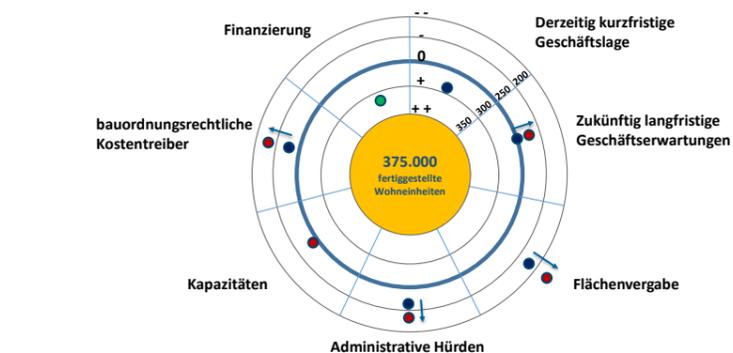
Prognose des BFW-Neubau-Radars

# BAUFERTIGSTELLUNGSZAHLEN WERDEN SINKEN – INSBESONDERE IM BEZAHLBAREN SEGMENT

Sechs Monate nach der Bundestagswahl hat die Große Koalition ihre Arbeit aufgenommen. Mit den Herausforderungen auf dem deutschen Immobilienmarkt befasst sich künftig das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. Wie steht es um den deutschen Immobilienmarkt, welche Entwicklung ist absehbar und wie ist die Stimmung unter Investoren und Bauherren? Aktuelle Studien- und Umfrageergebnisse des BFW-Bundesverbands und der Bulwiengesa AG liefern Antworten.

Mangel an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten, ständig steigende Auflagen, energetische Vorgaben und Abgaben sowie politische Akteure, die in der Vergangenheit oft nur reagiert statt agiert haben: Die Herausforderungen, vor denen die mittelständische Immobilienbranche steht, sind erheblich. Auf der Basis einer Umfrage unter BFW-Mitgliedsunternehmen hat Verbandspräsident Andreas Ibel am 10. April in Berlin den Neubau-Radar 2018 des BFW präsentiert. „Trotz der derzeit guten Geschäftslage erwartet die mittelständische Immobilienbranche langfristig sinkende Baufertigstellungszahlen“, betont BFW-Präsident Ibel. „Fast 60 Prozent unserer befragten Mitgliedsunternehmen geben in der BFW-Konjunkturumfrage an, dass sich die Rahmenbedingungen für den Neubau im vergangenen Jahr weiter verschlechtert haben. Gründe dafür sind vor allem der Mangel an Baugrundstücken und Fachkräften sowie die administrativen und bauordnungsrechtlichen Hindernisse.“ Wenn die Politik hier keine Gegenimpulse setze, so der BFW-Präsident weiter, werden die Baufertigstellungszahlen nach einem kurzen Anstieg auf 300.000 Wohneinheiten in den kommenden Jahren auf 250.000 oder noch darunter zurückgehen. Aufgrund der hohen Erstellungskosten betreffe dies vor allem den Neubau im bezahlbaren Segment.

Die BFW-Konjunkturumfrage hat sich in den vergangenen Jahren zu einem Stim-



mungsbarometer für die Immobilienbranche entwickelt, da die mittelständischen BFW-Mitgliedsunternehmen für mehr als 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus verantwortlich sind. Auf dieser Datengrundlage werden im BFW-Neubauradar die politischen Rahmenbedingungen mit dem von der Bundesregierung ausgegebenen Ziel, den jährlichen Neubaubedarf von 375.000 Wohneinheiten zu bauen, dargestellt.

Die größte Hürde für Investitionen in den notwendigen Neubau ist laut 97 Prozent der Befragten die fehlende Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Auch die administrativen Hürden sind im vergangenen Jahr noch größer geworden. Als größten Kostentreiber nennt hier jeder Zweite die zeitaufwendige, bürokratische Kommunikation mit den Behörden in Verbindung mit sehr langen Planungs- und Genehmigungsverfahren. Deshalb sehen 67 Prozent die Kommunen als größte Bremse im

geschäftlichen Umfeld, gefolgt von Bund und Ländern. Größter bauordnungsrechtlicher Kostentreiber sind laut 39 Prozent die energetischen Vorgaben.

Daneben wird der Mangel an Baukapazitäten zum immer größeren Hemmnis für den Wohnungsneubau. Rund 76 Prozent der Befragten finden es schwieriger, auf dem Markt freie Kapazitäten – etwa Fachplaner und Baufirmen – zu finden.

Derzeit unterstützen lediglich die Finanzierungsbedingungen die Investitionen in den Wohnungsneubau, fasst Ibel die Ergebnisse des Neubauradars zusammen. Hier komme den Unternehmen derzeit noch das niedrige Zinsumfeld zugute. Dieses dürfe jedoch nicht der einzige Impuls für die Schaffung von Wohnraum bleiben, warnt der BFW-Präsident: „Bund, Länder und Kommunen müssen jetzt geeignete Rahmenbedingungen schaffen, die den Wohnungsbau-Motor auch bei steigenden Zinsen am Laufen halten.“

Wohnen am Frankfurter Riedberg

## NEUE LEBENS-RÄUME

**Viel Platz für Lebensqualität und individuelle Entfaltung: Im Frankfurter Stadtteil Riedberg entsteht direkt am Rudolf-Schwarz-Platz und Kätheslachpark gelegen ein neues Wohnquartier. Insgesamt 81 Wohneinheiten mit einem Angebot von Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten, verteilt auf vier Gebäude, schaffen beste Voraussetzungen für ein komfortables neues Zuhause.**

### Der Riedberg: Frankfurts grüne Seite

Wohnen, arbeiten, leben: Der Riedberg ist ein junger, schnell wachsender Stadtteil im Nordwesten Frankfurts und bietet seinen Bewohnern ideale Entfaltungsmöglichkeiten und individuelle Freiräume. Singles, Paare und Familien, Jung und Alt finden hier alles, was zu einer ausgewogenen Work-Life-Balance und hohen Lebensqualität beiträgt. Eine herausragende Lage, kulturelle Vielfalt, ein hoher Freizeitwert – und das mit

Naherholungsgebieten, wie dem Taunus oder Feldberg in unmittelbarer Nähe: Wer Wohneigentum in Frankfurt sucht, kommt am Riedberg nicht vorbei.

### Junger Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur

Das Besondere am Riedberg sind die kurzen Wege, die Einkaufen, Sport, Grünanlagen, Parks und Freizeitangebote miteinander verbinden. So findet man nicht nur die Dinge für den täglichen Bedarf, Lebensmittelmärkte, Läden, Restaurants

und Cafés direkt vor der Haustür. Spielplätze, Sportanlagen und Freizeitangebote für Jugendliche gibt es im Stadtteil ebenso wie zwei Grundschulen, ein Gymnasium und natürlich den Campus Riedberg der Goethe-Universität.

Und wenn entferntere Ziele locken: Mit zwei U-Bahn- und zwei Omnibuslinien ist der Riedberg bestens an die City und benachbarte Stadtteile angeschlossen. Auch der Autobahnanschluss F-Heddenheim und die Anschlüsse an die A 661, A 66 und A 5 sind blitzschnell zu erreichen.



Frank Kleespies, Geschäftsführer

Videogegensprechanlage sowie moderne Bäder mit Handtuchheizkörpern und Waschmaschinenanschluss vorhanden. Alle Gebäude sind über Treppenhäuser und Aufzüge an die gemeinsame Tiefgarage angebunden.

### Hohe Qualität von erfahrenem Bauträger

Erfolg entsteht nicht von heute auf morgen. Gerade für die Realisierung von Bauvorhaben braucht es Kompetenz und Know-how, aber auch umfassende Erfahrung. Genau dieses Zusammenspiel zeichnet den Bauträger, die Kleespies Rhein-Main GmbH aus Jossgrund-Oberndorf, aus: Seit über 65 Jahren ist das inhabergeführte Bauunternehmen als leistungsfähiger Baupartner im Rhein-Main-Gebiet und darüber hinaus bekannt und hat sich im Laufe der Zeit kontinuierlich weiterentwickelt. Ein großer Vorteil: Der Großteil der Beschäftigten wurde im eigenen Betrieb ausgebildet und ist teilweise seit mehr als 20 Jahren mit im Boot. Ebenso lange arbeitet die Kleespies Rhein-Main GmbH mit vielen Handwerkern zusammen, die die unterschiedlichsten Projekte und Gewerke zuverlässig unterstützen. So entsteht nachhaltige Erfahrung, die den Käufern unmittelbar zugutekommt.

### Zahlen und Fakten

- **Anzahl Wohnungen: 81**
- **Zimmer: 1 bis 5**
- **Wohnflächen: ca. 33 bis 160 m<sup>2</sup>**
- **Anzahl Gebäude: 4 (Haus A, B, C und D)**
- **Geschosse: 4 bis 7**
- **Fertigstellung: 2020**
- **Verkaufsstart der Häuser A und B ist erfolgt**

### Das Projekt: Komfortables Wohnen mit Top-Ausstattung

In Frankfurt-Riedberg entstehen vier Gebäude in moderner Architektur mit insgesamt 81 Neubau-Eigentumswohnungen. Mit Wohnflächen von ca. 33 bis 160 Quadratmetern und modernen Grundrissen finden Singles, Paare und Familien hier ein einladendes neues Zuhause. Die Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sind hochwertig ausgestattet und verfügen alle über eine Terrasse oder einen Balkon. Selbstverständlich sind außerdem Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, eine

### Beratung und Verkauf: Hermann Immobilien

Hermann Immobilien ist auf die Vermarktung von Neubau-Wohnprojekten seit 1979 spezialisiert. Bereits in der Phase der Projektentwicklung ist Hermann Immobilien involviert und berät zum Produktmix und den Grundrissgestaltungen. Es folgen weitere Beratungen zur Preisgewichtung, zur Ausstattung und zum Vertragswerk. Somit ist sichergestellt, dass das Projekt marktgerecht ausgerichtet wird. Des Weiteren übernimmt das 30-köpfige Team das gesamte Marketing- und Vertriebsmanagement.

### Ausstattung

- Jede Wohnung mit Terrasse oder Balkon
- Erdgeschosswohnungen mit Privatgärten
- Parkett und hochwertige Fliesen
- Fußbodenheizung
- Moderne Bäder mit Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung
- Elektrische Rollläden, Glasfasertapete
- Videogegensprechanlage
- Aufzug
- 81 Tiefgaragenplätze, darunter vier Carsharing-Stellplätze und ein Elektro-Stellplatz
- Kaufpreise: ab 179.900 €  
zzgl. 3,57% Käufer-Maklerprovision inkl. MwSt.





H & K Klöber Versicherungsmakler GmbH

## ZEITGEMÄSSE KONZEPTE FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Als Partner der Wohnungswirtschaft bietet die H & K Klöber Versicherungsmakler GmbH seit Jahrzehnten vielschichtige Lösungen zum Thema Versicherungsdienstleistungen von wohnwirtschaftlichen und gewerblich genutzten Immobilien an. Wir realisieren Konzepte, die exakt auf die Anforderungen einer zeitgemäßen Gebäudeversicherung in der Wohnungswirtschaft abgestimmt sind.

H & K Klöber steht für ein inhabergeführtes Unternehmen mit Sitz in Darmstadt. Unsere 24 Mitarbeiter betreuen mehr als 10.000 Kunden im gesamten Rhein-Main-Gebiet und über die Grenzen hinaus. Die Tätigkeitsschwerpunkte liegen in einem innovativen Versicherungs- und Schadensmanagement für die Zielgruppen Immobilienwirtschaft sowie klein- bis mittelständische Unternehmen. Als unabhängiger und freier Versicherungsmakler bewegen wir uns in völliger Interessengleichheit mit unseren Klienten. In diesem durch besondere Sorgfaltspflicht geprägtem Bereich haben wir ein hohes Maß an Professionalität, Fachwissen und Beständigkeit entwickelt.

Unsere Konzepte basieren auf einer gleitenden Neuwertversicherung. Die Prämienberechnung erfolgt nach Anzahl der Wohn- und Gewerbeinheiten auf der Grundlage geschriebener Versicherungsbedingungen. Neben den bekannten Gefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel ist der Einschluss der Elementarschaden- und Glasversicherung selbstverständlich. Zusätzlich wird der Versicherungsumfang mit Erweiterungen wie beispielsweise Mitversicherung der Ableitungsröhre, Vandalismus- und Graffiti-schäden, Beseitigung von Verstopfungen



Horst Klöber

sowie Leckortungskosten auch bei nicht versicherten Schäden abgerundet.

Darüber hinaus setzen wir mit unserem innovativen Schadensmanagement neue Maßstäbe. Unser Anspruch und Ziel ist es, eine unkomplizierte sowie zeitnahe Schadenbearbeitung zu gewährleisten. Hierzu arbeiten wir mit unserem Schadedienstleister der Firma ProNoxa Hand in Hand zusammen, die unseren Kunden eine komplette Abnahme der Schadenbearbeitung gewährleisten. Über das Portal SchadenFux24.de bieten wir zusätzlich alle Möglichkeiten einer interaktiven und transparenten Schadensbearbeitung mit allen Schadensbeteiligten an. Einfach Handhabung, schnelle und sichere Kommunikation und eine lückenlose Bearbeitung der Schadensfälle verringern den Arbeitsumfang um bis zu 65 Prozent und sparen somit bis 50 Prozent an Kosten ein.



Kevin Klöber

Vervollständigt wird unser Zielkunden-Portfolio mit speziell zugeschnittenen Versicherungskonzepten in den Bereichen der Vermögensschaden-Haftpflicht- und Cyberversicherung. Für diese existenziellen Absicherungen können wir unseren Klienten ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis generieren und eine größtmögliche Enthaltung Ihrer Risiken zusichern.

**Neugierig? Interessiert? Zögern Sie nicht, und nehmen Kontakt mit uns auf.**

**H & K Klöber**  
**Versicherungsmakler GmbH**  
 Rösslerstraße 90  
 64293 Darmstadt  
 06151 / 360 92 – 0  
 info@hk-kloeber.de  
 www.hk-kloeber.de

Unitymedia startet in die „Gigasphere“

## BOCHUM BRICHT GESCHWINDIGKEITSREKORDE

Südkorea, Norwegen und Schweden sind die Länder mit der höchsten durchschnittlichen Internetgeschwindigkeit. Deutschland hingegen gehört zu den Schlusslichtern. Die Ruhrgebietsstadt Bochum zeigt aber, dass es auch hierzulande anders geht. Im „Revier“ surfen bald 95 Prozent aller Haushalte in Gigabitgeschwindigkeiten durchs Netz – ein digitaler Leuchtturm.

„Gigabit City Bochum“ heißt das Projekt, das Unitymedia gemeinsam mit der Stadt und den Stadtwerken Bochum umsetzt. Noch dieses Jahr wird dank der Initiative, die durch finanzielle Fördermittel von Bund und Land sowie Unitymedia getragen wird, ein Großteil der Bochumer die Möglichkeit haben, mit bis zu 1.000 Mbit/s im Download zu surfen. So schnell ist bislang keine deutsche Stadt. Möglich macht das die bestehende COAX-Glasfaser-Infrastruktur von Unitymedia und der neue Übertragungsstandard DOCSIS 3.1 – die Grundlage für eine zukunftssichere Versorgung mit notwendiger Bandbreite und die Nutzung von Gigabitgeschwindigkeit.

Bochum hat erkannt, dass schnelles Internet längst einer der wichtigsten Standortvorteile für Städte und Kommunen ist. „Das Gigabit City-Projekt ist spannend für das gesamte Ruhrgebiet. Highspeed-Internet spricht für den Wirtschaftsstandort und ist zukunftsgewandt. Wir wollen so Unternehmen, Fachkräfte und Studenten aus ganz Deutschland anziehen“, sagt Thomas Eiskirch, Oberbürgermeister der Stadt Bochum. Gerade für Gewerbetreibende ist schnelles Internet eine oftmals entscheidende Anforderung. Industrie

4.0 ist in diesem Zusammenhang ein entscheidendes Stichwort. Schließlich werden Unternehmen immer digitaler und sind zunehmend auf stabile und leistungsfähige Internetverbindungen angewiesen. Das bedeutet für Städte und Kommunen, die oftmals unter einstelligen Megabit-Geschwindigkeiten ächzen, dass sie im Wettbewerb um Arbeitsplätze und Bewohner abgehängt werden.

Dabei zeigt die Gigabit City Bochum, dass es auch anders geht. Durch die Nutzung der bestehenden Infrastruktur von Unitymedia können Bestandsgebäude langfristig für die Herausforderungen der digitalen Zukunft fit gemacht werden. Gleichzeitig werden Neubaugebiete direkt an Glasfaser angeschlossen – das Übertragungsme-

dium der Zukunft. Darüber freuen sich auch die Wohnungsunternehmen in der Stadt: „Rund 13.000 Wohnungen der VBW werden Zugang zum Internet in Gigabitgeschwindigkeit haben“, sagt Norbert Riffel, Geschäftsführer der VBW Bochum.

Und Bochum ist erst der Anfang: Weitere Städte sind Düsseldorf und Köln. Außerdem wird in Hessen Frankfurt die erste Gigabit City werden. Im Oktober 2018 erhalten rund 380.000 Frankfurter Haushalte sowie Unternehmen Zugang zu Gigabit-Geschwindigkeiten. Peter Feldmann, Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main begrüßt diese Entwicklung: „Frankfurt bleibt die Internethauptstadt Deutschlands und setzt mit der Internetgeschwindigkeit von 1.000 Megabit pro Sekunde einen weiteren Meilenstein ihrer Stadtentwicklung.“

Weitere Informationen unter [www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft](http://www.unitymedia.de/wohnungswirtschaft)

Unter Bochums Wahrzeichen fliegen die Bits und Bytes schon in Gigabit-Geschwindigkeiten durch die Glasfaserkabel. In Hessen wird Frankfurt bald in Gigabit-Geschwindigkeiten surfen.



Mobiles Bestandsdatenmanagement

# HÄUSER IN DER HAND



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



Per Tablet oder Smartphone können Bestandsdaten direkt vor Ort aufgenommen, abgerufen oder aktualisiert werden.

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

Die Daten werden an allen Ecken und Enden gebraucht: Im Rahmen der Ver-

kehrssicherung müssen Prüfpflichten definiert sein, um Kontrollen durchführen und dokumentieren zu können. Bei der Abnahme oder Übergabe von Wohnungen sind Ausstattungseinheiten und Zustände zu beurteilen, ebenso bei anstehender Modernisierung. Valide Informationen erleichtern die Meldung oder Zuordnung von Schäden und sind auch für Neuvermietung und Mieterhöhungen relevant.

Mobiles Bestandsdatenmanagement ermöglicht die individuelle, detaillierte Be-

schreibung von Objekten und Wohnungen genau dort, wo sie sich befinden. Verknüpft mit weiteren Anwendungen sind ganze Prozesse automatisierbar, denn einmal erfasste Daten können vielfach genutzt werden. So lassen sich zahlreiche technische und kaufmännische Aufgaben effizient bearbeiten.

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

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

Nachhaltiges Bauen und Sanieren

## DREI HAUPTSÄULEN FÜR NACHHALTIGKEIT

Die Immobilienwirtschaft ist als einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands am Ressourcenverbrauch stark beteiligt. Dementsprechend hat sich das Thema Nachhaltigkeit in der Branche zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor entwickelt – ein Trend, der in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter an Fahrt aufnehmen wird.

Das Konzept der Nachhaltigkeit beruht auf drei Hauptsäulen: der ökonomischen, der ökologischen und der sozialen Dimension.

### Ökologische Dimension

Die ökologische Dimension des nachhaltigen Bauens richtet ihren Fokus auf den Ressourcen- und Umweltschutz. Eine wichtige Rolle spielen dabei der Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe und Produkte, die Einschränkung des Energiebedarfs sowie die Minimierung der Umweltbelastung durch lange Transportwege. Dank ihrer ausgezeichneten Energieeffizienz bis hin zur Passivhaustauglichkeit sind Roto Dachfenster in ökologischer Hinsicht für das nachhaltige Bauen hervorragend geeignet.

### Ökonomische Dimension

Die Wirtschaftlichkeit und Wertstabilität eines Gebäudes über dessen gesamte Lebensdauer hinweg zu optimieren, ist ein weiteres Ziel des nachhaltigen Bauens. Dabei lassen sich



Fotos: Foto Däch- und Solartechnik GmbH

durch die frühzeitige Analyse sämtlicher Kosten erhebliche Einsparpotenziale nutzen. Bewertet werden der Investitionsaufwand bei der Anschaffung bzw. Errichtung, die Baufolgekosten sowie die Nutzungs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten. Die hochwertige Verarbeitung von Roto Dachfenstern macht die Notwendigkeit von kostspieligen Reparaturen unwahrscheinlich und trägt zur Werterhaltung von Immobilien bei.

### Soziale Dimension

Im Dachgeschoss können die sozialen Anforderungen der Nachhaltigkeit durch hochwertige und ausreichend großformatige Dachfenster leicht erfüllt werden. Denn diese gewährleisten bei regelmäßigem Lüften eine gesunde Raumluft und lassen viel Licht herein.

Zur sozialen Nachhaltigkeit trägt auch die barrierefreie Umsetzung von Neubau- und Sanierungsprojekten maßgeblich bei. Denn einerseits erhöht sich dadurch die Behaglichkeit für Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Andererseits kann das Gebäude flexibel an den demographischen Wandel und die veränderten Bedürfnisse alternder Bewohner angepasst werden, ohne dass kostspielige Umbaumaßnahmen notwendig werden.



BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
**Termine 2018**

Datum	Ort	Veranstaltung
23. August 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Bautechnik aktuell – Wärmedämmung, Lüftung, EnEV und Co.
13. September 2018	Eschborn	Bauträgertag 2018
15. Oktober 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Kundenorientierte Kommunikation –Modul 1
23. Oktober 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Kaufmännisches Wissen für Techniker
15. November 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Verkehrssicherungspflicht – praxisnah und wirtschaftlich vertretbar
21. November 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Kundenorientierte Kommunikation – Modul 2
22. November 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Geprüfter Immobilientechniker
10. Dezember 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Kundenorientierte Kommunikation – Modul 3

**Herausgeber:**

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

In Zusammenarbeit mit dem  
 BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/  
 Saarland

**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:**

Sonja Steffen, Vorstandsvorsitzende  
 des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Gerald Lipka, Geschäftsführer  
 des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

**Foto Titelseite (und weitere):**

Shutterstock, iStockphoto, Fotolia

**Redaktionsleitung:**

Benjamin Klein  
 benjamin.klein@pressecompany.de

**Redaktion:**

Benjamin Klein

**Layout:**

Christina Grill

**Anzeigenverwaltung:**

Christina Würd  
 christina.wuerd@pressecompany.de

# Keine zündende Idee?

Wir helfen Ihnen, durchzustarten!

**Digital denken, digital handeln**

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

**Unsere Leistungen**

- Webdesign
- Programmierung
- Suchmaschinenoptimierung
- Online-Marketing



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



# Gewerbe. Märkte. **Immobilien.**

**BFW Landesverband Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland**

## 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 Hessen/  
Rheinland-Pfalz/Saarland e. V.

Friedrich-Ebert-Anlage 56  
60325 Frankfurt am Main  
Telefon: 069 / 768 039 10  
Telefax: 069 / 768 039 11  
info@bfw-h-rp-s.de  
www.bfw-h-rp-s.de