IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN-MAIN

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

Das Magazin des BFW
Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 4_2018

9. Parlamentarischer Abend der AWI Hessen Seite 08
Drei Monate nach dem Wohngipfel Seite 10
Wege zum Plus-Energie-Standard in Hessen Seite 18

ZKZ 89705 | Schutzgebühr € 2,50

goldgas bietet den kompletten Service rund um den Energieausweis.

Als Immobilienverwalter sind Sie verpflichtet, Energieausweise rechtzeitig zu erneuern bzw. neu ausstellen zulassen. Gern können wir das für Sie übernehmen! Wir kennen die spezifischen Bedürfnisse der Immobilienwirtschaft und wollen Sie in allen Belangen unterstützen – auch über unseren individuellen Service in Sachen Energieausweis hinaus. Auf uns können Sie zählen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrer Nähe
- Direkter Kontakt – kein Callcenter
- Zuverlässige und freundliche Mitarbeiter/-innen im Vertriebsinnendienst
- Mehrfach ausgezeichneter Kundenservice

Mengenrabatte exklusiv für Immobilienverwalter – fragen lohnt sich!

Jetzt zum Energieausweis beraten lassen: 06196/7740-190

immobilienwirtschaft@goldgas.de | www.goldgas.de/immobilienwirtschaft

Weil echtes Kümmern **gold**wert ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

goldgas
ein Unternehmen der VNGGRUPPE

Unsere Partner

Premiumpartner im Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. www.ddiv.de

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

ivd Immobilienverband Deutschland IVD Regionalverband West

Verband der Immobilienverwalter Berlin-Brandenburg e.V.

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

Fotos: BFW

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

Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

der Herbst 2018 war sowohl für den BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland als auch für die gesamte Immobilienwirtschaft sowie für die Bürgerinnen und Bürger Hessens äußerst ereignisreich.

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

Im Land Hessen wurde mit einer Wahlbeteiligung von 67,3 Prozent der 20. Landtag gewählt. Alle Zeichen deuten daraufhin, dass es bei der gewohnten Koalition aus CDU und Grünen bleibt, die nur sehr knapp ihre Mehrheit der Plätze im Landtag verteidigen konnte. Die Arbeitsgemeinschaft der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände AWI, dem auch der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland angehört, hat im Rahmen seines 9. Parlamentarischen Abends am 16. Oktober klar gefordert, dass eine Priorität der Wohnungspolitik dringend notwendig ist. Anderenfalls kann ein Wohnungsbauniveau von 35.000 Wohnungen jährlich in Hessen in naher Zukunft nicht erreicht werden. Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland hält an seiner Forderung nach einem eigenständigen Bauministerium fest und ist auf die Vereinbarungen im Koalitionsvertrag gespannt.

Wie es um die Digitalisierung im Mittelstand der Immobilienbranche steht und welche weiteren Themen den BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, seine Mitglieder und die Wohnungswirtschaft derzeit bewegen, lesen Sie in unserem aktuellen Mitgliedermagazin.

Wir wünschen Ihnen 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

Neujahrsempfang 2019 in Bad Homburg S. 5

BFW-Jahresrückblick 2018 S. 6

9. Parlamentarischer Abend der AWI Hessen S. 8

WOHNGIPFEL 2018 S. 10-15

Drei Monate nach dem Wohngipfel 2018 S. 10

AUS DER POLITIK S. 16-19

Hessische Landtagswahl: Schwarz-Grün verteidigt knapp Mehrheit S. 16

Baulandentwicklung: Wege zum Plus-Energie-Standard in Hessen S. 18

Masterplan Wohnen in Hessen: Bau sozial geförderter Wohnungen steigt S. 19

AKTUELLES AUS DER
IMMOBILIENBRANCHE S. 20-29

Digitalisierung im Mittelstand S. 20

Umsatzrekord am deutschen Immobilienmarkt S. 22

Bürgerbeteiligung, die sich auszahlt S. 24

Energieeffizienz fürs Dach: Städtische Kita in neuem Licht S. 26

Digitale Gebäudeinfrastruktur durch spartenübergreifendes Metering S. 28

VORSCHAU S. 30

Termine | Impressum S. 30

Neujahrsempfang am 06. Februar 2019 in Bad Homburg

Politik und Immobilienbranche im Dialog über die Zukunft

Das Jahr 2019 rückt näher, und der erste wichtige Termin steht bereits fest: Am 06. Februar 2019 lädt der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zum traditionellen Neujahrsempfang ein. Gerald Lipka, BFW-Landesgeschäftsführer Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, empfängt die Gäste aus Immobilienbranche und Politik in gewohnter Umgebung in der Taunus Sparkasse in Bad Homburg.

Zur geladenen politischen Prominenz gehört Hessens Ministerpräsident Volker Bouffier (CDU). Seine Partei befindet sich nach der hessischen Landtagswahl in diesem Jahr derzeit noch in Koalitionsverhandlungen mit den Grünen. Kommt er der Einladung des BFW-Landesverbands nach, wird er über die neue Landesregierung und ihre Pläne für die Wohn- und Immobilienwirtschaft sprechen und aufzeigen, was die hessischen Unternehmen der Branche erwartet.

Des Weiteren wird Prof. Dr. Marco Wölfle, Studiengangleiter der Center for Real Estate Studies der Steinbeis-Hochschule Berlin, über die Projektentwicklung zwischen stark steigenden Immobilienpreisen und Bankenregulierungen referieren.
Der Abend endet mit einem Flying Buffet und guten Gesprächen.

Anmeldungen nimmt die Landesgeschäftsstelle des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland ab sofort per Telefon unter 069 / 768 039 10 oder per E-Mail an info@bfw-hrs.de entgegen.

Jahresrückblick 2018

Wohnungswirtschaft und Politik: ein konstruktives Miteinander

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

1

7

5

3

6

2

1 Neujahrsempfang 2018

Zahlreiche Vertreter aus Immobilienwirtschaft, Verbänden, Politik und Wirtschaft haben sich am 28. Februar 2018 im Kulturbahnhof Bad Homburg anlässlich des Neujahrsempfangs des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland getroffen. Die Gäste tauschten sich über die kommenden Herausforderungen der Branche aus. Anregende Diskussionen wurden geführt. Als Vertreter der Politik folgte Finanzminister Dr. Thomas Schäfer (CDU) der Einladung des Landesverbands und referierte über seine Initiative zur Reform des Grunderwerbsteuersatzes.

2 ImmoLounge 2018

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland begrüßte am 24. April im Design Office am Wiesenhüttenplatz in Frankfurt zahlreiche Fach- und Führungskräfte der Branche zur fünften ImmoLounge. Das etablierte Networking-Format bot einmal mehr eine Plattform zum persönlichen Austausch über aktuelle Trends und Entwicklungen der Branche. Im Rahmen der Veranstaltung fand auch die Mitgliederversammlung statt. Spannend war vor allem der Fachvortrag von Frankfurts Baudezernenten Mike Josef.

3 Kongress „FrankfurtRheinMain baut!"

Am 5. Juni luden der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, der Regionalverband FrankfurtRheinMain und der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft nach Frankfurt in die Goethe Universität zum Kongress „FrankfurtRheinMain baut!" ein. Ergebnis der Teilnehmer war: Im Rhein-Main Gebiet könnte deutlich schneller gebaut, Planungsprozesse optimiert und Bürgerbeteiligungen effizienter organisiert werden.

4 18. Bauforum (Kein Foto)

Die Jahresfachtagung in der Stadthalle Boppard fand am 13. Juni bereits zum 18. Mal statt. Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland engagiert sich in diesem Format. Gemeinsam mit den Gästen wurden Entwicklungsperspektiven der Gebiete außerhalb der Schwarmstädte und Wachstumsregionen beleuchtet.

5 WOWI-Golftour 2018

Knapp 80 Teilnehmer nahmen am 10. August bei der Event-Reihe „WOWI-Golftour" in Bad Kreuznach teil, das auf der Anlage des Golfclubs Nahetal ausgetragen wurde. Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland unterstützt die Turnierserie, die als Networking-Plattform ideale Möglichkeiten bietet, alte Bekannte zu treffen und neue Kontakte zu knüpfen.

6 Bauträgertag 2018

Zahlreiche Entscheider der Immobilienbranche kamen am 13. September nach Eschborn ins Hotel Mercure zum Bauträgertag 2018 des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Im Rahmen verschiedener Fachvorträge wurde über neue Gesetze informiert und über Lösungsvorschläge zur Beseitigung von Wohnraummangel diskutiert.

7 9. Parlamentarischer Abend der AWI Hessen

Anlässlich der hessischen Landtagswahl fand am 16. Oktober im Wiesbadener Casino der 9. Parlamentarische Abend der AWI Hessen statt. Wohnungspolitische Sprecherinnen und Sprecher der Landtagsfraktionen standen zu den Themen Wohnen und Bauen Rede und Antwort.

9. Parlamentarischer Abend der AWI Hessen

Klare Forderung nach der Hessenwahl: Priorität der Wohnungspolitik

Die Herausforderung, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, beschäftigt die Politik bereits seit Jahren. Doch noch nie war Bauland so knapp, die Baukosten so hoch und der Druck auf die Ballungsgebiete so groß wie heute. Die Themen Bauen und Wohnen stehen daher ganz oben auf der politischen Agenda. Die Verbände der Arbeitsgemeinschaft der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände AWI, der auch der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland angehört, befürchten jedoch, dass dies nach der Landtagswahl anders sein könnte. Auf ihrem 9. Parlamentarischen Abend, der rund zwei Wochen vor der hessischen Landtagswahl stattfand, wurde daher mit wohnungspolitischen Sprecherinnen und Sprechern der Fraktionen und der Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser aus dem hessischen Umweltministerium, das auch für Wohnen zuständig ist, über zukunftsweisende Lösungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum diskutiert.

Schon vor der Landtagswahl erwarteten die Verbände der hessischen Wohnungswirtschaft eine schwierige Regierungsbildung und appellierten an die Parteien, „dass die Wohnungspolitik nach der Wahl weder auf die lange Bank geschoben wird, noch unter die Räder ausufernder Koalitionsverhandlungen kommt", so AWI-Sprecher und Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Gerald Lipka beim Parlamentarischen Abend. Bis 2035 fehlen in Hessen 400.000 Wohnungen. Jedes Jahr müssten 35.000 Wohnungen neu errichtet werden, um die Nachfrage zu decken. 2017 wurden jedoch nur knapp 20.000 Wohnungen gebaut. Laut einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts hat Hessen damit das größte Wohnraumdefizit je 1.000 Einwohner/innen unter den Flächenländern in Deutschland. „Die Situation ist eklatant! Da die Zahlen der Baufertigstellungen schon seit Jahren hinter dem Bedarf hinterherhinken, wird die Bugwelle an fehlenden Wohnungen, die wir vor uns herschieben, immer größer", so Lipka. Umso wichtiger sei es, dass die Parteien der nächsten regierenden Koalition ihre Aufgabe

in der Wohnungspolitik ernst nehmen und schnell handeln, wenngleich die Regierungsbildung an sich keine leichte Aufgabe wird.

Die AWI-Hessen machte an diesem Abend deutlich, was sie von der neuen Landesregierung fordert: „Sie muss Anreize für die Aktivierung von Grundstücken setzen und bessere Förderkonditionen schaffen", äußert sich Lipka. Bei der Förderung müssten auch ländliche Regionen berücksichtigt werden, um die Bevölkerung dort zu halten. „Wenn dies nicht geschieht, wird der Druck auf die Ballungsräume noch stärker zunehmen", prophezeit Werner Merkel, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Immobilienverwalter in Hessen. Gerade in einem Flächenland wie Hessen müsse man auch außerhalb der Stadtgebiete lebenswerte Strukturen erhalten und ausbauen, heißt es weiter.

Eine weitere wichtige Stellschraube sehen die Verbände der AWI-Hessen in der Grunderwerbsteuer. „Die Erhöhung von 3,5 auf letztendlich sechs Prozent im Jahr 2014 hat

dem Land bis 2017 fast eine Milliarde Euro Mehreinnahmen pro Jahr gebracht. Nun ist es an der Zeit, die Steuer wieder zu senken, damit die Wohnungswirtschaft mehr günstigen Wohnraum anbieten kann", so Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft und stellvertretender Sprecher der AWI. Die Vertreter der vier Verbände sind überzeugt, dass das Land durch eine generelle Absenkung mit wenig Aufwand große Wirkung erzielen kann. Die richtigen Ansätze fänden sich in den Wahlprogrammen der Parteien.

Die Verbände der AWI-Hessen stellten bereits vor der Landtagswahl zwei zentrale Forderungen, um in der nächsten Legislaturperiode wohnungspolitisch wichtige und sinnvolle Weichen zu stellen und Entscheidungen konsequenter zu treffen und umzusetzen: „Ein erster Schritt muss die Schaffung eines eigens für den Wohnungsbau zuständigen Ministeriums sein, damit die Wohnungspolitik den Stellenwert erhält, den sie benötigt", stellte Lipka heraus. Das hätten die meisten Parteien inzwischen erkannt und sich dazu bekannt. Allerdings müsse die nächste Regierung die Pläne auch in die Tat umsetzen. Tausendpfund fordert zudem, dass die Wohnungswirtschaft enger in die Gesetzgebungsprozesse eingebunden wird, wie dies in anderen Bundesländern geschehe. „Wir wünschen uns für die Zukunft eine partnerschaftliche Zusammenarbeit", sagte Tausendpfund.

Wohngipfel 2018 – Drei Monate später

Eine Trendwende für mehr und bezahlbaren Wohnraum?

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

„Die Frage des Wohnens ist eine gesellschaftliche Frage, die uns alle angeht", machte Bundeskanzlerin Merkel vor gut drei Monaten deutlich. Sie war sich dessen bewusst, dass Wohnraum dort entstehen müsse, wo Menschen ihn brauchen. Ministerpräsident Tobias Hans begrüßte im Namen der Länder, dass „eine der drängenden sozialen Fragen zur Chefinnensache in der Bundesregierung gemacht worden ist." Und auch Bürgermeister und Erster Vizepräsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, Roland Schäfer, sah den Wohngipfel als „ein ganz klares Signal, dass die Aufgabe 'Schaffung von ausreichend bezahlbaren Wohnraum' wirklich im Zentrum der Politik auf allen Ebenen spielt." Dennoch bestünden auch nach dem Spitzengespräch noch Widersprüche. Die vereinbarten Maßnahmen könnten sich gegenseitig ausbremsen oder an Kraft verlieren, kommentierte Ibel den Wohngipfel.

Merkel sah das Treffen im September von über 100 Vertretern aus Bund, Ländern, Branchenverbänden, Kommunen, Berufsverbänden und Gewerkschaften als Start, um die Wohnraumoffensive gemeinsam anzugehen. Investive Impulse für den Wohnungsbau, Bezahlbarkeit des Wohnens sichern sowie Baukostensenkung und Fachkräftesicherung sind die großen Eckpunkte des 13-seitigen Maßnahmenpapiers, das die Grundlage für die Zusammenarbeit darstellen soll. In den vergangenen Wochen wurde viel beraten und diskutiert. Die „Immobilien Wirtschaft Rhein-Main" zieht eine erste Bilanz: Was hat sich seit dem 21. September getan?

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

Starke Nachfrage nach Baukindergeld

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

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

Sonder-AfA für Mietwohnungsbau

Weniger positiv begrüßt wurde der Gesetzesentwurf über die Sonder-AfA – und

sie kommt, wie der Finanzausschuss Ende November abschließend beraten hat. Zusätzlich zur linearen Abschreibung von zwei Prozent können weitere fünf Prozent im Jahr der Anschaffung und über drei weitere Jahre abgeschrieben werden – insgesamt also 28 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten. Diese dürfen 3.000 Euro pro Quadratmeter jedoch nicht übersteigen. Die Bemessungsgrundlage beträgt maximal 2.000 Euro pro Quadratmeter. „Bei Förderbanken werden Herstellungskosten bis zu 3.500 Euro pro Quadratmeter akzeptiert", vergleicht Lipka. Hinzu kommt, dass die steuerliche Förderung durch die sogenannte De-minimis-Regelung eingeschränkt ist. Demnach darf der Steuervorteil aus der Sonderabschreibung in drei Veranlagungszeiträumen maximal 200.000 Euro betragen. Die Sonder-AfA soll für Bauanträge gelten, die zwischen dem 1. September 2018 (rückwirkend) und dem 31. Dezember 2021 gestellt werden. Als wirksam für mehr Wohnungsbau erachten der BFW und andere Verbände der Wohnungswirtschaft diese steuerliche Maßnahme nicht. „Eine Erhöhung des üblichen Steuerabschreibungssatzes von zwei auf drei Prozent auf langfristige Zeit gesehen würden wir mehr begrüßen", so Lipka. Dies sei jedoch derzeit finanziell nicht möglich, so die Union.

Soziale Wohnraumförderung

Um den sozialen Wohnungsbau zu stärken, stellt der Bund im Zeitraum von 2018 bis 2021 mindestens fünf Milliarden Euro zur Verfügung, heißt es im Maßnahmenpapier des Wohngipfels. Gemeinsam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen sollen damit über 100.000 Sozialwohnungen entstehen. „Die Einkommen sind gut, aber sie sind nicht so groß, wie sie für manche Mieten sein müssten. (...) Es ist deshalb richtig, dass wir mehr Mittel für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen und dass wir jetzt die Verfassung ändern", so Finanzminister Olaf Scholz im September. Um finanzielle Mittel für den sozialen Wohnungsbau über das Jahr 2019 hinaus zur Verfügung stellen zu können, muss jedoch das Grundgesetz geändert werden, denn der Sozialwohnungsbau ist eigentlich Ländersache. Ende November hat die Bundesregierung schließlich der Änderung des Grundgesetzes mit einer 2/3-Mehrheit zugestimmt.

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

Bund baut wieder selbst Wohnungen

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

Baulandmobilisierung in großem Maße

Um bauen zu können, benötigt es Bauland. Mit strategischen Fragen der mittel- bis langfristigen Verbesserung der Baulandbereitstellung befasst sich seit dem 4. September unter Mitwirkung von Ländern, kommunalen Spitzenverbänden sowie Partnern des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen" die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik". Bis zur Sommerpause 2019 sollen Ergebnisse vorgelegt werden. Noch in diesem Jahr sollen jedoch Vorschläge zu Änderungen des Bauplanungsrechts gemacht werden. Ibel begrüßte die damit geplante Novelle des Baugesetzbuches und betonte Ende September in einer Pressemitteilung, dass sich der BFW in die Expertenkommission einbringen werde.

MBO und digitaler Bauantrag zur Beschleunigung von Bauvorhaben

Ein wesentlicher Schritt in Richtung bezahlbares Bauen soll mit einer Musterbauordnung (MBO) getan werden, die weitgehend einheitliche Vorschriften der Länder im Bauordnungsrecht vorsieht. In den Gremien der Bauministerkonferenz und unter Beteiligung des Bundes soll die MBO erarbeitet werden. Wesentlich schneller und kostenoptimierter soll auch der

Weg von der Planerstellung zum fertigen Bauwerk vorangehen. Dabei wird auf die Digitalisierung gesetzt: So würden durch einen digitalen Bauantrag auf Seiten des Bauherren Zeit- und Kosten gespart. Die bearbeitenden Behörden könnten eine höhere Effizienz im Personaleinsatz erreichen und Belastungsspitzen auffangen. „Wir können uns die lange Bauplanungszeiten nicht mehr leisten", kommentiert Lipka das Vorhaben. Aufgrund der Komplexität dieser Anträge wird der Bund mit den Ländern Mecklenburg-Vorpommern, Bayern und Baden-Württemberg Pilotprojekte zum durchgängig digitalen Bauantrag befördern, hieß es am 21. September im Maßnahmenpapier.

Auf der jährlich stattfindenden Bauministerkonferenz Ende Oktober dieses Jahres sprachen sich die Bauminister der 16 Bundesländer ebenfalls deutlich für einen Bürokratieabbau aus, um den Wohnungsbau schneller voranzutreiben. Sie forderten Fördergelder vom Bund, um digitale Standards für einen „durchgängig digitalen Bauantrag" möglich machen zu können. Des Weiteren wurde das Thema Typenbaugenehmigung angepackt. Auf der nächsten Sitzung der Bauministerkonferenz soll ein Vorschlag unterbreitet werden, wie diese in die MBO eingefügt werden kann. Damit soll den Forderungen vieler wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbände nachgekommen werden, für die sich das Genehmigungsverfahren für seriellen und modularen Bau vereinfachen und beschleunigen würde. Die nächste Sitzung der Bauminister findet jedoch erst wieder in einem Jahr statt.

Begrenzung von Folgekosten durch Regulierung und Normung

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

Weiterentwicklung des Mietrechtlichen Rahmens beschlossen

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

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

Novellierung des Wohneigentumsrechts

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

Umwandlung von Miet- in Wohneigentum soll erschwert werden

Paradox: Auf der einen Seite unterstützt die Bundesregierung Familien beim Traum vom Eigenheim, auf der anderen will sie die Möglichkeiten reduzieren, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Finanzminister Scholz begründete dies damit, dass „die meisten Bürgerinnen und Bürger unseres Landes nur mit einer bezahlbaren Mietwohnung ein gutes Leben führen können." Er halte es für einen gesellschaftspolitischen Fortschritt, dafür Sorge zu tragen, dass sich die Nachbarschaft, in der früher viele Leute mit für sie noch bezahlbaren Mieten gewohnt haben, nicht zu sehr verändert und Wohnungen plötzlich für sehr hohe Preise verkauft werden.

Ohne Fachkräfte kein Wohnungsbau möglich

Wer Wohnraum schaffen will, benötigt Fachkräfte, die den Bau umsetzen. Eine ausreichende Verfügbarkeit von Fachkräften sowie Baukapazität sind derzeit aber nicht vorhanden. Aus diesem Grund wird die Bauwirtschaft ihre positiven Ausbildungs- und Einstellungsaktivitäten der vergangenen Jahre laut Maßnahmenpapier fortsetzen und verstärken – ein gesondertes Spitzengespräch mit dem Bundesbauminister und den Beteiligten der Wertschöpfungskette Bau werde durchgeführt. Der Bund werde eine neue branchenübergreifende Fachkräftestrategie ausrichten. Bedeutender Bestandteil soll das Fachkräfteeinwanderungsgesetz sein, zu dem bereits ein Eckpunkte-Papier vorgelegt wurde: Demnach sollen ausländische Fachkräfte leichter Zugang zum deutschen Arbeitsmarkt erhalten und gut integrierte, abgelehnte Asylbewerber mit Arbeitsverhältnis einfacher einen Aufenthaltstitel bekommen. Geplant ist, Fachkräfte aus Nicht-EU-Staaten zukünftig die Möglichkeit zu geben, für sechs Monate nach Deutschland zu kommen, um hier einen Job zu suchen – ohne die Vorweisung eines Arbeitsvertrags. Voraussetzung: eine qualifizierte Ausbildung, Deutschkenntnisse und der Nachweis, dass sie ihren Lebensunterhalt während der Jobsuche selbst bestreiten können. Die Anerkennung ausländischer Abschlüsse soll zudem beschleunigt und vereinfacht werden. Die Punkte im Eckpapier sind bisher nur vage, sie sollen jedoch als Gesetzesentwurf ausgestaltet werden.

Staatssekretärsausschuss koordiniert Umsetzungsprozess

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

WOHNGLÜCK
IST MAGENTA
57 %
DER DEUTSCHEN SCHAUEN GERNE
FUSSBALL IM FERNSEHEN UND
FIEBERN SO MIT IHREN VEREINEN MIT.
Quelle: „König Fußball regiert“, Statista-Umfrage 2016
Bietet Ihr Kabelanbieter Ihren Mietern auch
exklusive Sport-Inhalte und schenkt Ihren
Kunden die 3. Liga ein Jahr für 0 €[1]?
Wir schon. Zukunft – made in Germany.
www.die-nächsten-10-jahre.de
ERLEBEN, WAS VERBINDET.
[1] Voraussetzung ist eine TV-Grundversorgung der Telekom sowie ein Basis-HD-Paket für 4,95 Euro monatlich zuzüglich CI+-Modul und Receiver.
Mindestvertragslaufzeit 12 Monate.

Landtagswahl in Hessen

Schwarz-grüne Landesregierung verteidigt knapp ihre Mehrheit

67,3 Prozent der wahlberechtigten Bürgerinnen und Bürger in Hessen haben am 28. Oktober über die Zukunft ihres Landes entschieden – 5,9 Prozent weniger als 2013. Dennoch und trotz der Stimmeneinbußen auf Seiten der CDU, konnte die schwarz-grüne Landesregierung ihre Mehrheit verteidigen. Grund: Die Grünen haben deutlich an Stimmen dazu gewonnen.

Das war knapp: Die Partei um Volker Bouffier hat bei der diesjährigen hessischen Landtagswahl 11,3 Prozent ihrer Stimmen aus dem Wahljahr 2013 eingebüßt und kam somit nur auf 27 Prozent und 40 Sitzen im Hessischen Landtag. Der Koalitionspartner der letzten Legislaturperiode gewann 8,7 Prozent der Wählerstimmen hinzu und erreichte 19,8 Prozent. Die Grünen erhielten somit 29 der Mandate. Punktlandung! Denn 69 von 137 Sitzen sind im Landtag nötig, um eine absolute Mehrheit zu bilden. Die SPD (19,8 Prozent) erhielt ebenfalls 29 Plätze, bleibt jedoch hinter den Grünen nur drittstärkste Partei. Die FDP erhielt (7,5 Prozent) 11 Sitze, die Linke (6,3 Prozent) 9 und die AfD (13,1 Prozent), die zum ersten Mal im Hessischen Landtagtag sitzt, 19.

Mit diesem Ergebnis waren damals neben Schwarz-Grün auch andere Koalitionen möglich: Jamaika, Ampel und eine Große Koalition. CDU und Grüne sprachen sich bereits vor der Landtagswahl positiv darüber aus, die Regierung des Landes gemeinsam fortzuführen und verhandeln derzeit über eine Koalition. Ziel ist „eine stabile Regierung in Hessen", so Bouffier.

Hessen geht es wirtschaftlich hervorragend, und auch in der Wohnungspolitik hat sich in den vergangenen fünf Jahren manches getan, obwohl sich der BFW mehr gewünscht hätte: Eines der wichtigsten Ziele auf dem Programmplan

der Koalition aus CDU und Grünen war die Förderung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Maßnahmen zur Realisierung dieses Ziels waren die Gründung der Bauland-Offensive Hessen GmbH, die finanzschwachen Kommunen bei der Entwicklung von Flächen für den Bau bezahlbarer Wohnungen unterstützt, und der „Masterplan Wohnen in Hessen", der eine Rekordsumme von 1,7 Milliarden Euro für die Wohnraumförderung des Landes bis 2020 bereitstellt. Leider können private Investoren im Vergleich zu anderen Marktteilnehmern nur auf wenige der Programme zugreifen. Hier liegt Hessen deutlich hinter den Möglichkeiten, wie sie andere Bundesländer anbieten. Zudem gibt es in Hessen seit Kurzem eine neue Richtlinie, die es dem Land ermöglicht, landeseigene Grundstücke vergünstigt an Kommunen für den Bau sozial geförderter Wohnungen abzugeben.

Bei den bau- und wohnungspolitischen Punkten für die neu anstehende Legislaturperiode wird es zwischen CDU und Grüne wohl die ein oder andere Diskussion geben, bevor man auf einen gemeinsamen Nenner gelangt: z. B. bei der Grunderwerbsteuer. Die CDU möchte diese senken, um die Bürger generell zu entlasten. Laut ihrem Regierungsprogramm wollen sie für jeden angemessenen Wohnraum und passgenaue Förderungen anbieten und darüber hinaus mehr Eigentum schaffen. Ein gesondertes Ziel hierbei ist, die Wohneigentümer-Quote in Hessen jährlich um ein Prozent zu steigern. Für die Grünen ist die Grunderwerbsteuer jedoch eine wichtige Einnahmequelle für das Land. Sie können sich eine Senkung nur in Grenzen und an sozial geknüpfte Kriterien vorstellen.

Ebenfalls uneins sind sich CDU und Grüne über das Mietrecht. Die CDU schließt weitere Eingriffe ins Eigentum aus, die Grünen wollen hingegen eine wirkungsvolle Mietpreisbremse und den Kündigungsschutz der Mieter bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbessern. Einig sind sich beide in den Punkten, dass die Fördermittel für die Wohnraumversorgung weiter verbessert werden sollen. Des Weiteren wollen beide dafür sorgen, dass ländliche Räume gemeinsam mit der Infrastruktur beschleunigt weiterentwickelt werden. Ein weiterer wichtiger Punkt für den BFW, die Initiative „Impulse für den Wohnungsbau Hessen" sowie die „Arbeitsgemeinschaft der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände AWI" ist die Schaffung eines eigenen Ministeriums für Wohnungsbau. Hierbei herrscht derzeit jedoch noch Uneinigkeit zwischen den Koalitionären. Gerald Lipka, BFW-Landesgeschäftsführer Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland und Sprecher der genannten Initiativen: „Die Schaffung eines eigenen Bauministeriums ist dringend notwendig. Nur so können alle Kompetenzen aus Bauplanung, Bau- und Städteentwicklung, Wohnraum- und Städtebau gebündelt und den komplexen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau entgegen getreten werden."

Buderus

Heizsysteme mit Zukunft.

Logano plus KB372

Flexibel und kompakt für die Wohnungswirtschaft.

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

Baulandentwicklung

Wege zum Plus-Energie-Standard in Hessen

In fünf Jahren soll jedes zweite Baugebiet, das die Hessische Landgesellschaft (HLG) mit einer hessischen Kommune entwickelt, als Plus-Energie-Siedlung entstehen, die mehr Energie produziert, als ihre Bewohner selbst verbrauchen. Dieses Ziel hat die Geschäftsführerin der HLG, Prof. Dr. Martina Klärle formuliert. Denn Boden ist eine nicht vermehrbare Ressource, und die Siedlungsentwicklung konkurriert mit vielen anderen Nutzungsansprüchen, auch im Klimaschutz. Wenn wir trotzdem nicht umhin kommen, neue Baugebiete zu entwickeln, dann sollen sie wenigstens CO_2-neutral sein.

Staatssekretär Matthias Samson und Prof. Dr. Martina Klärle präsentieren den Leitfaden „Baulandentwicklung – Wege zum Plus-Energie-Standard" im Rahmen des HLG-Forums „Nachhaltige Baulandentwicklung für Stadt und Land" am 26.09.2018 in Karben. (© HLG / Natalie Färber)

Die HLG hat in Kooperation mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVL), dem House of Energy und der LandesEnergieAgentur einen Leitfaden für die Planung solcher Plus-Energie-Siedlungen vorgelegt, der Ende September auf dem Forum „Nachhaltige Baulandentwicklung für Stadt und Land" im hessischen Karben vorgestellt wurde. Der Leitfaden dient den Kommunen als Werkzeug und will dazu motivieren, Plus-Energie-Siedlungen zu entwickeln, die bei geringem Flächenverbrauch bezahlbaren Wohnraum schaffen und als lokales Kraftwerk zur lokalen Wertschöpfung beitragen.

„Doch noch gibt es die Plus-Energie-Siedlung nicht von der Stange", sagt Matthias Samson, Staatssekretär im HMWEVL. Vielmehr seien die Kommunen als Träger der Bauleitplanung gefragt, mit Pilotprojekten in der Entwicklung von Energie-Plus-Siedlungen voranzugehen: „Dieser Leitfaden weist den Weg, wie Kommunen dabei Vorreiter werden können." Eine Kommune muss vor der Entwicklung eines Baugebietes entscheiden, ob dort eine Plus-Energie-Siedlung entstehen soll. Darum ist es wichtig, viele Fragen rechtzeitig zu stellen und zu beantworten. Wer die Plus-Energie-Siedlung nicht von Anfang an denkt, der macht sie teuer", sagt Prof. Dr. Martina Klärle. Zum Beispiel müssten schon in der Planung des Baugebietes Parkplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge und die Stellplätze mit Ladesäulen für E-Mobile geplant werden. Alle Grundstücke werden untereinander an das multi-direktionale Energienetz für Strom und Wärme angeschlossen, damit überschüssige Energie in der ganzen Siedlung abgenommen werden kann. Auch das Betreibermodell für ein gemeinsames Kraftwerk und die Organisation des Energiehandels müssen schon in der Planungsphase bedacht werden. Auf Gebäudeebene wird der energetische Standard bereits durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt. Auf Siedlungsebene aber gibt es keine entsprechende verbindliche Regelung. Zur Umsetzung der Plus-Energie-Siedlung sind daher neben konkreten Festsetzungen und Regelungen im Rahmen von Bebauungsplänen oder Städtebaulichen Verträgen zukünftig auch Energie- und Verkehrsleitpläne notwendig, die verbindlich, z.B. als Satzung, beschlossen werden. Insbesondere die Einführung eines Energieleitplans würde die Erfolge der EnEV fortführen und ergänzen.

Die HLG arbeitet als staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung in der Bodenbevorratung mit mehr als der Hälfte der über 400 hessischen Städte und Gemeinden zusammen. Auf der Grundlage von Grundsatzvereinbarungen sind derzeit 380 Baulandentwicklungen in Bearbeitung. In diesem Rahmen soll der Leitfaden zukünftig alle am Planungs- und Realisierungsprozess Beteiligten informieren und motivieren – neben den kommunalen Entscheidungsträgern auch Planer, Investoren, Bauherren, Energieversorger und Netzbetreiber.

Das übergeordnete Ziel ist eine integrierte, nachhaltige Baulandentwicklung, die bei geringem Flächenverbrauch bezahlbaren Wohnraum schafft, langfristig geringe Energie- und Nebenkosten generiert und damit sowohl den Bewohnern als auch dem Klimaschutz dient.

Masterplan Wohnen in Hessen

Bau sozial geförderter Wohnungen steigt

Wohnungsbauministerin Priska Hinz (Grüne) verkündete am 16. Oktober in Wiesbaden die Anmeldezahlen für den geförderten Wohnungsbau 2018 – und diese waren nach Darstellung des Ministeriums durchaus positiv, während der BFW dieses Thema weiterhin kritisch betrachtet, da der Zuschnitt der Förderung zu einer Marktverzerrung zulasten privater Investoren führt. Aufgrund einer vorgelegten neuen Richtlinie von der Hessischen Landesregierung, die es möglich macht, landeseigene Grundstücke vergünstigt an Städte und Gemeinden zu verkaufen, könnten die präsentierten Zahlen bald noch weiter steigen.

„In 2018 haben wir 35 Prozent mehr Anmeldungen für den Bau von bezahlbaren Wohnungen als im Vorjahr", so Hinz. Dazu haben laut der Wohnungsbauministerin die verbesserten Förderprogramme beigetragen, die sich steigender Nachfrage erfreuen. In diesem Jahr fördere das Land den Bau von 2.150 bezahlbaren Wohnungen. Es sei genug Geld da und kein Antrag auf Wohnraumförderung würde abgelehnt, so Hinz weiter. In dieser Wahlperiode habe das Land bereits Mittel für 12.000 Wohnungen bereitgestellt. Damit sei Wohnraum für 36.000 Menschen geschaffen worden.

2019 könnten die Zahlen noch besser aussehen. Eine neue Richtlinie macht es möglich, dass Städte und Gemeinden Grundstücke des Landes nun direkt und ohne Ausbietungsverfahren erwerben können, wenn dort innerhalb von fünf Jahren geförderter Wohnungsbau entsteht. Der Grundstückspreis verringert sich pauschal um 25.000 Euro je geförderter Wohnung. „Das Land möchte das Engagement der Städte und Gemeinden beim Bau neuer und bezahlbarer Wohnungen unterstützen. Denn an günstigem Bauland mangelt es in vielen Teilen Hessens", so Hinz.

Zudem verringert das Land den Kaufpreis in Höhe der Grunderwerbsteuer. So können die Grünstücke bis zu 50 Prozent günstiger verkauft werden, als ihr gutachterlich festgestellter Wert. Auf dem jeweiligen Grundstück müssen jedoch mindestens acht Mietwohnungen errichtet werden. Der Anteil geförderter Mietwohnungen muss mindestens 30 Prozent betragen, jedoch nicht weniger als drei Wohnungen. Die Gemeinden können laut Hinz die Grundstücke auch an Wohnungsunternehmen und Genossenschaften weitergeben, allerdings müssen die Auflagen der Sozialbindung weiter erfüllt werden.

Verwalten Sie Interessentendaten etwa noch selbst?

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

ERLEBEN SIE DAS NEUESTE IMMOMIO JETZT LIVE

www.immomio.de
vertrieb@immomio.de

Telefon Vertrieb
+49 40 882 159 896

Immomio
WEBBASIERTES INTERESSENTENMANAGEMENT

Digitalisierung im Mittelstand

Immobilienbranche steckt noch in den Kinderschuhen

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

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

50 Prozent setzen erst digitale Grundlagen um

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

Immobilienbranche fehlt es an digitalem Know-how

Lediglich 46 Prozent der mittelständischen Immobilienunternehmen verfügen über einen Maßnahmenplan zur Umsetzung der Digitalisierung. Die größten Hürden für die Unternehmen stellen die Kosten, fehlenden Ressourcen und das fehlende qualifizierte Personal dar. Aber: Lediglich 23 Prozent der befragten Unternehmen planen, neue Mitarbeiter im Kontext der Digitalisierung einzustellen. „Mit dieser passiven Haltung drohen die Unternehmen den Anschluss zu den "Frontrunnern" zu verlieren. Ressourcen müssen jetzt aufgebaut werden, damit die Wettbewerbsfähigkeit bestehen bleibt und sie attraktiver werden", äußert sich Ibel. Erschwerlicherweise gibt der Markt die benötigten Fachkräfte, die sowohl das Thema Bauen als auch IT beherrschen, jedoch nicht her.

Digitalisierung am Gebäude spielt derzeit keine Hauptrolle

Die Antworten auf die Frage, welche Technologien am Gebäude eingesetzt werden, kündigen die Gefahr an, „dass die Immobilien- und Wohnungsbranche verpasst, was die Gesellschaft vorantreibt", so Dr. Thomas Götzen, Mitglied des BFW-Digitalisierungsbeirates, Interboden. Nicht einmal die Hälfte der Unternehmen sieht Ladesäulen für E-Mobilität, Smart Home Komponenten oder Minicomputer in der Unterverteilung als Standards in den Gebäuden vor. Diese Technologien erfahren jedoch im Leben der Gesellschaft immer mehr Nutzung. „Alles ist heute mit dem Smartphone verbunden, warum also nicht auch das eigene Haus?", fragt sich Götzen. Hinzu kommt, dass Objekte, die heute geplant, erst in zwei bis drei Jahren gebaut werden. Die Branche muss heute den Grundstein setzen, um bei Trends wie Autonomes Wohnen in den kommenden Jahren mithalten zu können und den Wünschen der Kunden gerecht zu werden. „Nur wer auf dem Stand bleibt, hat die Möglichkeit, auf Neues aufzuspringen", so Götzen. Je länger die Unternehmen warten, desto höher werden die Investitionskosten und -risiken.

Daher baut Interboden schon heute mit Partnern aus der Industrie neue Technologien in ihre Objekte ein und sammelt Erfahrungen für die Zukunft.

Mehrheit glaubt nicht an Potenzial der Digitalisierung

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

Der BFW-Digitalisierungsbeirat

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

Sechstes Rekordjahr in Folge

Umsatzrekord am deutschen Immobilienmarkt

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

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

Wohnimmobilien dominieren Transaktionsgeschehen

Wohnimmobilien dominierten 2017 laut Gewos das Transaktionsgeschehen. Eigenheime, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Wohnbauland im Wert von rund 170,8 Milliarden Euro wurden gehandelt. Der Geldumsatz im Wohnsegment hat sich seit 2009 um 94 Prozent erhöht – im Vergleich zu 2016 um sechs Prozent.

Umsatzsteigerung bei Mehrfamilienhäusern und Wohnbauland

Vor allem bei Mehrfamilienhäusern und baureifem Wohnbauland haben sich die Umsätze positiv entwickelt. Mit einem Plus von jeweils elf Prozent wurden mit Mehrfamilienhäusern 29,9 Milliarden und mit verkauftem Bauland 17,7 Milliarden Euro erzielt. Die Transaktionen bei Mehrfamilienhäusern stiegen um ein Prozent auf 38.300 an. Die Zahl der Wohnbaulandflächen verringerte sich 2017 das zweite Jahr in Folge um ein Prozent auf rund 103.900 Transaktionen. Das schwache Transaktionsvolumen führt Gewos-Marktanalyst Wunsch auf die seit Jahren festzustellende und sich verschärfende Flächenknappheit zurück. Im Vergleich: In den 1990er-Jahren wurden im Schnitt 180.000 Wohnbauflächen verkauft, 2000 immerhin noch 140.000.

Bauland erfährt Preissprünge

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

Rückläufige Verkaufszahlen bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Zwar stieg 2017 auch in den Segmenten Eigentumswohnungen und Eigenheimen der Geldumsatz, jedoch moderater. Eigentums-

wohnungen verzeichneten ein Umsatzplus von zwei Prozent auf 62,7 Milliarden Euro, Ein- und Zweifamilienhäuser erzielten 60,5 Milliarden Euro, was ein Plus von vier Prozent ausmacht. Die Zahl der Verkäufe von Eigenheimen ist das zweite Jahr in Folge um ein Prozent zurückgegangen auf 243.400 Transaktionen. Bei den Eigentumswohnungen war der rückläufige Trend noch ausgeprägter: Minus vier Prozent auf 315.100 Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr 2016. Die Preisentwicklung ist Gewos zufolge in beiden Teilmärkten rückläufig gewesen. Den Rückgang der Wohnungsverkäufe führt Wunsch in erster Linie auf die stark rückläufigen Neubautransaktionen zurück.

Neubautransaktionen verbuchen Einbruch

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

Eigentumswohnungen bleiben am umsatzstärksten

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

Über die IMA und Gewos

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

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, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

Mehr zu Produkten und Verfügbarkeit unter vodafone.de/immobilienwirtschaft

The future is exciting.
Ready?
vodafone

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

Mehr Akzeptanz für Wohnungsneubau

Bürgerbeteiligung, die sich auszahlt

Im Bericht des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen werben die Bündnispartner des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) für ein besseres Neubauklima und für eine größere Akzeptanz des Wohnungsbaus in der Bevölkerung. Projektbezogene Bürgerbeteiligungen sowie der offene und ehrliche Dialog mit Anwohnern sollen ihrer Meinung nach dazu beitragen, eine höhere Akzeptanz in der Bevölkerung für den Wohnungsneubau, als auch bei der Sanierung von bestehenden kommunalen Immobilienobjekten, zu erreichen.

Die in Hessen ansässige immovativ GmbH und der deutschlandweit größte Anbieter von digitalen Immobilieninvestments Exporo AG aus Hamburg haben eine neuartige Form der Bürgerbeteiligung ins Leben gerufen. Während die Exporo AG die führende digitale Immobilien-Investment Plattform in Deutschland ist, können kommunale Immobilien-Projekte nun über die von der immovativ GmbH bereitgestellten Kommunalen Immobilienplattformen (KIP) vorgestellt und per Crowdfunding finanziert werden. Digitales Immobilien-Investment ist ein bürgernahes Finanzierungsinstrument, das die Aspekte Finanzierung und Bürgerbeteiligung vereint.

Ein erstes Beispiel dieser Art hat Exporo in Schwerin mit der dort ansässigen Wohnungsgesellschaft (WGS) umgesetzt. Neben dem Einsatz von Fremd- und Eigenkapitalmitteln setzte die WGS auf eine alternative Finanzierungsform: über eine sogenannte Schwarmfinanzierung konnten sich die Bürger Schwerins an der Sanierung eines Plattenbaus beteiligen. 850.000 Euro wurden durch diese Bürgerfinanzierung investiert. Innerhalb von zwei Tagen war das Investitionsvolumen erreicht und konnte direkt in die Sanierung von 50 Wohnungen sowie in die Gestaltung der Außenanlagen investiert werden. Eine Win-win Situation für alle Akteure: Die Bürger wurden aktiv von der Kommune an dem Projekt beteiligt, das Finanzierungsvolumen war schnell und unbürokratisch aufgebracht und bezahlbarer Wohnraum konnte zügig wieder dem Immobilienmarkt zugeführt werden.

Der Erfolg des Projekts in Schwerin brachte Exporo auf die Idee, weitere kommunale Projektträger für die Bürgerfinanzierung zu begeistern. „Exporo ist Deutschlands Marktführer im Bereich digitales Immobilien-Investment, einer modernen Finanzierungsform, bei der sich auch Kleinanleger an Immobilienprojekten beteiligen können“, erklärt Julian Oertzen, Vorstand der Exporo AG. „Städte und Landkreise stehen derzeit stark im Fokus, wenn es um die Schaffung neuen Wohnraums geht. Bauvorhaben werden jedoch durch die bisher nur eindimensionale Form der Bürgerbeteiligung immer schwieriger und waren bisher ausschließlich in öffentlichen Bürgerverfahren vor- und darzustellen, wodurch sie mit erheblichem zeitlichen und organisatorischen Aufwand einhergingen. An dieser Stelle trägt das digitale Immobilien-Investment über die Kommunale Immobilienplattform (KIP) dazu bei, transparent über das geplante Bauvorhaben zu informieren.“

In der Kooperation zwischen der Exporo AG mit den KIP’s sehen beide Partner eine große Chance, mithilfe von Bürgerfinanzierungen einen neuartigen Service für Städte und Gemeinden anzubieten. Stefan Müller-Schleipen, Geschäftsführer der immovativ GmbH, sieht in dem neuen Angebot viele Vorteile für die Kommunen: „Unsere Kunden sind in der Regel Kommunen, die das KIP als digitales Stadtentwicklungsinstrument nutzen. Sie haben ab jetzt die Möglichkeit, ihre Bürger aktiv in die Stadt- und Quartiersentwicklung mit einzubeziehen. Zudem benötigen Kommunen immer häufiger Finanzierungsalternativen.“

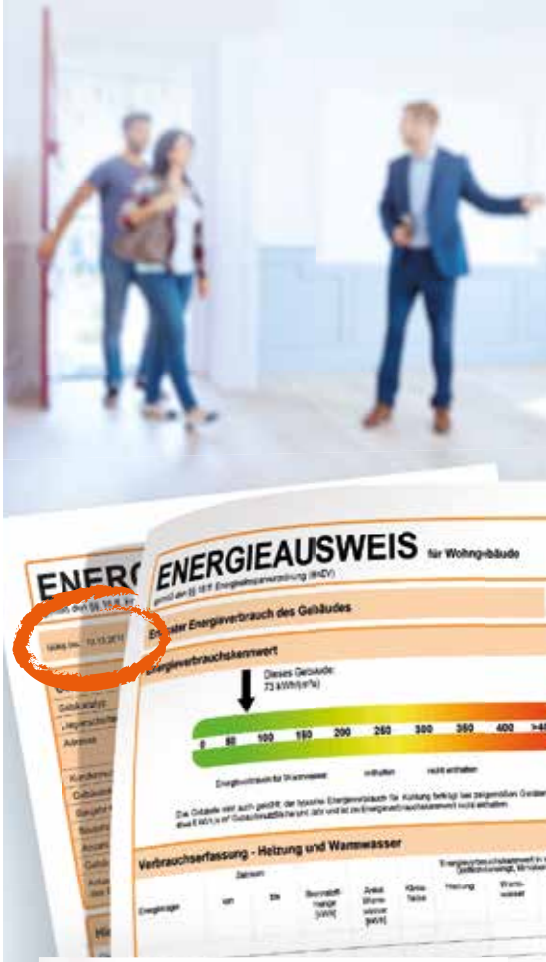
Beim digitalen Immobilieninvestment über KIP wird das Geld als Darlehen („Bürgerkredit“) zur Verfügung gestellt und die Bürger erhalten eine finanzielle Gegenleistung in Form einer Verzinsung. Das Gesetz über das Kreditwesen (KWG) legt eindeutig fest, dass für die Durchführung von Finanzdienstleistungen eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) notwendig ist, die Kommunen per se nicht erhalten. Daher brauchen Kommunen einen Mittler, der zwischen den Bürgern und der Kommune fungiert, um diese Art von Immobilieninvestment in Angriff nehmen zu können. Das Investieren geschieht über das KIP der jeweiligen Kommune vollständig elektronisch und dauert nur wenige Minuten.

Rund 500 Kommunen bundesweit betreiben bereits ein eigenes KIP | Die Kommunale Immobilienplattform, in dem Grundstücke, Wohnungen, Häuser und Gewerbeimmobilien übersichtlich dargestellt und privaten wie gewerblichen Interessenten angeboten werden.

Autor:
Stefan Müller-Schleipen,
Geschäftsführer der immovativ GmbH

Noch gültig?

Jetzt neuen Energieausweis bestellen!



Die maximale Gültigkeit von Energieausweisen beträgt 10 Jahre. Eine Verlängerung ist nicht möglich, da die Anforderugen in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Bestellen Sie rechtzeitig Ihren neuen Energieausweis, um allen rechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Online-Bestellung unter:
www.metrona.de/ea

METRONA
Einfach. Mehr. Qualität.

Energieeffizienz mit Roto Sonderlösung fürs Dach

Städtische KiTa in neuem Licht

Inmitten des Darmstädter Martinsviertels liegt die städtische Kindertagesstätte „Hedwig-Dohm-Haus“. Kinder ab drei Jahren werden hier ganztägig in verschiedenen Räumlichkeiten des Flachbaus betreut. Das in den 1990er Jahren errichtete Gebäude wurde im Rahmen eines Kindertagesstätten-Sanierungsprogramms durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement saniert. Roto Dach- und Solartechnologie trug mit einer Dachfenster-Sonderlösung zu einem modernisierten, energieeffizienteren Hort bei.

„Wir hatten hier eine interessante Gemengelage“, beschreibt der freie Architekt Mathias Bühler die Ausgangssituation. So waren in das Gebäude zur Lichtzufuhr zwar Stegplatten aus Polycarbonat verbaut worden, doch diese Form der Festverglasung ließ die Möglichkeit zur Belüftung vermissen. „Außerdem war die Anlage konstruktiv-thermisch mangelhaft, das heißt, die Fenster waren im Laufe der Jahre undicht geworden und eine Wärmedämmung war nicht gegeben.“ Auch ein Sonnen- und Hitzeschutz für wärmere Tage fehlte, was zu einer schnellen Erwärmung der darunterliegenden Räumlichkeiten führte. Es galt also, das Dach mit Fensterlösungen auszustatten, die sowohl die Energieeffizienz, die Licht- und Luftzufuhr sowie Verdunkelungsmöglichkeiten zuließ.

Herausforderung Zinkblech-Stehfalzdach

Eine besondere Herausforderung bei der Sanierung bildete dabei das Zinkblech-Stehfalzdach, in das die neuen Dachfenster integriert werden mussten. Architekt Mathias Bühler hatte sich verschiedene Lösungen angesehen und die Auswahl auf die Marktführer im Wohndachfenster-Bereich eingegrenzt. Die Entscheidung fiel auf Roto: „Roto hatte die technisch passende Lösung, die sowohl in konstruktiver als auch in wirtschaftlicher Hinsicht zum Projekt eines öffentlichen Auftraggebers sehr gut passte.“ „Es ist uns ein Anliegen, immer die beste Lösung für unsere Kunden zu entwickeln, insbesondere dann, wenn die Anforderungen komplex sind“, sagt Philipp Kindsvogel, Key-Account-Manager bei Roto. „In diesem Fall haben wir aus unseren Dachfenstern eine Sonderlösung geschaffen, die es in der Form nicht von der Stange zu kaufen gibt.“

Sonderlösung aus Standardlösungen

Insgesamt 29 Roto Dachfenster wurden im „Hedwig-Dohm-Haus“ in zwei Lichtbändern und folglich in Reihe verbaut.

So kommen nun auf einer Länge von 21 Metern 18 Wohndachfenster des Designo R6 RotoTronic Schwingfensters sowie des Designo R8 Klapp-Schwingfensters aus Kunststoff zum Einsatz. Auf der anderen Seite wurden nochmals elf Designo R6 RotoTronic bzw. Designo R8 auf rund 16 Metern eingebaut.

Die Roto Dachfenster der Klasse „Meisterstück" zeichnen sich durch eine hervorragende Energieeffizienz aufgrund des vorintegrierten Wärmedämmblocks sowie der standardmäßigen Zweifach-Sicherheits- und Wärmedämm-Isolierverglasung aus. Durch die Wahl des RotoTronic wurde zudem eine weitere Lücke geschlossen: die Belüftung. Das Öffnen der Dachfenster in über drei Metern Raumhöhe erfolgt nun per elektrischer Steuerung. Philipp Kindsvogel: „Dachfenster in dieser Höhe sind oftmals nur Lichtspender. Es ist allerdings nachweislich so, dass frische Luft in Räumen auch gut für Wohlbefinden und Gesundheit ist – bei Kindern allemal!"

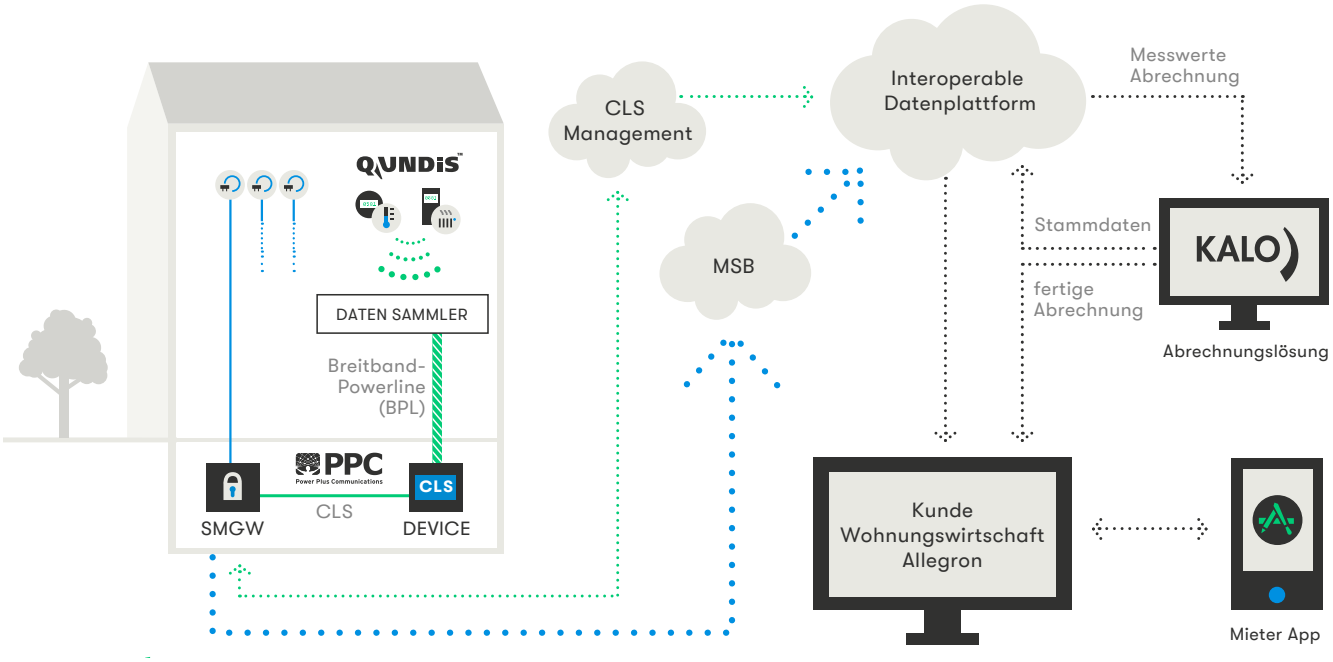
Sonnenschutz auf Knopfdruck

Auch der Sonnenschutz erfolgt vollautomatisch auf Knopfdruck. Architekt Mathias Bühler hatte sich hier für 29 Roto Außenmarkisen entschieden – eine für jedes Dachfenster. Sie werden ebenfalls elektrisch per Schalter bedient.

Für den Einbau der technologischen Lösungen wurde die Firma Ulrich Bihler Elektro Dach-Wand-Abdeckungstechnik aus Darmstadt beauftragt. Handwerksmeister Ulrich Bihler, sein Sohn Jens sowie Mitarbeiter Sebastian Hartig hatten im Zusammenspiel mit Roto Außendienstmitarbeiter Marcel Sturm bereits die Montage der einzelnen Dachfenster und somit den Aufbau der Lichtbänder in das herausfordernde Stehfalzdach übernommen. Geschäftsführer Ulrich Bihler schloss gemeinsam mit Sohn Christian die Elektronik der betreffenden Wohndachfenster sowie der Außenmarkisen an eine zentrale BUS-Einheit an, von wo aus die gesamte Steuerung geregelt wird. Somit ist nun bspw. zur Schlafenszeit der Kinder eine schnelle Verdunkelung möglich. Auch die Gruppenräume, in denen gespielt wird, sind auf Wunsch umgehend vor Sonneneinstrahlung geschützt.

Begleitung bis zur Abnahme

Bereits in den frühen Planungsphasen bezog Mathias Bühler die Roto Mitarbeiter in das Projekt ein, um die Reihung und die Integration der Fenster bis zur Abnahme von Herstellerseite und im engen Zusammenspiel mit der Firma Ulrich Bihler abgesichert zu wissen. „Gerade bei Sanierungsmaßnahmen ist es wichtig, dass die Beteiligten frühzeitig involviert und Fachkompetenzen mit Blick auf die jeweils passende Lösung gebündelt werden. Die Bereitschaft zum Engagement bereits in der frühen Projektphase war bei Roto uneingeschränkt gegeben", so Bühler. Und Philipp Kindsvogel ergänzt: „Bei Roto sehen wir es als Selbstverständlichkeit an, unsere Kunden mit Premium-Lösungen, aber auch mit Premium-Service zu begleiten und ihnen bei der erfolgreichen Umsetzung ihres Projekts zu helfen." In der Kindertagesstätte „Hedwig-Dohm-Haus" ist diese Strategie aufgegangen.



Digital und alles aus einer Hand

Digitale Gebäudeinfrastruktur durch spartenübergreifendes Metering

Aus einem ehemaligen Gewerbeobjekt nahe Frankfurt a.M. entsteht ein neues Wohnquartier. Der 130 Wohneinheiten umfassende Wohnkomplex „DIWO Living" der Allegron-Gruppe wird von der noventic group komplett digitalisiert und mit dem Internet der Dinge verknüpft – allein durch das spartenübergreifende Bündeln von Smart Metering und Submetering über ein Smart Meter Gateway. Die Liegenschaft erfüllt damit schon heute die gesetzlichen Vorgaben von 2020 und 2021 und schafft gleichzeitig kostenneutral die technische Grundlage für zukünftige Anwendungen.

Die noventic group mit ihren Töchtern KALORIMETA GmbH (KALO), KeepFocus Europe GmbH & Co. KG, QUNDIS GmbH sowie ihrem strategischen Partner, der Power Plus Communications AG (PPC), hat über die Verbindung von Gebäuden mit dem Internet der Dinge einen klimaintelligenten Prototypen geschaffen: In Rüsselsheim baut die Allegron-Gruppe, ein Bad Emser Immobilienentwickler, die frühere Hewlett-Packard-Zentrale zu einer Wohnimmobilie um – ausgestattet mit einer zukunftsweisenden, interoperablen Mess- und Kommunikationsinfrastruktur. Digitale Anwendungen können dem Nutzer so die eigenen Energieverbräuche sichtbar machen – spartenübergreifend und unmittelbar – nicht wie bisher nur im Jahresrückblick und verknüpft mit diversen Ableseterminen.

„Wir beantworten in diesem Quartier bereits heute die kommenden gesetzlichen Anforderungen aus Messstellenbetriebsgesetz und europäischer Energieeffizienz-Richtlinie EED", so noventic Geschäftsführer Andreas Göppel. „Der flächendeckende Rollout von intelligenten Messsystemen oder die unterjährige Verbrauchsabrechnung setzen wir damit schon heute um." Zudem garantiert die geschaffene, technologieoffene Infrastruktur dem Bestandshalter die Hoheit über seine Gebäudedaten und sichert ihm damit die Mehrwerte zukünftiger digitaler Anwendungen, die auf dieser Infrastruktur aufbauen.

Investitionen mehrfach nutzen, sicher Raum für Zukünftiges schaffen

Was das im Detail heißt, erklärt Allegron-Geschäftsführer Dirk Wiedenhues: „Neben einem hohen Servicelevel in der gebündelten Verbrauchsabrechnung können wir unseren Mietern zusätzliche Angebote machen – zum Beispiel durch die zeitnahe Visualisierung ihres Verbrauchsverhaltens über eine App." Möglich machen das zwei Töchter der noventic group: Der Full-Service-Messdienstleister KALO – hauptverantwortlich in diesem Projekt – bündelt spartenübergreifend die Verbrauchsdatenerfassung und Abrechnung. Die noventic Tochter KeepFocus visualisiert die Verbrauchsdaten über die App ‚Cards' – ausgezeichnet durch

den Branchenpreis „Köpfe der Immobilienwirtschaft 2018“. Die Bewohner erhalten so pünktlich und plausibilisiert ihre Abrechnung und bekommen zusätzlich ihre Verbräuche prompt visualisiert.

Zudem können über diese hochverfügbare und sichere Kommunikationsinfrastruktur zahlreiche weitere Smart-Home- oder Smart-Building-Anwendungen kostenneutral eingebunden werden. Beispielsweise ‚Ambient Assisted Living‘ (AAL)-Angebote, die das Wohnen in den eigenen vier Wänden für Menschen im Alter erleichtern. So sichert die Allegron die Zukunftsfähigkeit ihres Quartiers, erklärt Dirk Wiedenhues: „Die Lösungen entsprechen genau unserer Digitalisierungsstrategie und optimieren zudem unsere wohnungswirtschaftlichen Prozesse als Bestandshalter.“

Maßgeschneiderte Technik durch Lösungs-Verbund

Wie das funktioniert? In Rüsselsheim wird die Gerätetechnik – Sensorik und fernwartbare Rauchwarnmelder – von der Qundis geliefert. AMR (Automatic-Meter-Reading) und OMS (Open-Metering-System) ermöglichen ein Sammeln der Daten und sichern dank nicht-proprietärer Funksysteme die Datenhoheit und Entscheidungsfreiheit der Kunden.

An diese vernetzte Infrastruktur knüpft die PPC mit der Breitband-Powerline (BPL)-Technologie an. Sie macht das Allgemeinstromnetz im Gebäude zum Inhouse-Kommunikationsnetz – und ermöglicht so die hochsichere Übertragung der erfassten Verbrauchsdaten innerhalb des Quartiers an das Smart Meter Gateway (SMGW). Dieses Inhouse-Kommunikationsnetz schafft ein internetprotokollbasiertes, hochverfügbares und sicheres lokales Netzwerk – das sogenannte „Controllable-Local-Systems (CLS)-Ökosystem.“

Über das SMGW gelangen die Daten auf eine hochverfügbare Plattform. Hier werden sie interoperabel für Abrechnungs-Tools, Visualisierungsanwendungen oder für weitere autorisierte Anwendungen bereitgestellt.

Nur durch das optimale Ineinandergreifen von hochspezialisiertem Know-how können solche vernetzten, komplexen Infrastrukturlösungen wirtschaftlich sinnvoll und technisch verlässlich realisiert werden. Die noventic group schafft dies über die Vernetzung ihrer spezialisierten Unternehmenstöchter: Jede mit maximaler Eigenverantwortung im Kunden- und Technologiefokus; jede mit hoher Transparenz in der gewerkeübergreifenden Zusammenarbeit und großer Kooperationsfähigkeit mit Dritten, wie beispielsweise mit kommunalen Energieversorgern.

Interoperabilität und Kooperation als Voraussetzung für Erfolg

Die Technologie sorgt für optimale wohnungswirtschaftliche Prozesse und erhöhte Transparenz in Gebäuden und führt dabei zu einem niedrigeren Energieverbrauch. Ein Beitrag zu mehr Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz. Denn, so beschreibt noventic CEO Jan-Christoph Maiwaldt das Ziel des Unternehmens: „Um die klimaintelligente Steuerung von Immobilien Wirklichkeit werden zu lassen, müssen alle verfügbaren Gebäudedaten maximal genutzt werden. Voraussetzung hierfür sind technologieoffene Anwendungen und die Möglichkeit, gewerke- und spartenübergreifend auf Gebäudedaten zugreifen zu können.“

Das Rüsselsheimer Projekt veranschaulicht, wie sich die unterschiedlichen Kompetenzfelder der noventic Töchter zu einem zukunftssicheren und effektiven Gesamtbild zusammenfügen, das über das Submetering hinausgeht und das CLS-Ökosystem im Gebäude mit Leben füllt. „Unser Ziel ist es immer, Lösungen anzubieten, die sich amortisieren, weil sie Energie- und Prozesskosten senken und zudem – über die gesetzlich vorgeschriebenen Funktionen hinaus – weitere Mehrwerte ermöglichen“, fasst noventic Chef Maiwaldt den Lösungsvorteil zusammen.

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.

JUNKERS BOSCH

Die Wohnungsstation Flow 8000 für dezentrale Trinkwassererwärmung im Durchflussprinzip garantiert höchste Trinkwasserhygiene und beste Effizienz bei weitverzweigten Warmwassersystemen. **www.junkers.com**

Ihr Junkers Bosch Ansprechpartner
Steven Seeber
Mobil: 0172 / 7910509
Steven.Seeber@de.bosch.com

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland wünscht Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

Das Jahr 2019 soll Ihnen viel Glück und Erfolg bei anstehenden Plänen und Projekten bringen!

BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Termine 2019

Datum	Ort	Veranstaltung
6. Februar 2019	Bad Homburg (Taunus Sparkasse)	Neujahrsempfang
28. März 2019	Berlin	BFW Deutscher Immobilien Kongress 2019
16. August 2019	Golf-Club Nahetal	Golfturnier der Wohnungswirtschaft Rhein-Main

(Änderungen vorbehalten. Stand: 05. Dezember 2018)

Herausgeber:

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

In Zusammenarbeit mit dem BFW 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, Carolin Lehmann

Layout:
Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:
Christina Würl
christina.wuerl@pressecompany.de

PresseCompany
Kommunikationsagentur

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