

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN- MAIN



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

Das Magazin des BFW

Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 1_2019

BFW-Neujahrsempfang in Bad Homburg
Fortschritte beim digitalen Bauantrag
Wohnatlas 2018

Seite 06

Seite 20

Seite 24



Ich Sorge für Ihren neuen Energieausweis.

goldgas bietet den kompletten Service rund um den Energieausweis.

Als Immobilienverwalter sind Sie verpflichtet, Energieausweise rechtzeitig zu erneuern bzw. neu ausstellen zu lassen. 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 ausgezeichnete 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 **goldwert** 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.



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen



Bundesfachverband der
Immobilienverwalter e.V.



Immobilienverband
Deutschland IVD
Regionalverband West



Verband der Immobilienverwalter
Berlin-Brandenburg e.V.



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,

2018 war sowohl ein wichtiges Jahr für den BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland als auch für die gesamte Immobilienwirtschaft. 2019 wird sich zeigen, ob die Bundes- und Landesregierung ihre Versprechen an die Branche halten.

Beim traditionellen Neujahrsempfang in Bad Homburg kamen nicht nur zahlreiche Gäste aus Immobilienwirtschaft, Verbänden und Wissenschaft, sondern auch aus der Politik. Aus der neu gegründeten hessischen Landesregierung folgte Jens Deutschendorf, neuer Staatssekretär für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, der Einladung des Landesverbands und richtete persönliche Worte an die Zuhörerinnen und Zuhörer. Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland begrüßt es sehr, dass die Themen Bauen und Wohnen wieder an das Wirtschaftsministerium angegliedert wurden, obgleich ein eigenes Bauministerium noch besser gewesen wäre.

Wer nun in Zukunft auf Bundesebene den Staatssekretärsausschuss im Umsetzungsprozess der beim Wohngipfel 2018 vereinbarten Eckpunkte überwachen wird, bleibt bisher offen, nachdem Baustatssekretär Gunther Adler das Innenministerium verlassen wird. Der BFW-Landesverband fordert eine schnelle, kompetente Nachfolgereglung, damit das Bauen weiter ganz oben auf der politischen Agenda bleibt.

Worüber neben Mietpreisbremse und Grundsteuerreform noch in der Politik und Immobilienbranche diskutiert wird, lesen Sie in unserem aktuellen Mitglieder magazin.

Wir wünsche Ihnen viel Spaß beim Entdecken!

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. 5-11
--	---------

Ankündigung: Mitgliederversammlung und ImmoLounge	S. 5
---	------

BFW-Neujahrsempfang	S. 6
---------------------	------

Ankündigung: FrankfurtRheinMain baut!	S. 9
---------------------------------------	------

Prof. Dr. Marco Wölfe beim BFW-Neujahrsempfang	S. 10
--	-------

AUS DER POLITIK	S. 12-21
-----------------	----------

Grundsteuerreform	S. 12
-------------------	-------

Diskussion um Wirkung der Mietpreisbremse	S. 14
---	-------

Mietpreisbremse in Hessen	S. 16
---------------------------	-------

Ankündigung: BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2019	S. 17
---	-------

Aktuelles zur Grunderwerbsteuer	S. 18
---------------------------------	-------

Digitale Baugenehmigung	S. 20
-------------------------	-------

Virtuelles Bauamt in Rhein-Neckar	S. 21
-----------------------------------	-------

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE	S. 22-29
--	----------

Die Europäische Immobilienwirtschaft	S. 22
--------------------------------------	-------

Wohnatlas 2018	S. 24
----------------	-------

Rente aus Steine: Immobilienverrentung	S. 26
--	-------

„Wohnquartier Südcampus“ in Bad Homburg	S. 28
---	-------

Messdienstleistungsgeschäft weiter verstärkt	S. 29
--	-------

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

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

Mitgliederversammlung und ImmoLounge am 16. April 2019

EINLADUNG ZUM BRANCHENTREFF NACH FRANKFURT

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland lädt am 16. April 2019 zur Mitgliederversammlung mit anschließender ImmoLounge nach Frankfurt am Main ein. Die Gäste werden im Haus am Dom in Empfang genommen.

„Die bereits sechste ImmoLounge bietet den Gästen einmal mehr eine ideale Möglichkeit, um alte Kontakte aufzufrischen und sich über aktuelle Themen der Branche auszutauschen“, so Landesgeschäftsführer Gerald Lipka. Im stilvollen Tagungszentrum im Haus am Dom in Frankfurt erwartet Entscheider der Immobilienwirtschaft ab 18.00 Uhr ein abwechslungsreiches Abendprogramm in gemütlicher Atmosphäre. Frau Dr. Monika Meyer, Geschäftsführerin IWU Institut Darmstadt, wird zum Thema „Handeln auf angespannten Märkten – Herausforderung Brexit“ referieren. Rainer Brüderle, ehemaliger rheinland-pfälzischer Wirtschaftsminister sowie Bundesminister für Wirtschaft und Technologie und heutiger Präsident des Bund der Steuerzahler Rheinland-Pfalz und des dpa Arbeitge-

berverbandes, wird den Abend mit einem Vortrag zum Thema „Gesellschaft im Wandel – Auswirkungen auf die (Immobilien-) Wirtschaft in Europa, Deutschland und dem Rhein-Main-Gebiet“ bereichern. Die ImmoLounge wird von namhaften Kooperationspartnern aus der Industrie unterstützt.

Im Vorfeld an die Abendveranstaltung findet ab 16.45 Uhr die nicht-öffentliche Mitgliederversammlung des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland mit einer Ergänzungswahl zum Vorstand statt.

Weitere Informationen zum Ablauf und Programm erhalten Sie unter www.bfw-hrs.de. Für Fragen und Anmeldung steht Ihnen die Geschäftsstelle unter der 069 768 039 10 zur Verfügung.

Neujahrsempfang des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

„VOR UNS LIEGEN GROSSE AUFGABEN“



Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland hat am 6. Februar 2019 zum traditionellen Neujahrsempfang eingeladen. Bereits zum 12. Mal wurden die Gäste aus Immobilienwirtschaft, Verbänden, Politik und Wissenschaft im Sitzungssaal der Taunus Sparkasse in Bad Homburg begrüßt. Als Mitglied der neu gebildeten hessischen Landesregierung referierte der neue Staatssekretär für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Jens Deutschendorf.

Nach einem Begrüßungsimbiss in der umgebauten Lounge hieß der Vorstandsvorsitzende der Taunus Sparkasse Oliver Klink den BFW-Landesverband und seine Gäste in den neuen Räumlichkeiten willkommen. BFW-Landesgeschäftsführer Gerald Lipka bedankte sich anschließend für die Gastfreundschaft des Hauses und für die langjährige, intensive Zusammenarbeit und wechselseitige Wertschätzung: „Wie

wichtig dieser partnerschaftliche Umgang ist, wird sich erst dann wirklich zeigen, und ich bin mir sicher, er wird sich bewähren, wenn die Baukonjunktur abschwächt und der Markt schwieriger wird.“

Zuvor begrüßte auch Vorstandsmitglied des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Michael Henninger die Gäste und richtete persönliche Worte an die Politik: „Die

neu gebildete Landesregierung hat einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung getan, indem sie die Themen Wohnen und Bauen wieder an das Wirtschaftsministerium angegliedert hat. Ein eigenes Bauministerium wäre jedoch noch besser gewesen“, so Henniger. Auch Lipka freute sich darüber, dass „Wohnen“ nun im Namen des Ministeriums ausdrücklich Erwähnung findet: „Das zeigt, dass, nach meiner Sicht,



Der neue Staatssekretär für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Jens Deutschen-dorf nahm in seiner Rede dazu Stellung und machte deutlich, dass alle Akteure auf dem Markt berücksichtigt werden müssten und beispielsweise mit der Mietpreisbremse die Mieterinnen und Mieter geschützt würden, so lange kein neuer, ausreichender Wohnraum gebaut ist. Derzeit fallen viele Wohneinheiten aus der Mietpreis- und Belegungsbindung heraus und in einer Zeit, in der weniger intensiv gebaut wurde, kamen keine neuen Wohneinheiten dazu. „So schnell geht es nicht, die-



nunmehr auch in Hessen das Thema Wohnungsbau den Stellenwert erhält, den es in der Gesellschaft und der politischen Auseinandersetzung bei der letzten Landtagswahl zu Recht hatte. „Mit einer ihrer ersten Maßnahmen, die Mietpreisbremse zu verlängern und räumlich auszudehnen, stieß die neue Landesregierung in Hessen jedoch auf Gegenstimmen beim BFW-Landesverband: „Wir halten diese Maßnahme für falsch! Denn die Organisation von Mangel schafft keinen neuen Wohnraum“, so Lipka.



ses Defizit aufzuholen“, so Deutschendorf, der neben Dr. Philipp Nimmermann noch sehr jung im Amt als Staatssekretär in der neuen hessischen Landesregierung ist. Der ehemalige Staatsrat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Bremen trat sein neues Amt am 18. Januar 2019 an. Er bringt Kenntnisse über den ländlichen Raum und Ballungsräume mit und kennt auch den Blickwinkel der Kommunen. Es sei wichtig,

diese für die gemeinsame politische Arbeit zu gewinnen, auf sie zuzugehen und mitzuziehen.

In diesem Zuge und in Hinblick auf die Diskussionen um Bauflächenmangel und Grundstücksvergaben machte Deutschendorf etwas Wesentliches klar: „Boden ist eine begrenzte Ressource.“ Die Kommunen würden im Rahmen der Bauland Offensi-

ve Hessen dabei unterstützt, Flächenausweisungspläne zu erstellen, und auch das Land würde seine zur Verfügung stehenden Grundstücke bereitstellen. Und damit Wohnungsbau auch möglich ist, stockte die Landesregierung die Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau zuletzt auf: von 2019 bis 2024 stellt sie zusätzlich 2,2 Milliarden Euro bereit und wird auch in Zukunft dafür sorgen, „dass für jede Förderung Geld da ist“, so Deutschendorf. Da das Wohnumfeld genauso wichtig sei, wie das Wohnen an sich, würden auch weiterhin Fördersummen in die Zukunft der städtebaulichen Entwicklung für Grünflächen, Infrastruktur usw. investiert. „Vor uns liegen große Aufgaben“, schloss Deutschendorf seine Rede ab und bat dem BFW-Landesverband Raum für Diskussionen und offene Gespräche an.

Über den Abschlussvortrag von Prof. Dr. Marco Wölfle, Prodekan der Fakultät Leadership and Management und Akademischer Leiter des Center for Real Estate Studies am Steinbeis-Transfer-Institut, lesen Sie in einem Gastbeitrag auf den Seiten zehn und elf.



FrankfurtRheinMain baut!

URBANES WOHNEN IM MINUTENTAKT



Fotos: Congress Park Hanau

Save the date: Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest) und der Regionalverband FrankfurtRheinMain laden zum bereits vierten Mal zum Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“ am 26. Juni 2019 in den Congress Park Hanau ein.

Neue Baugebiete sollen dichter und höher gebaut werden, und sie brauchen Anschlüsse an S- und U-Bahnen. Einzelhandel und Wohnen wachsen in Quartieren zusammen. Was wollen die Kommunen und was die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft? Wie verkürzen wir die Planungsprozesse? Unter dem Leitmotiv „Urbanes Wohnen im Minutentakt – Innovative Baukonzepte brauchen effiziente Verkehrswege“ diskutiert die Branche. Und auch Ihre Meinung ist gefragt!

Melden Sie sich ab sofort unter https://www.region-frankfurt.de/frm_baut an! Bei Fragen hilft Ihnen gerne das Kongressbüro, FuP Marketing und Kommunikation, Ansprechpartnerin Frau Fabienne Sprigade: Tel. 069 95 43 16 – 26, E-Mail: fabienne.sprigade@fup-kommunikation.de

Noch gültig?

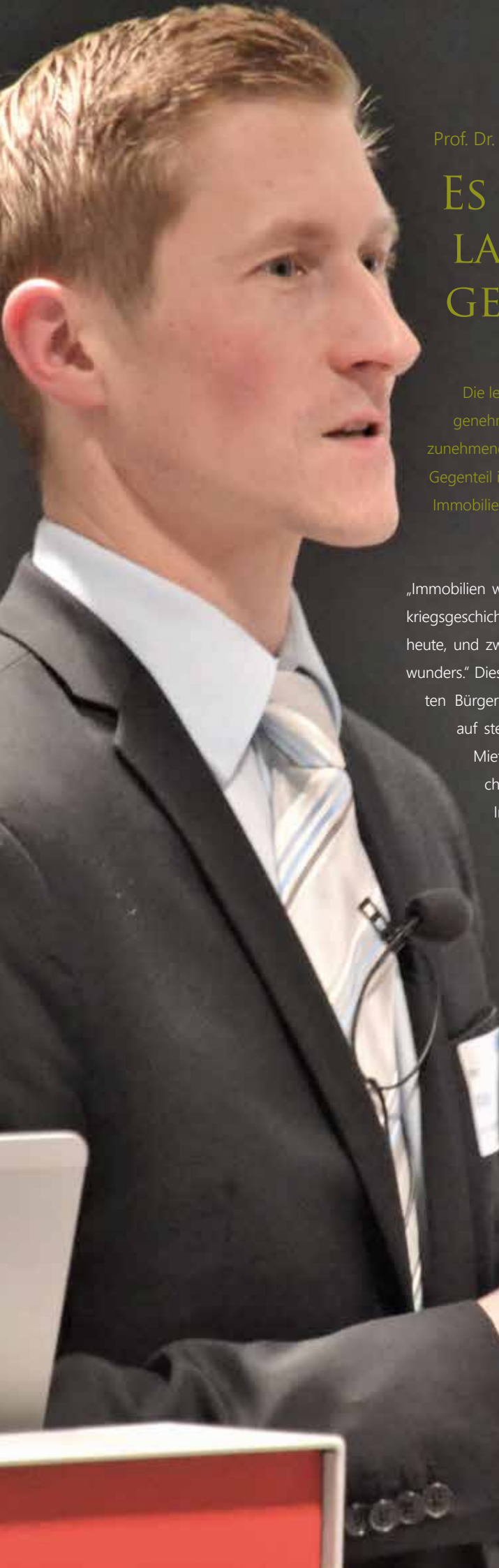
Jetzt neuen Energieausweis bestellen!



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

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

 **METRONA**
Einfach. Mehr. Qualität.

A portrait of Prof. Dr. Marco Wölfe, a man with short brown hair, wearing a dark suit, white shirt, and a striped tie. He is shown from the chest up, looking slightly to his right. His hands are clasped in front of him. A small microphone is clipped to his tie.

Prof. Dr. Marco Wölfe beim BFW-Neujahrsempfang

ES WIRD NOCH LANGE NICHT GENUG GEBAUT

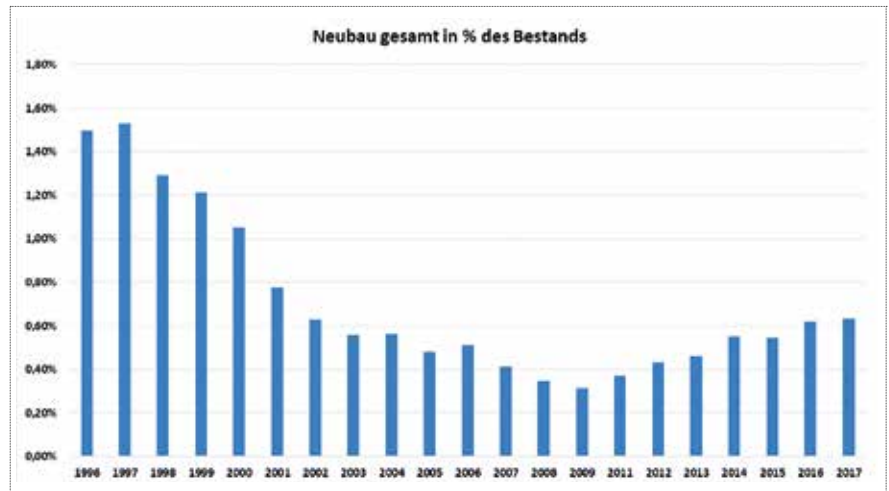
Die letzten Jahre waren von aufeinanderfolgenden Rekordmeldungen zu Baugenehmigungen und Fertigstellungen geprägt. So könnte man meinen, dass trotz zunehmender Regulierung langsam die Nachfragerücken geschlossen werden. Das Gegenteil ist der Fall und schlaue politische Gestaltungen der Rahmenbedingungen für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft sind mehr denn je gefragt.

„Immobilien waren in der deutschen Nachkriegsgeschichte nur einmal so günstig wie heute, und zwar zu Zeiten des Wirtschaftswunders.“ Dieses Statement dürfte die meisten Bürger überraschen, die ihren Blick auf steigende Immobilienpreise und Mieten richten, erklärt aber gleichermaßen viele Dynamiken auf Immobilienmärkten. Ob sich ein Haushalt für den Kauf einer Immobilie und damit gegen die Miete entscheidet, hängt nicht allein von Kauf- und Mietpreisen, sondern vor allem vom Einkommen und Finanzierungsbedingungen ab. Hier zeigen die letzten beiden Dekaden für die Bundesrepu-

blik Deutschland eine der längsten Phasen mit günstigen Bedingungen. Der durchschnittliche Zins zur Finanzierung von Wohnimmobilien mit 10-jähriger Bindung betrug laut Bundesbank im Jahr 2018 rund 1,7 Prozent. Auch die Realeinkommen sind durch moderate Steuerpolitik, geringe Inflation und das Wirtschaftswachstum der letzten Jahre gestiegen, so dass die Erschwinglichkeit, die alle diese Entwicklungen in einer Kennzahl kombiniert fast noch nie höher war als heute.

Entsprechend dieser Nachfrage müsste mehr gebaut werden. Denn hinzukommt, dass der Bedarf an Wohnraum pro Kopf zunimmt und Menschen, die länger als Single leben oder bei denen im höheren Alter der/die Partner/in bereits gestorben ist, überproportional größere Wohnimmobilien bewohnen. Mit über 350.000 Baugenehmigungen wurde 2016 ein Rekordwert erzielt, der alle Jahre seit der Jahrtausendwende übertraf. Bemerkenswert ist aber, dass seit der Finanzkrise und der zunehmenden Regulierung im energetischen Bereich ein untypischer Trend zu erkennen ist: Werden die Baugenehmigungen den Fertigstellungen gegenübergestellt, ergibt sich immer ein gewisser Unterschied. Genehmigte Immobilienprojekte werden nicht im selben Jahr fertiggestellt, son-

den werden mit unterschiedlicher Geschwindigkeit realisiert, so dass Realisierungsquoten immer um 100 Prozent schwanken. Seit 2010 lässt sich aber per Faustregel erkennen, dass nicht alle Baugenehmigungen realisiert werden. Auch wenn gewisse Trends herausgerechnet werden, bleibt ein Fünftel bis ein Zehntel aller Genehmigungen ohne Fertigstellung. Und das, obgleich die Anzahl der Beschäftigten im Baugewerbe laut Statistischem Bundesamt (2019) in den zehn Jahren von 2008 bis 2018 um rund 20 Prozent zugenommen hat.



Quelle: Destatis 2019

Um die aktuelle Entwicklung zu interpretieren, fehlen aber zwei weitere Aspekte: Erstens: Der steigende Flächenbedarf und die Wanderung von Haushalten aus den eher ländlich geprägten Gegenden hinein in die Städte bewirkt laut diverser Studien einen Neubaubedarf, der mit regionalen Unterschieden zwischen 0,8 Prozent und ein Prozent des Bestands liegen sollte. Damit müssten also statt der 350.000 Wohneinheiten, mindestens 400.000 Genehmigungen ausgesprochen werden. Zweitens zeigen längerfristige Vergleiche den Kern des aktuellen Problems. „Noch nie wurde so viel über Wohnungsbau gesprochen wie heute und noch nie wurde politisch so wenig dafür getan.“ Das Kernproblem liegt in den zehn Jahren nach der Jahrtausendwende. In allen anderen Jahrzehnten wurde mehr gebaut und bis 2000 sogar regelmäßig über ein Prozent des Bestands. Wir müssten also nur auf bereits erreichte Größen zurückkehren, merken aber auch, dass zunehmende gesetzliche Regulierungen das Bauen teurer, zeitaufwendiger und nicht einfacher machen. Allein für Hessen rechnet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR (2015) mit einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 15.000 Wohneinheiten pro Jahr. Damit sind gute Lösungen gefragt, die durch stark steigende Baukosten nicht einfacher würden. Werden die Kostentreiber jedoch genauer analysiert, zeigt sich, dass die Preissteigerun-

DIE GRÖSSTEN KOSTENTREIBER BEIM BAU VON 1958 BIS 2018

KOSTENART	Faktor 58/18
Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen	12,92
Metallbauarbeiten	12,60
Gas-, Wasser- und Entwässerungsanl. innerh. v. Geb.	12,35
Blitzschutzanlagen	11,84
Klempnerarbeiten	11,86
Verglasungsarbeiten	11,58
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	11,73
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	11,16
Abdichtungsarbeiten	10,66
Maler- und Lackierarbeiten, Beschichtungen	10,27
Tischlerarbeiten	10,07
Ausbauarbeiten	9,95

Quelle: Statistisches Bundesamt 2019

gen von Material und Arbeitsstunden nicht weit über der Verbraucherpreisentwicklung liegen. Wesentlich teurer hingegen ist mit über 75 Prozent durchschnittlicher Zunahme seit 2000 der Grundstückseinkauf geworden. Während Erdarbeiten und Bodenbeläge seit 1958 nominal 4 bis 5,5 Mal teurer wurden, sind die Kosten im Bereich von Energie und Heizung mindestens um das 12-fache gestiegen. Genau in diesen Bereichen existieren auch die höchsten gesetzlichen Auflagen. Ist das politisch erklärte Ziel, neben dem sicherlich nicht in Frage stehenden Klimaschutz,

auch „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen, müsste darüber nachgedacht werden, wie weitere Regulierungen nicht zu weiteren Kostensteigerungen im Hinblick auf Bauleistungen führen und ob einer Phase, die seit 2000 eher durch Subventionsabbau und Regulierung geprägt war, nicht eher eine Phase der Förderung des Wohnbaus folgen sollte.

Prof. Dr. Marco Wölfle

Prodekan der Fakultät Leadership and Management, Akademischer Leiter Center for Real Estate Studies (CRES)*

* Das CRES bietet in Freiburg immobilienwirtschaftliche Studiengänge zum Master und Bachelor an, die durch Blockpräsenzen, digitale Lernformen und hohe Einbindung in die berufliche Praxis charakterisiert sind.



Grundsteuerreform

14 MILLIARDEN EURO STEHEN AUF DEM SPIEL

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

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

Höhe von 14 Milliarden Euro. Der Zeitplan ist ambitioniert, bis Ostern muss ein Gesetzesentwurf stehen, damit ein Gesetz bis Ende des Jahres unter Dach und Fach ist.

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

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

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

Wirtschaftsforscher und Verbände präferieren das Bodenwertmodell, bei dem lediglich der Wert des Grundstücks zur Steuerberechnung herangezogen wird. Die Immobilienbranche plädiert für das flächenbezogene Äquivalenzmodell, wobei die reine Fläche von Grundstücken und Gebäuden zugrunde gelegt wird. Egal, ob auf dem Grundstück ein einfaches Mehrfamilienhaus oder eine Villa steht. Die Branche argumentiert, dass dieses Modell den geringsten Aufwand mit sich bringen

würde – beim wertabhängigen Modell müssten rund 36 Millionen Gebäude neu bewertet werden: ein „Bürokratiemonster“.

Nun wird ein Kombinationsmodell angestrebt, das Grundstückswerte, das Alter von Gebäuden und durchschnittliche Mietkosten bei der Bemessung berücksichtigt. Scholz sieht dieses als „sozial gerechte Lösung“ an. Unklar ist jedoch, wie die einzelnen Faktoren gewertet werden und wie sich die Berechnung der Grundsteuer für Gewerbeimmobilien von der für Wohnimmobilien unterscheiden soll. Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist der Ansicht, dass damit das Versprechen einer aufkommensneutralen und transparenten Reform nicht eingelöst werde. Der ZIA sieht in den vereinbarten Eckpunkten letztlich ein wertabhängiges Modell in anderer Verpackung,

das sowohl einen hohen Verwaltungsaufwand mit sich bringen würde als auch Streitfälle, da einzelne Wertkomponenten mit einbezogen werden sollen. Auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. sieht den Kompromiss kritisch und in vielen Fällen, vor allem bei preiswert vermieteten Wohnungen in sonst teuren Lagen, eine starke Kostensteigerung voraus. Der bayerische Ministerpräsident Markus Söder will dem Kompromiss nicht zustimmen und kündigte an, notfalls ein eigenes Modell zu erarbeiten.

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

Partner der
Immobilienwirtschaft

Partnerschaft, die Mehrwert schafft



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?



Unter die Lupe genommen

MIETPREISBREMSE: WIRKUNG BESTÄTIGT, VERLÄNGERUNG ANGEKÜNDIGT

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

Die Mietpreisbremse gilt seit Juni 2015 in derzeit 313 von rund 11.000 Städten und Gemeinden in Deutschland. Sie besagt, dass die Miete bei Neuvermietung um maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden darf. Seit in Kraft treten des Mietrechtsanpassungsgesetzes am 1. Januar 2019 sind Vermieter verpflichtet, Mietern bei Neuvermietung automatisch Auskunft über die Vormiete zu geben, falls die Miete über

der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Aus Branchenkreisen gibt es Zweifel daran, dass sich dadurch eine höhere Markttransparenz für Mieter ergeben wird.

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

Wie gut die Bremse wirkt, sollte nun vor Kurzem

objektiv herausgefunden werden. Die juristische Analyse führte das Bundesjustizministerium selbst durch. Mit der Untersuchung der wirtschaftlichen Effekte der Mietpreisbremse auf die Teilnehmer des Wohnungsmarktes wurde das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) beauftragt. Dieses führte bereits im Februar 2018 eine Analyse durch und kam damals zu dem Ergebnis, dass die Mietpreisbremse greife, wenn die Neuver-



tragsmieten in einer Region in den vier Jahren vor der Einführung im Schnitt um mindestens 3,9 Prozent im Jahr gestiegen waren. Wo Neuvertragsmieten in den vier Jahren zuvor jährlich um 4,8 Prozent stiegen, gingen die Mieten mit Einführung der Mietpreisbremse sogar einmalig um drei Prozent zurück. Schon damals kam das DIW zu dem Schluss, dass grundsätzlich sehr detailliert und kleinteilig untersucht werden müsse.

——— Mietpreisbremse wirkt moderat

Die im Januar 2019 vorgestellten Evaluationsergebnisse zeigen, dass die Bremse den Anstieg der Mieten zwar nicht gestoppt hat, aber verlangsamt. Der Effekt liegt laut Claus Michelsen vom DIW zwischen zwei und vier Prozent. Die Mieten in Bestandsgebäuden stiegen seit der Einführung weniger stark, bei Neubauten, die von der Bremse ausgeschlossen sind, zogen sie stärker an als zuvor. Negative Auswirkungen auf Bautätigkeiten seien ausgeblieben. Auch gebe es kaum Hinweise auf reduzierte Instandhaltungstätigkeiten oder geringere Wohnqualitäten von Miet-

wohnungen sowie auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Es gebe aber Indizien für höhere Genehmigungszahlen für Wohneinheiten im Neubau.

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

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

sei der zu späten veröffentlichten Gesetzesbegründung geschuldet, hieß es weiter.

——— Mietpreisbremse soll verlängert werden

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

Einfach frische Luft – Vent 2000 D



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

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



Hessen

ERWEITERUNG DER MIETPREISBREMSE GEPLANT

In Hessen läuft zum 30. Juni 2019 die Mietpreisbegrenzungsverordnung aus. Derzeit gilt sie neben Frankfurt am Main in 15 weiteren Städten und Gemeinden des Landes.

In Zukunft sollen die Mieten bei neu abgeschlossenen Mietverträgen in wesentlich mehr Kommunen als bisher begrenzt werden.

Der neue hessische Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir (Grüne) hat Ende Januar einen Entwurf zur Verlängerung und Ausdehnung

der Mietpreisbremse vorgelegt. Künftig soll die Mietpreisbremse in 28 Städten und Gemeinden gelten.

Die Kommunen wurden basierend auf einer Selbsteinschätzung hinsichtlich der Mietpreisentwicklung zwischen 2012 und 2017 sowie einem Gutachten vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU) ausgewählt. Den Verbänden und Kommunen liegt der Entwurf zur neuen Verordnung derzeit für eine Stellungnahme vor. Um Ostern herum plant

die hessische Landesregierung die Verlängerung der Mietpreisbremse zu beschließen. So könne sie rechtzeitig zum Auslaufen der alten Mietenbegrenzungsverordnung in Kraft treten.

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland hält diese Maßnahme für falsch: „Die Organisation von Mangel schafft keinen neuen Wohnraum“, so Gerald Lipka, BFW-Landesgeschäftsführer.



ÜBERBLICK

GEPLANTER GELTUNGSBEREICH DER MIETPREISBREMSE IN HESSEN AB JULI 2019

VERBLEIBEN	KOMMEN NEU HINZU
BAD HOMBURG DARMSTADT FLÖRSHEIM FRANKFURT AM MAIN GRIESHEIM KASSEL MARBURG MÖRFELDEN WALLDORF OFFENBACH SCHWALBACH WEITERSTADT WIESBADEN	BAD SODEN BAD VILBEL BISCHOFSSHEIM EGELSBACH ESCHBORN GINSHEIM GUSTAVSBURG HEUSENSTAMM HOFHEIM KELKHEIM KELSTERBACH KIEDRICH LANGEN NAUHEIM NIDDERAU OBERSTHAUSEN RAUNHEIM
FALLEN RAUS	
DREIEICH HATTERSHEIM KRONBERG OBERURSEL	

BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2019

„VERWURZELT IM LAND – VERNETZT IM BUND“

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

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

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

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

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

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

**BFW – Deutscher
Immobilien Kongress 2019**

gemeinsam mit **DZ HYP**



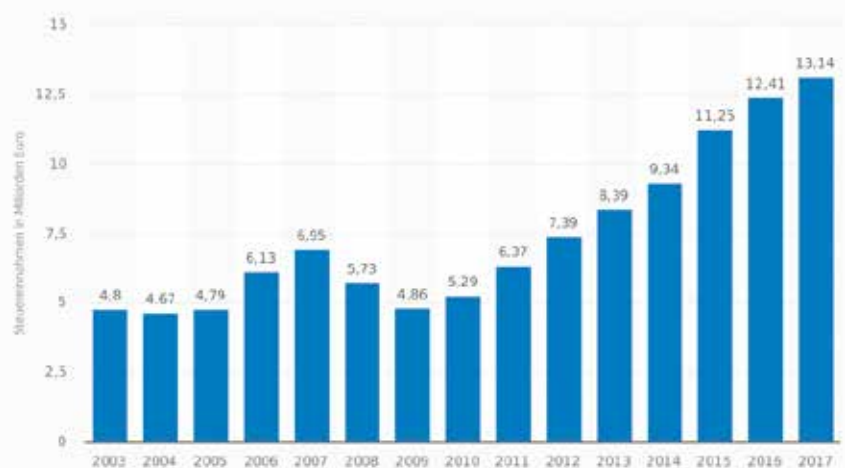
Grunderwerbsteuer

18.400 ERSTERWERBE WERDEN VERHINDERT

Sie macht einen erheblich Anteil der Nebenkosten beim Immobilienkauf aus: die Grunderwerbsteuer. Anfang dieses Jahres veröffentlichte das Bundesfinanzministerium die kommunalen Einnahmen durch diese Steuer in 2018: 14,1 Milliarden Euro – ein Rekordwert. Es wird nach Lösungen gesucht, um die Kaufnebenkosten zu reduzieren. Ob ein Grundsteuerfreibetrag die erhoffte Erleichterung bringt, wird von Experten bezweifelt.

Laut Bundesfinanzministerium waren die kommunalen Grundsteuereinnahmen 2018 rund sieben Prozent höher als im Vorjahr

Steuereinnahmen aus der Grunderwerbsteuer in Deutschland von 2003 bis 2017 (in Milliarden Euro)



Quelle: Statistisches Bundesamt

– seit 2010 haben sie sich verdreifacht. Die Länder können seit 2006 die Höhe der Grunderwerbsteuer selbst wählen. Andreas Ibel, Präsident BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, kritisiert, dass diese seit 27 Mal erhöht wurde. Nur Bayern und Sachsen beließen es beim herkömmlichen Satz von 3,5 Prozent. Die Höhe der Grunderwerbsteuer treffe zudem nicht nur die Erwerber von Eigentum: sie treibe über die Kaufnebenkosten auch die Mieten in die Höhe. „Mit dem Steuerwettlauf konterkariert die Politik ihr eigenes Ziel, den Erwerb von Eigentum und somit einer Altersvorsorge zu fördern“, so Ibel.

Schafft Freibetrag von 100.000 Euro Abhilfe?

LBS Research und Empirica haben nun die Auswirkungen eines Grundsteuerfreibetrags in Höhe von 100.000 Euro untersucht, wie er laut Koalitionsvertrag geprüft werden soll. Bei der Modellrechnung wurden die „natürlichen Ersterwerber“ berücksichtigt. Dabei handelt es sich um Mieterhaushalte zwischen 30 und 44 Jahren, die sowohl über genügend Eigenkapital (25 Prozent) als auch ausreichend Einkommen verfügen (Einkommensbelastung durch Zins und Tilgung maximal 35 Prozent), um sich eine ortsübliche Immobilie leisten zu können. In Deutschland erfüllen diese Voraussetzungen aktuell 291.000 Haushalte. Das Ergebnis der Untersuchung: Die Zahl der Ersterwerber könnte sich um 18.400 auf 309.000 erhöhen. Das wäre ein Plus von sechs Prozent. Die größte Hürde beim Immobilienkauf sei laut dem Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) Köln die hohe Eigenkapitalquote.

Die Auswirkungen eines Freibetrags wären regional sehr unterschiedlich und zum einen abhängig vom Grundsteuersatz und zum anderen von den Immobilienpreisen. Eine Entlastung wäre dort am größten, wo die Grunderwerbsteuersätze am höchsten sind. Bundesländer mit einem Steuersatz von 6,5 Prozent hätten ein Zusatzpotenzial von sieben Prozent. Ein Steuersatz von 3,5 Prozent hätte nur 4 Prozent Zusatzpotenzial. Aufgrund der heterogenen Preise am Immobilienmarkt wäre ein einheitlicher Freibetrag laut den Forschern verzerrend. Sie empfehlen gestaffelte Freibeträge, um die Entlastungswirkung in Wachstumsregionen zu verstärken – dies wäre aber eine sehr komplexe Aufgabe.

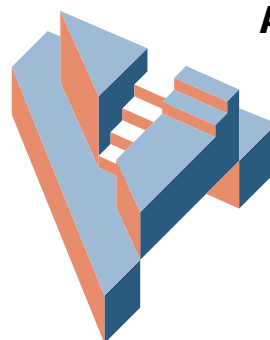
Anstelle eines Freibetrags sehen die Forscher eine geeignetere Variante zur Entlastung: eine bundesweite einheitliche Grunderwerbsteuer auf niedrigem Niveau. Ein flächendeckender Steuersatz von drei Prozent hätte das Potenzial für 18.000 Haushalte, sich ein Eigenheim zu leisten, und zwar

GRUNDERWERBSTEUERSÄTZE IN DEN BUNDESLÄNDERN

Baden-Württemberg	5,0 %
Bayern	3,5 %
Berlin	6,0 %
Brandenburg	6,5 %
Bremen	5,0 %
Hamburg	4,5 %
Hessen	6,0 %
Mecklenburg-Vorpommern	5,0 %
Niedersachsen	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Rheinland-Pfalz	5,0 %
Saarland	6,5 %
Sachsen	3,5 %
Sachsen-Anhalt	5,0 %
Schleswig-Holstein	6,5 %
Thüringen	6,5 %

gleichmäßig verteilt über unterschiedliche Regionen. Vor allem Bayern und Sachsen könnten hier mit Zusatzpotenzial rechnen.

BFW-Präsident Ibel verweist in einem Pressestatement auf eine Steuerreformkommission von 1983. Schon damals hätten Experten festgestellt, dass ein Grunderwerbsteuersatz von maximal zwei bis drei Prozent gesamtwirtschaftlich tragbar sei. „Damals wie heute gilt: Die Grunderwerbsteuer muss bundesweit endlich wieder auf ein investitionsfreundliches Niveau gesenkt werden, damit wir mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen schaffen können!“



A für Allumfassend

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

DKB
Service GmbH

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



Digitale Baugenehmigung

ERSTES LAND IN DER PILOTPHASE

Im Herbst 2018 haben sich Bund und Länder auf dem „Wohngipfel“ darauf geeinigt, digitale Baugenehmigungsverfahren zum Standard werden zu lassen. Das im Bundesinnenministerium angesiedelte „Digitalisierungslabor“ unter der Federführung Mecklenburg-Vorpommerns hat nun seine Arbeit aufgenommen. Auf kommunaler Ebene läuft in der Metropolregion Rhein-Neckar bereits seit zwei Jahren ein Pilotprojekt für ein virtuelles Bauamt.

Im Digitalisierungslabor werden sowohl Anforderungen von Bauherren als auch von Architekten und Bauingenieuren untersucht. Ziel sei es, bis Mitte 2019 einen Sollprozess für das Baugenehmigungsverfahren zu entwickeln und erste Vorbereitungen für eine Referenzimplementierung zu treffen, so die

Bundesregierung. Der Fokus liege im ersten Schritt weniger auf den zugrundeliegenden Verwaltungsprozessen, sondern auf den Online-Zugang und der Schnittstelle zu den Nutzerinnen und Nutzern.

Wegweiser für die Branche

Laut der Sprecherin des zuständigen Ministeriums Mecklenburg-Vorpommern, Renate Grundlach, wird im Digitalisierungslabor zunächst eine Art Wegweiser für Bauherren entwickelt werden. Dieser soll Fragen nach der Notwendigkeit von Genehmigungen und Bauvorlageberechtigten beantworten sowie Informationen zu benötigten Unterlagen, zu Fördermöglichkeiten und Fristen liefern. Auf Wunsch von Architekten und Ingenieuren soll ein geodatenbasiertes Register aufge-

baut und dessen Einbindung in den Genehmigungsprozess berücksichtigt werden.

Schnittstellenproblematiken beseitigen

Ein deutlicher Wunsch von Architekten, Ingenieuren und Bauherren ist die Herstellung von Transparenz und Zugänglichkeit von Verwaltungsprozessen. Formulare und Daten sollten in Zukunft nur ein einziges Mal ausgefüllt und abgegeben werden. Mit der Automatisierung von Standardprozessen versprechen sich die Beschäftigten mehr Zeit für inhaltlich anspruchsvolle Aufgaben. Die Bauminister der Länder sehen den digitalen Bauantrag als Schlüssel für kostengünstigeres und schnelleres Bauen von der Planung bis zur Fertigstellung.

PILOTPROJEKT: VIRTUELLES BAUAMT IN DER METROPOLREGION RHEIN-NECKAR

Die elektronische Abwicklung von Baugenehmigungsverfahren birgt hohes Optimierungspotenzial. Eine Studie für den Normenkontrollrat geht davon aus, dass bis zu 25 Prozent Bearbeitungs- und Liegezeiten pro Antrag im Baugenehmigungsverfahren eingespart werden könnten.

In der Metropolregion Rhein-Neckar läuft bereits seit zwei Jahren ein Pilotprojekt für ein virtuelles Bauamt, das als Plattform für Verfahren und Anträge aus den drei Bundesländern Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz dienen soll und über das Bauanträge elektronisch eingereicht werden können. Laut Jonas Meinig, Projektleiter Virtuelles Bauamt bei der Metropolregion Rhein-Neckar, geht es „nicht nur darum, Prozesse zu digitalisieren, sondern Verfahren grundsätzlich zu verbessern.“ Bauherren und Architekten profitieren von einem beschleunigten Genehmigungsprozess und größerer Planungssicherheit, Behörden, weil die aufwendige Digitalisierung der Antragsunterlagen entfällt und der Beteiligungsprozess der Fachbehörden digital erfolgen kann. Über Schnittstellen soll das „Virtuelle Bauamt Metropolregion Rhein-Neckar“ mit den IT-Verfahren der Behörden verbunden werden.



Modellvorhabens die CIO-Patenschaft für das Projekt „Virtuelles Bauamt Metropolregion Rhein-Neckar“ übernommen.

Ein Arbeitskreis der Bauaufsichtsbehörden dokumentiert derzeit die konkreten Anforderungen und Prozesse an das „Virtuelle Bauamt Metropolregion Rhein-Neckar“. Zeitgleich wird an der technischen Umsetzung sowie dem Betreibermodell gearbeitet. Parallel wirkt die Metropolregion Rhein-Neckar GmbH darüber hinaus in der Projektgruppe des IT-Planungsrates mit, die den Datenaustauschstandard im Baubereich „XBau“ erarbeitet.

Über das Projekt

Das Projekt ist Teil des 2010 initiierten Modellvorhabens „Kooperatives E-Government in föderalen Strukturen“. In diesem wird am Beispiel der Metropolregion Rhein-Neckar gezeigt, wie Vernetzung und der sinnvolle Einsatz von IT dazu beitragen, Verwaltungsvorgänge kundenfreundlicher, einfacher, schneller und kostengünstiger zu gestalten. Partner sind die Länder Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz. Das Innenministerium des Landes Baden-Württemberg hat im Rahmen des



DKB
Service GmbH

B für Bewährt

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

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

Die Europäische Immobilienwirtschaft

DIE BEDEUTUNG DES IMMOBILIENSEKTORS FÜR DIE EU

30 nationale, europäische und internationale Branchenverbände der Immobilienwirtschaft haben sich in einer gemeinsamen Initiative zusammengetan und in einem Datenblatt den Beitrag der europäischen Immobilienwirtschaft für Gesellschaft, Wachstum und Nachhaltigkeit in der EU ausgearbeitet. Die Relevanz des Sektors wurde anhand eines Lebenszyklus veranschaulicht. Ziel der Initiative ist es, einen Dialog auf der EU-Ebene zu initiieren und eine Strategie für die Immobilienwirtschaft in der Europäischen Union zu formulieren.

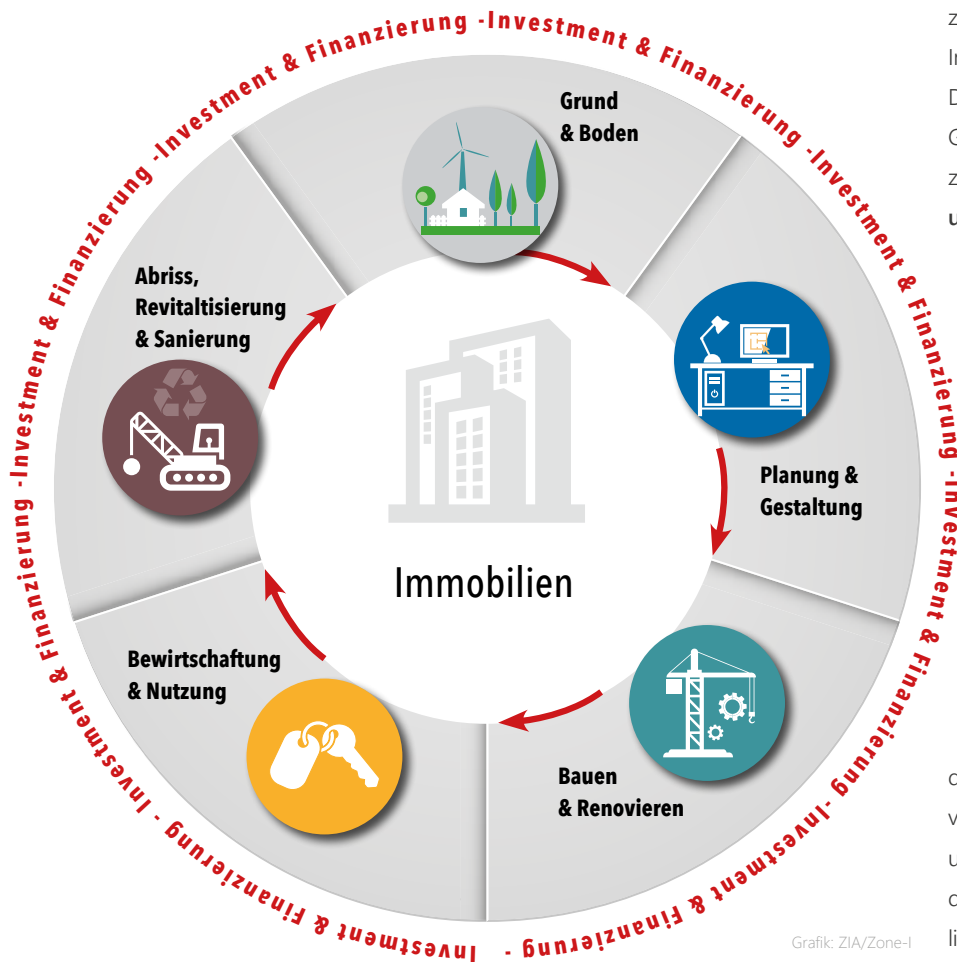
Die Immobilienwirtschaft ist eine vergleichsweise krisenfeste Branche, die eine erhebliche Impulswirkung auf Arbeitsmarkt und Konjunktur hat. Insgesamt fallen 16,7 Millionen Beschäftigte auf die Immobilien- und Baubranche und 16,5 Prozent des Bruttoinlandproduktes. Die Branche erstellt den physischen Gebäudebestand und sorgt mit der zugehörigen Infrastruktur für die generelle Bereitstellung von Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Freizeitflächen. Sie umfasst die Entwicklung, Bewertung, Finanzierung,

Veräußerung und Verwaltung sowie die Revitalisierung und den Abriss von Bauten. Darüber hinaus hat die Immobilienwirtschaft ein erhebliches Potenzial für die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen der EU, bspw. in den Bereichen Energieeffizienz, Klimawandel und Dekarbonisierung.

Immobilien nehmen in allen Aspekten der europäischen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt eine Schlüsselrolle als Anlage- und Sozialgut, insbesondere für das persönliche Wohlbefinden und als Produktionsfaktor für den betrieblichen Erfolg, ein. Durch Steuern, Gebühren und anderweitige Erträge ist sie eine wichtige Quelle öffentlicher bzw. privatwirtschaftlicher Einnahmen. Aufgrund seiner Verlinkung zur Volkswirtschaft, Konjunktur und Finanzmärkten sowie seinen Akteuren und

Bezügen ist der Immobiliensektor ein komplizierter.





Grafik: ZIA/Zone-I

Immobilien-Lebenszyklus

Die Teilnehmer der Immobilienbranche lassen sich grob in Vermieter, Eigentümer, Nutzer und Dienstleister einteilen. Sie agieren im Immobilien-Lebenszyklus auf unterschiedliche Art miteinander, wodurch die einzelnen Stadien im Lebenszyklus des Immobilien- und Bauparkts erreicht werden. Dies geschieht etwa bei Transaktionen mit Eigentümerwechsel, Neuvermietung und Umnutzung. Dabei gehen jeweils Impulse in Bezug auf Liquidität, Investitionen und Innovationen aus. Hinzu kommen zahlreiche Prozessbeteiligte, die in diesem Lebenszyklus eingebunden sind. Von der Neulanderschließung bis hin zur Grundstücksanierung sind Großinvestoren und Konzerne sowie mittelständische Unternehmen und Privatpersonen involviert.

Das Fundament von wirtschaftlicher Entwicklung, sozialer Stabilität und Umweltmanage-

ment ist die Nutzung von **Grund und Boden**. Als begrenzte Ressource ist mit dem Boden ein verantwortungsbewusster Umgang erforderlich, vor allem in Hinblick auf die konkurrierenden Ansprüche an die Art der Nutzung von Baugewerbe, Landwirtschaft, Industrie, Infrastrukturmaßnahmen, Bewohner und Biodiversität. Für die Stadtplanung und Entwicklung sicherer, stabiler und integrierter Gemeinden ist der Bereich **Planung und Gestaltung** essentiell. Die Raumplanung hat Auswirkungen auf alle nachfolgenden Phasen und sollte daher einen ganzheitlichen, integrierten Ansatz für die Finan-

zierung, Mobilität, technische und soziale Infrastruktur von Gebäuden berücksichtigen. Die komplexe Aufgabe, aus Entwürfen reale Gebäude zu machen und eine Infrastruktur zu errichten, kommt dem Bereich **Bauen und Renovieren** zu. Um Abfall zu vermeiden und die Wertschöpfung zu optimieren, ist hier die Koordination und Kooperation aller Akteure zwingend erforderlich. In der Phase der **Bewirtschaftung und Nutzung** müssen Immobilien letztlich der allgemeinen Erwartung angemessener Lebens- und Arbeitsräume gerecht werden, denn sie wirken sich auf Gesundheit, Sicherheit, Produktivität und Wohlbefinden ihrer Nutzer aus. Am Ende der Nutzungsdauer stehen die Optionen **Abriss, Recycling und Sanierung** zur Auswahl. In dieser Phase liegt der Schwerpunkt auf der optimalen Nutzung von Wiederverwendungsmöglichkeiten und der Minimierung des zu deponierenden Abbaus. In jeder Phase des Immobilien-Lebenszyklus wird ausreichend Kapital benötigt, das zu wechselnden Anteilen als Fremd- und Eigenfinanzierung bereitgestellt wird. Der Bereich **Investment und Finanzierung** betrifft also alle gleichermaßen. Immobilien stellen eine attraktive Anlageklasse dar, sowohl für institutionelle Anleger als auch für private. Dabei fließen zunehmend auch soziale und ökologische Gesichtspunkte in den Entscheidungsfindungsprozess von Investoren ein.



C für Cloud

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

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

WO SICH DIE IMMOBILIENSCHÄTZE VERSTECKEN

Noch immer sind die eigenen vier Wände eine attraktive Altersvorsorge. Doch wie steht es in Zukunft um das Wohneigentum? Wird es an Wert gewinnen oder verlieren? Der jährlich erscheinende Wohnatlas der Postbank unterstützt zukünftige Immobilienbesitzer bei der Standortwahl ihres Eigenheims.

Gemeinsam mit dem Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) hat die Postbank für den „Wohnatlas 2018“ 401 Städte und Landkreise im gesamten Bundesgebiet unter die Lupe genommen. Mit Blick auf die aktuellen Immobilienpreise, Alters- und Bevölkerungsstruktur, Haushaltsgröße und der Entwicklung des Einkommens sowie dem Angebot und der

Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wurde analysiert, wo Immobilien bis 2030 an Wert gewinnen oder verlieren. Dabei gilt die Faustregel: Wenn Preise an einem Ort steigen, steigt auch der Wert der Immobilie – und damit der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter, Mieteinnahmen und der voraussichtliche Kaufpreis. Damit gibt der Wohnatlas die Möglichkeit,

die Bewertung einer Immobilie über einen langen Zeitraum einzuschätzen und prognostiziert einen sehr genauen Kaufpreis.

——— Niedrigzinsphase nutzen

Die aktuell niedrige Zinstilgung macht den Wohnraumkauf derzeit besonders attraktiv. Das heißt, nicht nur die Kaufpreisent-



wicklung ist zu beachten, sondern auch die Tilgungskonditionen, die von Ort zu Ort unterschiedlich sind. Das HWWI hat ermittelt, dass in jedem zweiten untersuchten Kreis eine 70-Quadratmeterwohnung binnen 20 Jahren komplett abbezahlt ist. Eine Modellrechnung mit einem Zinssatz von 2,45 Prozent pro Jahr zeigt, dass der Kauf von Immobilien vor allem in Großstädten des Ruhrgebiets und Ostdeutschland finanziell überschaubar ist und mit einer Monatsrate von unter 500 Euro finanziert werden kann. In München hingegen beläuft sich die Monatsrate bei gleichen Konditionen auf das Vierfache: 2.044 Euro. Wer mit dem Gedanken einer eigenen Immobilie spielt, sollte die Niedrigzinsphase nutzen, denn sie könnte bald vorbei sein – so ein Rat, der aus den Studienergebnissen hervorgeht.

Kontinuierlicher Aufwärtstrend bei Immobilienpreisen

Vor allem in Ballungsräumen werden den Ergebnissen der Studie zufolge die Immobilienpreise weiter ansteigen, aber auch im ländlichen Raum. In 54,9 Prozent der untersuchten Städte und Landkreise wurde ein kontinuierlicher Aufwärtstrend festgestellt. 181 Regionen weisen eine fallende Tendenz auf. Die Ergebnisse müssten jedoch differenziert betrachtet werden, da es Unterschiede im Wertzuwachs gebe. In einigen Regionen können trotz explodierenden Preisen für Wohneigentum noch Immobilienschnäppchen gefunden werden: Zu den Top 10 mit der am höchsten prognostizierten Wertsteigerung zählen acht süddeutsche Kreise und Städte.

Spitzenreiter Heilbronn

Wer in der Stadt Heilbronn in eine Immobilie investiert, kann bis 2030 mit einer jährlichen Wertsteigerung von 2,99 Pro-

zent rechnen. Dem Spitzenreiter folgen die Landkreise Erding (2,24 Prozent), Cloppenburg (1,82 Prozent), Landsberg am Lech (1,81 Prozent) und München (1,81 Prozent). Klingt verlockend. Dennoch sollten auch die hohen Investitionskosten dieser Standorte berücksichtigt werden: Der Quadratmeterpreis für ein Objekt direkt in München (teurerster Bezirk) liegt bei 6.789 Euro, in Düsseldorf gerade einmal bei 3.447 Euro. Das macht einen Preisunterschied von 50 Prozent. Die Postbank rät daher, nicht unmittelbar in Großstadtojekte zu investieren, sondern im direkten Umland. Dort könne Wohneigentum zu moderaten Preisen mit guter Renditeaussicht erworben werden. „Nach unserer Studie findet man in den Landkreisen rings um Hamburg – mit Ausnahme von Pinneberg – vielversprechende und noch bezahlbare Immobilien. Dazu zählen Harburg, Stade, Segeberg, Stormarn, Herzogtum, Lauenburg und Lüneburg“, weiß Georg Hoogendijk, Geschäftsführer der Postbank Immobilien GmbH. Auch nahe der Hauptstadt Berlin gebe es in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Oberhavel „vergleichsweise günstige Immobilien mit Potenzial“, so Hoogendijk. Doch auch die Gebiete um Dresden (+ 1,18 Prozent) und Leipzig (+ 0,96 Prozent) versprechen gute Renditeaussichten bei verhältnismäßig niedriger Vermögenslage.

Die attraktivsten Regionen mit besonders guten Investitionschancen liegen meist außerhalb der Großstädte: Rosenheim, Miesbach, Breisgau-Hochschwarzwald, Freising, Bodenseekreis, Landkreis Dachau, Trier-Saarburg, Oldenburg, Kelheim, Emsmendingen, Vechta, Lörach, Regensburg, Ostallgäu, Konstanz und im Emsland. Mit einem ausgewogenen Verhältnis von Investitionskosten und prognostiziertem Wertzuwachs überzeugten im Ranking Freiburg im Breisgau, Ingolstadt, Landshut, Heidelberg, Mainz, Trief, Münster, Bonn und Fürth.

Mieten sind Kaufpreisen längst voraus

Gerade in deutschen Großstädten gibt es nur noch wenige Immobilienschätze. Der Grund dafür liegt auf der Hand: Die Kaufpreise haben die Vor-Ort-Mieten überholt. In München, Hamburg und Berlin sind die Preise so hoch, dass sie in etwa 30 Jahresnettokaltmieten betragen. Eva Grunwald, Bereichsleiterin für das Immobiliengeschäft Privatkunden bei der Postbank, ist der Ansicht, dass die Wertgewinne bereits spekulativ mit in die Wohnungspreise einfließen würden. Deshalb kosten sie mehr, als sie wert sind. Gerade in urbanen Regionen solle deshalb das Preis-Leistungs-Verhältnis genau geprüft werden. Wobei zu beachten sei, dass die Preise aufgrund der Lage, Ausstattung und Bausubstanz durchaus gerechtfertigt sein können. Grunwald sieht jedoch, dass die Preisentwicklung zunehmend abflache. Bei der Kaufentscheidung sollten mehrere Faktoren berücksichtigt werden – nicht nur Kaufpreis und Wertsteigerung können entscheidend sein. Persönliche Lebensumstände sollten gleichwohl in die Wahl des Standortes einfließen.

Verlierer zu Gewinner machen

Wo die Bevölkerung abwandert und die Situation auf dem Arbeitsmarkt ungünstig ist, werden Immobilien bis 2030 an Wert verlieren. Das ist nicht nur in Ostdeutschland (u.a. Oberspreewald, Uckermark, Prignitz) der Fall, sondern auch in Regionen im Saarland (Neunkirchen und St. Wendel) und im Ruhrgebiet bzw. Nordrhein-Westfalen (bspw. Hagen, Gelsenkirchen, Herne und Duisburg). Wo der Preisverfall besonders hoch ist, würden laut Dr. Marco Bargel, Chefvolkswirt der Postbank, Modernisierungsmaßnahmen wie energetische Sanierungen ein richtiger Ansatz sein, um ein Haus signifikant aufzuwerten.

„Rente aus Stein“

MIT DER EIGENEN IMMOBILIE DIE RENTE AUFSTOCKEN

Anfang des Jahres ist das neue Rentenpaket in Kraft getreten. Es soll Rentnerinnen und Rentnern mehr Geld ins Portemonnaie bringen. Dennoch suchen viele nach einer Alternative, um ihre Rente aufzustocken und nicht in die Altersarmut zu rutschen. Für Immobilieneigentümer, die zur Absicherung im Alter auf mietfreies Wohnen gesetzt haben, ist die Immobilien-Leibrente eine lukrative Möglichkeit.

Wer im Alter kein Eigenheim besitzt, gibt einen großen Anteil seiner Rente für die Miete aus. Doch auch bei Hauseigentümern fallen über die Jahre Kosten an, die viele unterschätzen – denn Nebenkosten und Reparaturen können durchaus stark ins Gewicht fallen. Die private Altersvorsorge „Eigenheim“ ist dann plötzlich nicht mehr so vorteilhaft, wie ursprünglich gedacht. Daher entscheiden sich heute viele für die Verrentung ihrer Immobilie.

gewohnt werden, ohne die vertraute Umgebung verlassen zu müssen. Lediglich die Betriebskosten werden vom Bewohner getragen, Instandhaltungskosten übernimmt der neue Eigentümer. Die monatliche Leibrente wird auf Grundlage des Immobilienwertes sowie der statistischen Lebenserwartung des Hausbesitzers berechnet – je älter der Eigentümer, desto höher die Rente. Ist ein Ehepartner jedoch wesentlich jünger als der

Immobilien-Leibrente

Bedeutet, sie verkaufen ihr Haus an einen Investor gegen lebenslange Rente und lebenslanges Wohnrecht – notariell beglaubigt und grundbuchgesichert. Der Verkaufspreis wird dabei nicht auf einen Schlag, sondern in Form einer monatlichen Rente gezahlt. So kann im Alter weiterhin mietfrei



andere, wird die Leibrente auf Grundlage des Jüngerer berechnet und fällt dadurch niedriger aus. Das lebenslange Wohnrecht endet auf Basis des deutschen Nießbrauchrechts erst mit dem Tod des Bewohners.

Laut einer Umfrage des Immobilienverband IVD und der Deutsche Leibrenten Grundbesitz AG steigt die Nachfrage nach der Immobilien-Leibrente unter Senioren. „Sie wollen in vertrauter Umgebung leben und sind auf die zusätzliche Rente angewiesen“, erklärt Friedrich Thiele, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Leibrenten AG. 86 Prozent der Verkäufer geben als Verkaufsgrund die Aufstockung ihrer

monatlichen Rente an. 40 Prozent der Makler sehen trotz geringer Erfahrung Potenzial in diesem Geschäft, denn auch die Zahl der Käufer wächst.

Für wen sich das Modell lohnt

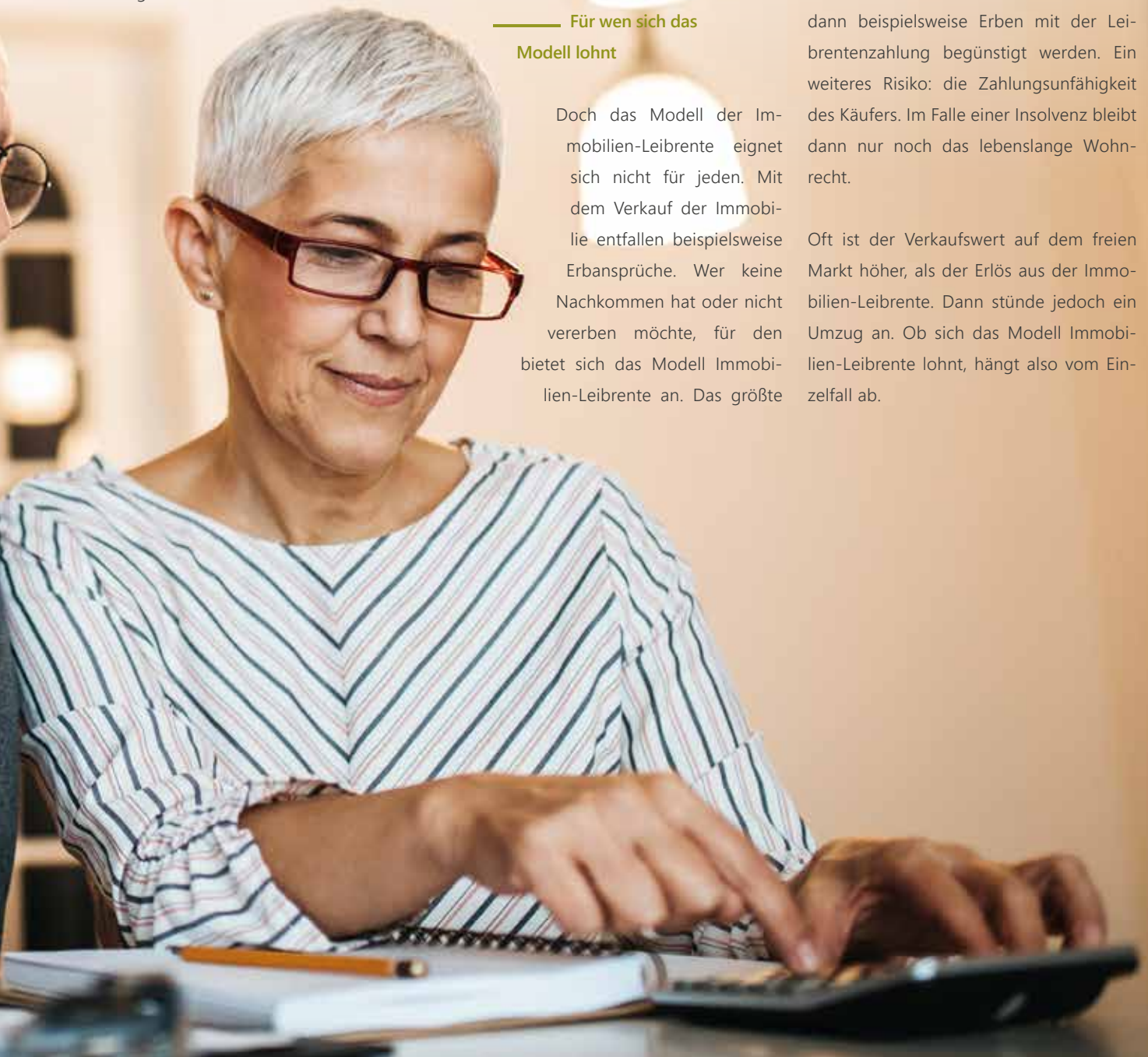
Doch das Modell der Immobilien-Leibrente eignet sich nicht für jeden. Mit dem Verkauf der Immobilie entfallen beispielsweise Erbansprüche. Wer keine Nachkommen hat oder nicht vererben möchte, für den bietet sich das Modell Immobilien-Leibrente an. Das größte

Risiko ist unter Umständen der eigene frühe Tod. Dann war das Geschäft lediglich für den Käufer lohnenswert. Vertraglich kann jedoch eine Garantiezeit festgehalten werden. Bis zum Ablauf dieser können dann beispielsweise Erben mit der Leibrentenzahlung begünstigt werden. Ein weiteres Risiko: die Zahlungsunfähigkeit des Käufers. Im Falle einer Insolvenz bleibt dann nur noch das lebenslange Wohnrecht.

Oft ist der Verkaufswert auf dem freien Markt höher, als der Erlös aus der Immobilien-Leibrente. Dann stünde jedoch ein Umzug an. Ob sich das Modell Immobilien-Leibrente lohnt, hängt also vom Einzelfall ab.

NIESBRAUCHRECHT

Nießbrauch bedeutet, dass eine Person Anteil an einem fremden Gut hat und daraus in irgendeiner Form Profit zieht, ohne selbst Eigentümer zu sein. Es wird also ein Nutzungsrecht gewährt, aber kein Eigentum übertragen. Wird ein Nießrecht gewährt, erhält der Nutzer das Recht auf Nutzung und Fruchtziehung. Die Verfügung behält der Eigentümer. Ein Nießbrauchrecht kann zudem zeitlich und dringlich begrenzt werden.



500 neue Wohnungen für Bad Homburg

ARBEITEN FÜR „WOHNQUARTIER SÜDCAMPUS“ NEHMEN FAHRT AUF

Im Februar 2018 kaufte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) das ehemalige DuPont-Gelände in Bad Homburg. Damit gab sie den Startschuss für ein Großprojekt zur Wohnraumschaffung: 500 moderne Wohneinheiten, davon 100 barrierefrei, werden auf dem 4,4 Hektar großen Areal errichtet. Jetzt wurde mit dem Abbruch der bestehenden Bebauung im ersten Bauabschnitt begonnen.

Moderner Wohnraum statt aus der Zeit gefallenes Gewerbeareal: So lautet das Motto der größten Wohnraumentwicklung, die Bad Homburg seit der Jahrtausendwende gesehen hat. Nach der Aufgabe des Standorts durch die DuPont de Nemours (Deutschland) GmbH stand der riesige Gebäudekomplex zunehmend leer. Mit einem seit September 2016 rechtskräftigen Bebauungsplan widmete die Stadt das Areal zur Schaffung neuen Wohnraums um: Sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen für Bewohner aller Generationen werden entstehen. Hinzu kommt eine Kita mit rund 2.000 Quadratmetern Nutzfläche.

Der richtige Partner für Wohnraum

„500 moderne Wohneinheiten und rund 50.000 Quadratmeter Wohnfläche auf einen Schlag – das wird viele po-

sitive Auswirkungen auf den Bad Homburger Wohnungsmarkt haben“, sagt Alexander Heinzmann, Geschäftsführer der WHS. Der Markt steht nicht nur durch die gute Anbindung nach Frankfurt schon seit langem unter Druck: Die wirtschaftliche Stärke der gesamten Region sorgt für einen hohen Zuzug. Zusätzlich lässt der drohende Brexit die Bedeutung der Bankenmetropole auch international weiter steigen und zieht neue Bewohner an.

„Um den steigenden Mieten und dem Mangel an Wohnraum effektiv entgegen zu wirken, haben wir in der Wüstenrot Haus- und Städtebau einen zuverlässigen und erfahrenen Partner im Entwickeln, Bauen und Verwalten gefunden. Unsere enge Zusammenarbeit legt die beste Grundlage für dieses bedeutende Projekt“, sagt Alexander Hetjes, Oberbürgermeister von Bad Homburg.

Bevor Neues kommt, muss Altes weichen

Nach fünf Jahren der Entwicklung kann es jetzt mit rechtsgültigem Bebauungsplan und erteilter Abbruchgenehmigung endlich losgehen. Die Vorbereitungen dafür laufen bereits seit November 2018: „Bevor die Bagger anrücken können, muss der Gebäudekomplex in den Rohbauzustand zurückversetzt werden. Das heißt, entrümpeln, Teppichböden entfernen und Wandschränke ausbauen. Das Gleiche machen wir nun auch in den weiteren Bauabschnitten“, erklärt Marcus Ziemer, ebenfalls Geschäftsführer der WHS. Vermarktet wird das Projekt unter dem Namen *Wohnquartier Südcampus*. Der gesamte Abbruch soll im Frühjahr 2019 abgeschlossen werden; im Sommer wird mit der Neuerschließung des Geländes begonnen. Auch die architektonischen Planungen laufen bereits, sodass voraussichtlich ab 2021/2022 die ersten Bewohner ihre neuen Wohnungen beziehen können.



noventic group übernimmt memo-royal Ch. Mitteldorf GmbH

MESSDIENSTLEISTUNGSGESCHÄFT WEITER VERSTÄRKT

Zum Jahresende 2018 wurde die memo-royal Ch. Mitteldorf GmbH Teil der noventic group. Das Unternehmen aus Bergisch-Gladbach betreut in der Region Rhein/Ruhr rund 50.000 Wohnungen in den Geschäftsfeldern Heizkostenabrechnung, Rauchwarnmelderwartung sowie Trinkwasserbeprobung. Durch die Übernahme kann das Messdienstleistungsgeschäft der noventic group mit der Expertise der KALO als Full-Service-Messdienstleister im bevölkerungsreichsten Bundesland Nordrhein-Westfalen deutlich verstärkt werden.

„Wir freuen uns über diese erfolgreiche Transaktion“, sagt Andreas Göppel, noventic Geschäftsführer für das Segment Dienstleistungen sowie Geschäftsführer des Tochterunternehmens KALO, einem der führenden Full-Service-Messdienstleister in Deutschland. „Mit der Übernahme erfolgreicher Messdienstunternehmen unterstützen wir die langfristige Wachstumsstrategie unseres Dienstleistungssegments.“ Zudem arbeitet die memo-royal Ch. Mitteldorf bereits heute vorzugsweise mit der Technik des ebenfalls zur noventic group gehörenden Messgeräteherstellers Qundis und ist damit ein idealer Partner für die Unternehmensgruppe. Das Geschäft der memo-royal Ch. Mitteldorf wird in der bewährten Unternehmensstruktur fortgeführt. Die rund 35

Mitarbeiter, die jeweils zur Hälfte im Innen- und Außendienst beschäftigt sind, werden weiterhin für das Unternehmen tätig sein. Klaus Lambers und Wolfgang Mülfarth, die von umfassender Erfahrung in der KALO-Gebietsleitung profitieren und über weitgehendes Branchen Know-how verfügen, übernehmen die Geschäftsführung der memo-royal Ch. Mitteldorf GmbH. „Für die Kunden eine perfekte Symbiose aus der Fortführung von bewährten und innovativen Prozessen und dem Dienstleistungs-Know-how der KALO“, so Göppel.

Der langjährige geschäftsführende Gesellschafter Axel Mittendorf steht dem Unternehmen dabei in den kommenden Monaten mit seiner Erfahrung zur Seite.

„Mit der noventic group haben wir die bestmögliche Lösung für die Unternehmensnachfolge gefunden. Insbesondere für unsere Mitarbeiter und unsere Kunden“, erklärt Mittendorf. Gemeinsam mit den neuen Partnern wird die Reichweite der memo-royal Ch. Mitteldorf weiter ausgebaut. „Als Teil der noventic group kann die memo-royal Ch. Mitteldorf künftig – auch durch den engen Austausch mit unserem großen Messdienstleister KALO – noch umfassendere Lösungen für die klimaintelligente Steuerung von Gebäuden anbieten“, erklärt Göppel. „Mit neuen Services und zukunftsweisender Technologie werden wir unsere Bestandskunden begeistern und neue Kunden in der Region hinzugewinnen.“



50% Zeitersparnis

– so einfach kann Vermieten sein!

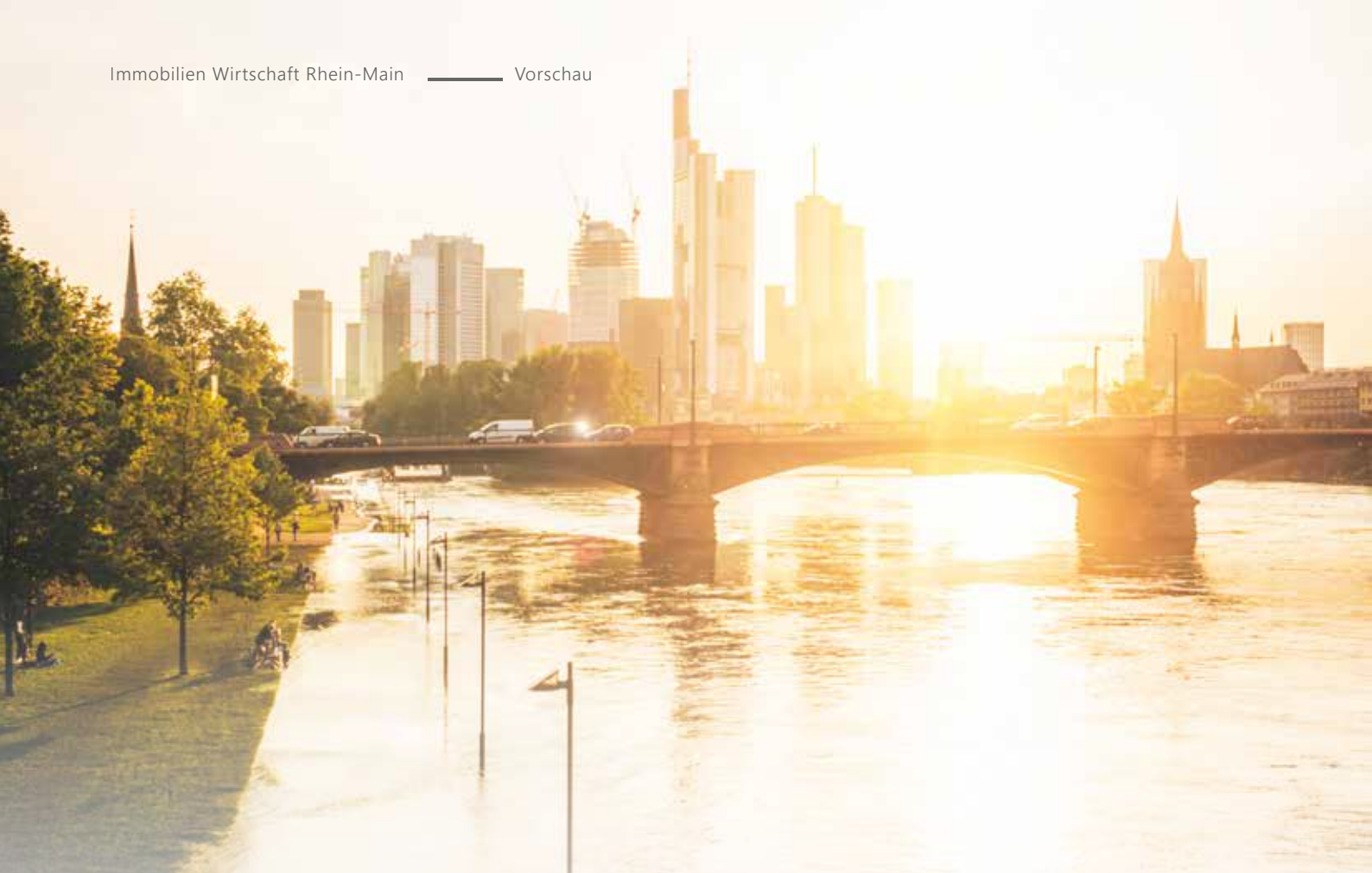
für nur
1€
testen

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

Das Angebot ist gültig bis zum 30.04.2019.

www.immomio.de/deal

Immomio



BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Termine 2019

Datum	Ort	Veranstaltung
28. März 2019	Berlin	BFW Deutscher Immobilien Kongress 2019
16. April 2019	Frankfurt am Main	Mitgliederversammlung und ImmoLounge
8. Mai 2019	Frankfurt am Main	Ganztagsseminar „Abnahme von Gemeinschaftseigentum“
28. Mai 2019	Wiesbaden	Halbtagsseminar „Traumzielgruppe 50+“
26. Juni 2019	Hanau	FrankfurtRheinMain baut!
16. August 2019	Golf-Club Nahetal	Golfturnier der Wohnungswirtschaft Rhein-Main

(Änderungen vorbehalten. Stand: 1. März 2019)

Herausgeber:

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

In Zusammenarbeit mit dem
BFW 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 Würfel
christina.wuerfel@pressecompany.de

Keine zündende Idee?

Wir helfen Ihnen, durchzustarten!

Digital denken, digital handeln

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

Unsere Leistungen

- Webdesign
- Programmierung
- Suchmaschinenoptimierung
- Online-Marketing



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



Gewerbe. Märkte. **Immobilien.**

BFW Landesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen 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-hrs.de
www.bfw-hrs.de