

04  
2018

72. Jahrgang



Die Zeitschrift der mittelständischen Immobilienwirtschaft

# Demografie & Quartiersentwicklung

Ist eine Stadt, die es ihren Bürgern ermöglicht, auf das eigene Auto zu verzichten, ein mögliches Denkmodell oder Utopie? Was ist der „magische Dreiklang des Betreuten Wohnens“? Und warum wird das Wohnen im Alter immer mehr zur Kostenfalle? Antworten gibt unser Titelthema.

**Urbane Gebiete:**  
... neu gedacht

**Betreutes Wohnen:**  
Bauwerk – Umfeld –  
Service

**Senioren-  
Servicewohnen:**  
Mehr Transparenz



 FIABCI  
PRIX D'EXCELLENCE  
GERMANY

# *Save the Date:* FIABCI Prix d'Excellence Germany 2018 – Preisverleihung

Der bundesweite Wettbewerb für Projektentwicklungen ist abgeschlossen.  
Wir haben wieder zahlreiche Einreichungen erhalten und die Jury hat intensiv diskutiert.

## **Die Gewinner stehen fest!**

Seien Sie gespannt und sichern sich schon jetzt Ihre Tickets für die festliche Preisverleihung im Adlon Berlin. Es erwartet Sie ein Sektempfang, ein mehrgängiges Abendessen, die Präsentation der Gewinnerprojekte und Impressionen des FIABCI World Prix d'Excellence.

**JETZT TICKETS  
SICHERN**

Buchen Sie schon jetzt online  
Ihre Tickets für die Gala am  
**2. November 2018** –  
Hotel Adlon Kempinski  
Unter den Linden 77  
10117 Berlin

**5 JAHRE**  
FIABCI Prix d'Excellence Germany

# Wir brauchen einen großen Wurf mit der gleichzeitigen Umsetzung mehrerer Maßnahmen!

”

Es braucht nicht nur Entscheidungen, sondern es sind Entscheidungen gefragt, die eine klare Linie erkennen lassen, die zusammen und widerspruchsfrei wirken.“

Andreas Ibel, BFW-Präsident



**Sowohl die Bundeskanzlerin als auch der Bundesbauminister haben nach der Sommerpause erklärt, nun Woche für Woche sehr viele Entscheidungen fällen zu wollen. Beim Wohnungsbau haben sich die Koalitionsspitzen darauf verständigt, bis zum Wohnungsbaugipfel das Mieterschutzgesetz und den Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus zu beschließen, Grundsätze zur Weiterentwicklung des Mietspiegels zu entwickeln und das Baukindergeld als Förderprogramm der KfW zu starten. Offen bleiben damit aus dem Koalitionsvertrag das zusätzliche Bürgerschaftsprogramm zur Wohneigentumsförderung, die Neugestaltung der Wohnungsbauprämie, die Prüfung der Freibeträge für die Grunderwerbsteuer und die Konkretisierung der Vorschläge zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik.**

Inzwischen gilt für die politischen Maßnahmen, was sicherlich auch für die Ausweisung von Bauland gilt: es braucht einen großen Wurf mit der gleichzeitigen Umsetzung mehrerer Maßnahmen. Wenn immer nur scheinweise Bauland auf den Markt kommt, werden die Baulandpreise nicht sinken.

Wenn die Politik Maßnahmen dreimal ankündigt und dann doch nicht rechtzeitig oder nicht vollständig umsetzt, wie beim Baukindergeld, für das ursprünglich ab dem 1. August Anträge möglich sein sollten, werden Mitnahmeeffekte überwiegen.

Gern wollen wir daher ergänzen: Es braucht nicht nur Entscheidungen, sondern es sind Entscheidungen gefragt, die eine klare Linie erkennen lassen, die zusammen und widerspruchsfrei wirken.

Daran fehlt es bisher auf verschiedenen Gebieten: Für die Begründung der Einschränkungen im Mietrecht wurde die Situation in den Ballungszentren herangezogen. Man müsse dort Zeit gewinnen, bis die Anreize zum Mietwohnungsneubau greifen. Die Sonderabschreibung, der einzige Anreiz für mehr Mietwohnungsneubau im preisfreien Segment, soll nun aber so ausgestaltet werden, dass diese dort kaum wirken kann.

Für den Klimaschutz kommt es vor allem auf die Einsparung von Kohlendioxid an. Die Refinanzierung der entsprechenden Maßnahmen am Gebäude erfolgt über eingesparte Energiekosten. Diese werden in Endenergie abgerechnet und die ordnungs-

rechtlichen Vorgaben orientieren sich schließlich an einer dritten Größe, dem Primärenergiebedarf.

Die Senkung der Grunderwerbsteuer soll mit einer Beendigung der missbräuchlichen Steuergestaltung bei den Share Deals gegenfinanziert werden. Nach Berechnungen des Wirtschaftsrates würde dies aber allenfalls eine Absenkung von 0,65 Prozentpunkten ermöglichen und damit weit hinter einem verträglichen Steuersatz von zwei bis drei Prozent zurückbleiben.

Nach einem Masterplan klingt das alles nicht.

Widersprüche, deren Auflösung dem Wohnungsgipfel am 21. September mit der Bundeskanzlerin, dem Vizekanzler, den Bundesministern und Ministerpräsidenten gut zu Gesicht stehen würde.

Herzlichst, Ihr

**Andreas Ibel**  
BFW-Präsident

Titelthema:

# Demografie & Quartiersentwicklung

# 10

Sind Mixed-Use-Quartiere die neue Form der Urbanität? Ist eine Stadt, die es ihren Bürgern ermöglicht, auf das eigene Auto zu verzichten, ein mögliches Denkmodell oder Utopie? Was ist der „magische Dreiklang des Betreuten Wohnens“? Und warum wird das Wohnen im Alter immer mehr zur Kostenfalle? Antworten gibt unser Titelthema.



## Inhalt

Editorial ..... 3  
 Schlaglicht Politik ..... 6  
 Kurz bemerkt ..... 7

**TITELTHEMA: DEMOGRAFIE & QUARTIERSENTWICKLUNG** **10**

Urbane Gebiete neu gedacht – Denkmodell oder Utopie? ..... 10  
 Effiziente Quartiersentwicklung: Urbane Identifikationsräume in Ballungszentren ..... 14  
 Der magische Dreiklang des Betreuten Wohnens: Bauwerk – Umfeld – Service .. 16  
 Wohnen im Alter in lebenswerten Quartieren ..... 18  
 Wohnen im Alter: Wer soll das bezahlen? .. 20  
 Praxisbeispiel für „gutes Wohnen nicht nur im Alter“: Das „Quartier der Generationen“ in Meinerzhagen ..... 23

Mehr Transparenz fördert den Markt für Senioren-Servicewohnen ..... 26  
 LaHoMa – Living Plaza ..... 28

**BFW AKTUELL** **32**

BFW-Umfrage zur Digitalisierung ..... 32  
 Baulandaktivierung, Baubeschleunigung, Entbürokratisierung: Vorbereitung des Wohngipfels 2018 ..... 34

**SAVE THE DATE:**

6. November 2018: 5. BFW Gewerbeimmobilitätstag NRW 2018 ..... 35  
 7. November 2018: BFW Verwalter Bauträger Dialog ..... 36

Mietrechtsanpassungsgesetz: Bundeskabinett beschließt Gesetzentwurf ..... 37  
 BFW-Fachausschuss Steuern im Gespräch ..... 38

**SAVE THE DATE:**

11. November 2018: BFW 4.0 – Digitalisierungsforum NRW ..... 39  
 14. November 2018: 5. BFW Gewerbeimmobilitätstag Berlin/Brandenburg ..... 41  
 BFW-Seniorenimmobilitätstag in Köln ... 40  
 BFW 4.0 – Entwickeln, bauen, erhalten... digital ..... 42  
 Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft – ein Kommentar ..... 43  
 Habitat for Humanity: Bauen, Helfen, Netzwerken – der Mittelstand packt an ..... 45



## 16

### EFFIZIENTE QUARTIERS-ENTWICKLUNG

Für Investoren und Projektentwickler wird die Kompetenz in der Quartiersgestaltung zunehmend zum wichtigen Faktor der Wettbewerbsfähigkeit.



## 28

### LAHOMA – LIVING PLAZA

Quartierszentrum der neuen Generation: wie Digitalisierung und demografischer Wandel die Quartiere der Zukunft verändern.

### BFW-SENIOREN-IMMOBILIENTAG IN KÖLN

Marktsegment Seniorenimmobilien gewinnt immer mehr an Bedeutung



## 40

BFW-Veranstaltungen 2018 ..... 46

### BFW REGIONAL

## 47

Landesverband Baden-Württemberg:  
Neue Geschäftsstelle des BFW Baden-Württemberg eröffnet ..... 48

Landesverband Bayern:  
Aufruf zum Engagement vor der Landtagswahl ..... 49  
Bayerischer Immobilienkongress 2018 .. 50

Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland:  
Landesförderung: Wichtige Vorschläge des BFW aufgenommen ..... 52  
ImmoLounge: Bauen und Wohnen in Frankfurt ..... 53

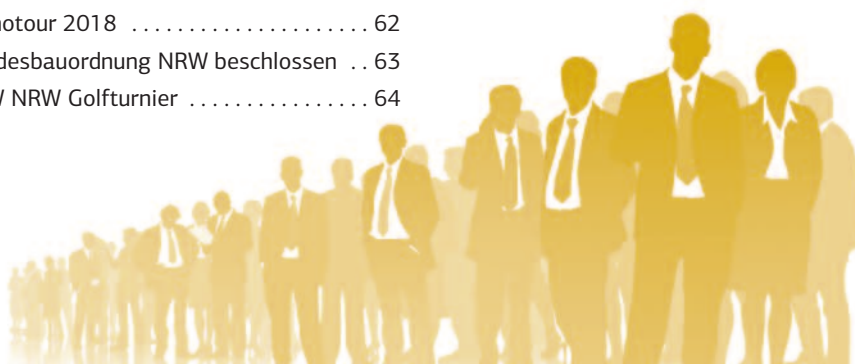
Landesverband Nord:  
Hamburg wächst an neuen Orten ..... 54  
Mietpreisbremsen für Greifswald und Rostock? ..... 56  
5. Gewerbeimmobilitätstag des BFW: Wohnen und Gewerbe gehen Hand in Hand ..... 52

Landesverband Nordrhein-Westfalen:  
NRW setzt auf mehr Bauland an der Schiene ..... 59  
Das CLOUTH-Quartier ..... 60  
Immotour 2018 ..... 62  
Landesbauordnung NRW beschlossen .. 63  
BFW NRW Golfturnier ..... 64

NEUE MITGLIEDER **65**

REZENSIONEN **66**

IMPRESSUM **70**



# Schlaglicht Politik

**Grußwort Dr. Franziska Giffey, Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend**



Gleichwertige Lebensverhältnisse und altersgerechte Wohnangebote machen das Leben lebenswerter, den Wohnungsmarkt fit für die Zukunft und Deutschland spürbar stärker.“

**Liebe Leserinnen und Leser,**

**wie werden wir wohnen, wenn immer mehr Menschen immer älter werden? Was bedeutet es, wenn eine größere Zahl älterer Menschen auch mit Einschränkungen so lange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung oder ihrem eigenen Haus leben will? Mit diesen Fragen beschäftigt sich die Immobilienwirtschaft schon seit geraumer Zeit. Angebote für altersgerecht gestalteten privaten Wohnraum sind entwickelt, innovative Wohnformen ausprobiert worden. Aber es geht nicht nur um privat genutzte Immobilien. Damit Menschen auch im Alter am öffentlichen Leben teilhaben können, ist eine barrierefreie oder barrierearme Gestaltung öffentlicher Gebäude und der Wohnumgebung erforderlich. Aufgänge ohne Lift, zu schmale Türrahmen, hohe Bordsteine und Stufen werden schnell zu unnötigen Stolperfallen oder unüberwindbaren Hürden.**

Die Zahlen zum demografischen Wandel sind bekannt: Bereits 2020 werden die über 80-Jährigen etwa 7 Prozent der Be-

völkerung in Deutschland ausmachen, bis 2050 sollen es 13 Prozent werden. Allmählich wächst auch das Bewusstsein dafür, wie unterschiedlich sich dieser Wandel regional auswirkt: in Ostdeutschland anders als in Westdeutschland, auf dem Land anders als in der Stadt, nicht selten in einer Kommune anders als im Nachbarkreis oder in der Nachbarstadt. Dabei geht es auch um wohnungswirtschaftliche Fragen: um Investitionen in Immobilien und deren Nutzen ebenso wie um die Wertentwicklung des Wohnungsbestands in ganzen Regionen. Unerschwingliche Wohnungen in Ballungsräumen einerseits, leerstehende Büros in strukturschwachen Gegenden andererseits – manche Perspektive des demografischen Wandels macht Sorge.

Ich mache mich dafür stark, dass Menschen überall in Deutschland so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben führen können. Kommunen, Regionen und Bundesländer in Deutschland mögen unterschiedlich sein und gerade in ihrer Verschiedenheit liebenswerte Heimat. Aber eines muss gewährleistet sein: gleichwertige Lebensverhältnisse. Die Bundesregierung hat im Juli eine Kommission Gleich-

wertige Lebensverhältnisse eingesetzt, in der diese Fragen diskutiert werden. Als Ko-Vorsitzende der Kommission und in der Arbeitsgruppe „Teilhabe und Zusammenhalt der Gesellschaft“, die das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend leitet, setze ich mich dafür ein, dass Kommunen das bekommen, was sie brauchen, um gute Rahmenbedingungen für ein attraktives Wohnen, Arbeiten und Leben zu schaffen: für Alt und Jung, überall in Deutschland. Auch die Immobilienwirtschaft kann helfen, den demografischen Wandel zu bewältigen. Gleichwertige Lebensverhältnisse und altersgerechte Wohnangebote machen das Leben lebenswerter, den Wohnungsmarkt fit für die Zukunft und Deutschland spürbar stärker.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink that reads "Dr. Franziska Giffey".

**Dr. Franziska Giffey**  
Bundesministerin für Familie, Senioren,  
Frauen und Jugend

### Bund ändert Vergaberichtlinien der BImA

Im Haushaltsgesetz 2018, das am 5. Juli verabschiedet wurde, hat die Bundesregierung die Vergaberichtlinien bei den bundeseigenen Immobilien durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) geändert. Die Verbilligungsrichtlinie beim Verkauf von BImA-Liegenschaften für den Wohnungsbau, die im Jahr 2015 erlassen wurde, wird noch einmal erweitert. Künftig dürfen Kommunen ein von der BImA vergünstigt erworbenes Grundstück zu gleichen Bedingungen an private Dritte weiterveräußern, wenn die Kommune sich dieses Dritten „zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben bedient“. Durch diese Öffnungsklausel könnte es künftig auch für private Unternehmen einfacher werden, Bundesgrundstücke für den Bau bezahlbaren Wohnraums zu nutzen. Einzelheiten soll eine Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken regeln. Die aktuelle Verbilligungsrichtlinie besagt im Detail, dass BImA-Liegenschaften zu einem Preis unterhalb des Verkehrswerts verkauft werden können, wenn darauf mindestens acht Geschosswohnungen im sozialen Wohnungsbau entstehen. Künftig darf das Gesamtvolumen der Nachlässe auf den Verkehrswert den bisherigen Betrag von 100 Millionen Euro dann überschreiten, wenn die verbilligte Abgabe von Grundstücken dem sozialen Wohnungsbau dient.

### Stand der energetischen Sanierung von Bundesliegenschaften

In der Antwort auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion (Az. 19/3841) skizziert die Bundesregierung eingeleitete Maßnahmen zu Sanierungsprojekten im Aufgabenbereich der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und bei Liegenschaften der Bundeswehr. Konkrete Zahlen und Bilanzen fehlen weitgehend, auch weil der Energetische Sanierungsfahrplan Bundesliegenschaften (ESB) nach Angaben der Bundesregierung noch nicht beschlossen ist. Er soll eine Basis für die Aktivitäten des Bundes in diesem Bereich bilden. Indes besteht die Bundesregierung ein, dass das in dem Entwurf formulierte Ziel einer Reduzierung des Wärmebedarfs der BImA-Gebäude bis 2020 um 20 Prozent nicht zu erreichen ist (Quelle: hib 24.08.2018).

Das Bundeskabinett hat am 11. Juli den alljährlichen Bericht des Bundesbauministeriums zur Sozialen Wohnraumförderung beschlossen. Im Jahr 2017 wurde lediglich eine Steigerung von sieben Prozent (plus 1.681 Sozialwohnungen) im Vergleich zum Vorjahr (plus 24.550) verzeichnet, obwohl der Bund die Mittel auf 1,5 Milliarden Euro erhöht hatte. Als Hauptgründe werden im Bericht gestiegene Baukosten, niedrige Kapitalmarktzinsen und höhere Renditemöglichkeiten bei freifinanzierten Wohnungen genannt. Zudem hätten die Länder rund acht Prozent der bereitgestellten Mittel einfach für ganz andere Dinge als den sozialen Wohnungsbau ausgegeben, heißt es. Anders als ursprünglich vorgesehen, wird der Bund die Länder auch im kommenden Jahr mit 1,5 Milliarden Euro für den Sozialwohnungsbau unterstützen. 2020 und 2021 wird sich der Bund mit insgesamt zwei Milliarden Euro an der Sozialen Wohnraumförderung beteiligen. Die hierfür notwendige Grundgesetzänderung wurde bereits eingeleitet.

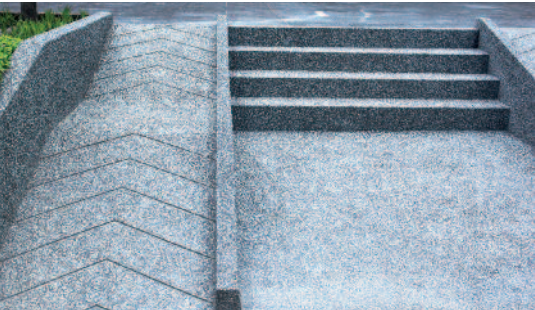
### Soziale Wohnraumförderung: Enttäuschende Gesamtbilanz

Das Bundeskabinett hat am 11. Juli den alljährlichen Bericht des Bundesbauministeriums zur Sozialen Wohnraumförderung beschlossen. Im Jahr 2017 wurde lediglich eine Steigerung von sieben Prozent (plus 1.681 Sozialwohnungen) im Vergleich zum Vorjahr (plus 24.550) verzeichnet, obwohl der Bund die Mittel auf 1,5 Milliarden Euro erhöht hatte. Als Hauptgründe werden im Bericht gestiegene Baukosten, niedrige Kapitalmarktzinsen und höhere Renditemöglichkeiten bei freifinanzierten Wohnungen genannt. Zudem hätten die Länder rund acht Prozent der bereitgestellten Mittel einfach für ganz andere Dinge als den sozialen Wohnungsbau ausgegeben, heißt es. Anders als ursprünglich vorgesehen, wird der Bund die Länder auch im kommenden Jahr mit 1,5 Milliarden Euro für den Sozialwohnungsbau unterstützen. 2020 und 2021 wird sich der Bund mit insgesamt zwei Milliarden Euro an der Sozialen Wohnraumförderung beteiligen. Die hierfür notwendige Grundgesetzänderung wurde bereits eingeleitet.

Das Bundeskabinett hat am 11. Juli den alljährlichen Bericht des Bundesbauministeriums zur Sozialen Wohnraumförderung beschlossen. Im Jahr 2017 wurde lediglich eine Steigerung von sieben Prozent (plus 1.681 Sozialwohnungen) im Vergleich zum Vorjahr (plus 24.550) verzeichnet, obwohl der Bund die Mittel auf 1,5 Milliarden Euro erhöht hatte. Als Hauptgründe werden im Bericht gestiegene Baukosten, niedrige Kapitalmarktzinsen und höhere Renditemöglichkeiten bei freifinanzierten Wohnungen genannt. Zudem hätten die Länder rund acht Prozent der bereitgestellten Mittel einfach für ganz andere Dinge als den sozialen Wohnungsbau ausgegeben, heißt es. Anders als ursprünglich vorgesehen, wird der Bund die Länder auch im kommenden Jahr mit 1,5 Milliarden Euro für den Sozialwohnungsbau unterstützen. 2020 und 2021 wird sich der Bund mit insgesamt zwei Milliarden Euro an der Sozialen Wohnraumförderung beteiligen. Die hierfür notwendige Grundgesetzänderung wurde bereits eingeleitet.



## Barrierefreie Wohnungen: Regierung will Statistik zu Bestand erheben



Barrierefreie Wohnformen sollen erstmals Teil des Mikrozensus werden. Das bestätigt die Bundesregierung der FDP-Fraktion auf eine Anfrage. In dem Schreiben steht, dass die 2019 vorliegenden Ergebnisse eine Hochrechnung auf das Bundesgebiet erlauben würden. Aktuell fehlt eine amtliche Statistik zum Themenkomplex. Die Bundesregierung listet gestaffelt nach Bundesländern Zusagen in Anzahl, Volumen und

Wohneinheiten auf, die die Förderbank KfW im Zuge des Programms „Altersgerecht Umbauen“ seit 2010 erteilt hat. Das Zuschussprogramm liegt mittlerweile bei 75 Millionen Euro jährlich. Daran soll nichts geändert werden. Geprüft werde zudem, ob zusätzlich wieder eine Kreditvariante mit Bundesmitteln eingeführt wird, heißt es in der Antwort der Regierung auf die Kleine Anfrage der FDP-Fraktion.

## Grundsteuer B: Entwicklung der Bodenrichtwerte und Hebesätze

Die Grundsteuer ist für die Städte und Gemeinden in den vergangenen Jahrzehnten immer wichtiger geworden. Wie aus Übersichten in einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hervorgeht, betrug der Anteil der Einnahmen aus der Grundsteuer B an den Gesamteinnahmen der Kommunen 1992 noch 3,5 Prozent. Bis 2017 war dieser Anteil auf fünf Prozent gestiegen (Quelle: hib 21.06.2018).

## Immobilien-Crowdfunding- Studie 2018

Crowdfunding ist endgültig auch bei Immobilieninvestments angekommen. Das ist ein Ergebnis der ersten Immobilien-Crowdfunding-Studie von Ernst & Young, die die drei wesentlichen Perspektiven der Immobilienwirtschaft widerspiegelt: die der Plattformen, der Projektentwickler und der Investoren. Demnach sind typische Beteiligungen

bereits nach ein bis zwei Monaten schwarmfinanziert. Tendenziell steht beim Crowdfunding die Neuentwicklung von Immobilienprojekten im Vordergrund und weniger der reine Ankauf von Bestandsgebäuden. Als Assetklassen sind vor allem Wohn- und Büroimmobilien geeignet.

[www.ey.com](http://www.ey.com)

## Bedeutung von Pendler- strömen für die Wohnungs- märkte im Umland der Metropolen



Laut einer Analyse der Quantum Research Unit wird Deutschland immer mehr zum Pendlerland. In den Metropolen Frankfurt am Main, Stuttgart oder Düsseldorf sind bereits fast zwei Drittel der in der Stadt Beschäftigten Einpendler von Gemeinden außerhalb des Stadtgebiets. Aber nicht nur die Zahl der Pendler, sondern auch die zurückgelegten Entfernungen steigen. Wie die Analyse zeigt, haben alle Top 7-Städte in den letzten Jahren zumindest gegenüber dem unmittelbar angrenzenden Umland Wanderungsverluste hinnehmen müssen. Dies wirkt sich auch auf die Bautätigkeit vor Ort aus. So ist die Zahl der Baufertigstellungen und -genehmigungen außerhalb der Großstädte deutlich angestiegen. Insbesondere angrenzende und verkehrsgünstig liegende Gemeinden übernehmen dabei eine Ventilfunktion für die angespannten Wohnungsmärkte der Großstädte. Der neue Schub der Suburbanisierung macht sich vielerorts im Umland der Metropolen bereits durch stark steigende Mieten bemerkbar. In einigen Landkreisen sind die Bestandsmieten in den letzten Jahren sogar stärker gestiegen als die Mieten in der Kernstadt.

[www.quantum.ag](http://www.quantum.ag)



# Neue Berufszulassungsregelungen für Verwalter und Makler

Nachdem das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler noch kurz vor der letzten Bundestagswahl verabschiedet worden ist, wurden auf der Grundlage der Verordnungsermächtigung in § 34c Abs. 3 Satz 1 GewO weitere Einzelheiten in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) konkretisiert. Die diesbezüglichen Ände-

runge der MaBV hat der Bundesrat am 27. April 2018 beschlossen. Die neuen Berufszulassungsregelungen für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler sind am 1. August 2018 in Kraft getreten. Am 4. Mai hat der BFW hierzu eine ausführliche Mitgliederinformation versandt, die im Mitgliederbereich der BFW-Website zur Verfügung steht.

## Kommission zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse

Die Bundesregierung will für eine gerechte Verteilung von Ressourcen und Möglichkeiten für alle in Deutschland lebenden Menschen sorgen – unabhängig von ihrem Wohnort. Eine am 18. Juli 2018 eingesetzte Kommission wird bis Herbst 2020 konkrete Vorschläge erarbeiten. Kaputte Straßen, leerstehende Geschäftshäuser in der Fußgängerzone, lange Anfahrtswege zum Hausarzt: In manchen ländlichen Regionen Deutschlands müssen die Menschen sich im Alltag diesen Widrigkeiten stellen. In anderen Gegenden ein völlig anderes Bild: Ein neu ausgebautes Straßennetz, vitale Innenstädte, und auch Fachärzte sind fußläufig zu erreichen. Die Bundesregierung reagiert auf diese zum

Teil erheblichen Unterschiede und will für gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Deutschland sorgen. Ziel ist, allen Bürgerinnen und Bürgern unabhängig von ihrem Wohnort faire Chancen auf echte Teilhabe zu geben. Das betrifft Einkommens- und Beschäftigungsmöglichkeiten. Aber auch die sogenannte sichere Daseinsvorsorge: Schulen, medizinische Versorgung, Kultur- und Freizeitangebote sowie technische Infrastrukturen wie Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Energie und Straßen.



## Wohnungsbestand 2017: 42 Millionen Wohnungen

Ende 2017 gab es in Deutschland knapp 42,0 Millionen Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, erhöhte sich damit der Wohnungsbestand im Vergleich zum Jahr 2010 um 3,7 Prozent beziehungsweise 1,5 Millionen Wohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Wohnungsbestand um 265.000 Wohnungen oder 0,6 Prozent. Somit kamen Ende 2017 auf 1.000 Einwohner 507 Wohnungen und damit zwölf Wohnungen mehr als sieben Jahre zuvor (2010: 495 Wohnungen je 1.000 Einwohner). Die Wohnfläche des Wohnungsbestandes belief sich Ende 2017 auf insgesamt knapp 3,9 Milliarden

Quadratmeter. Damit vergrößerte sie sich gegenüber dem Jahr 2010 um 4,6 Prozent beziehungsweise 0,2 Milliarden m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche je Wohnung betrug Ende 2017 durchschnittlich 91,8 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche je Einwohner 46,5 m<sup>2</sup>. Damit haben sich die Wohnfläche je Wohnung seit dem Jahr 2010 um 0,9 m<sup>2</sup> und die Wohnfläche je Einwohner um 1,5 m<sup>2</sup> erhöht.

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

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



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



Besuchen Sie uns am 19.04.18 in Berlin beim BFW – Deutscher Immobilien Kongress im Auditorium.

Ihr Junkers Bosch Ansprechpartner  
**Lars Voss**

Mobil: 01 60 / 93 98 70 03  
[Lars.Voss@de.bosch.com](mailto:Lars.Voss@de.bosch.com)





# Urbane Gebiete neu gedacht

Denkmodell oder Utopie?

**Eine Stadt, in der ich kein Auto mein Eigen nennen darf? Mobility hubs, die mir von E-bike bis Kleintransporter jede Form der Mobilität zur Verfügung stellen? Und Mixed use-Quartiere als neue Form der Urbanität? „Urbane Gebiete neu gedacht“ – das Thema war Gegenstand eines zukunftsweisenden Forschungsseminars in München.**

Stadtplanung ist heute nur möglich, wenn wir den vielfältigen Ansprüchen und Forderungen von Bürgern, Nachbarn und zukünftigen Bewohnern gerecht werden. Denn Stadtplanung ist nicht konfliktfrei. Die Beanspruchung von Flächen als Ressource, die endlich und nicht vermehrbar ist, zeigt einen engen Handlungsspielraum auf, insbesondere in hoch verdichteten Ballungsräumen. Im Rahmen eines Forschungsseminars haben Studierende des Masterstudiengangs Architektur und Urbanistik der Technischen Hochschule München (TU München) und der Fachhochschule München (FH München) verschiedene neue Wege einer Quartiersplanung untersucht. Maßgabe war, ein dichtes urbanes Quartier mit möglichst geringem Einfluss auf ein ohnehin schon überlastetes Verkehrssystem am Beispiel der Stadt München zu planen.

München als einer der bundesweiten Standorte, die sich einer hohen Attraktivität erfreuen, steht wie Berlin und Hamburg im Brennpunkt. München als am schnellsten wachsende Stadt Deutschlands, 2018 in der internationalen Zeitschrift Monocle weltweit wieder zur Nummer 1 aller Weltstädte gekürt, hat aber auch seine Schattenseiten: München ist Deutschlands Stausieger mit durchschnittlich 51 Stautunden pro Jahr und unterhält ein U-Bahnnetz, dessen Stammstrecken auf den Beförderungsbedarf aus dem Jahr der Entstehung (zu den Olympischen Spielen 1972 (!)) ausgelegt sind. Klare Zeichen, dass diese Stadt schon lange an ihren Wachstumsgrenzen angelangt ist. Hohe Mietpreise, eine anhaltende Abwanderung in das Umland, Verdrängung in den innenstadtnahen Lagen – das alles nehmen wir täglich wahr.

# 10

Die Immobilienwirtschaft sieht deshalb – nicht nur in München – keine Tendenzen, die auf eine Abschwächung hindeuten. Eher noch ist mit weiteren, wenn auch moderaten Preissteigerungen und einer Verknappung von Bauland zu rechnen. Das ist nicht nur einer Außenmigration, sondern vor allem einer Ost-West- und Nord-Süd-Wanderung geschuldet – eine Entwicklung, deren Ausmaß vor wenigen Jahren noch nicht abzusehen war (Prognos 2016).

Zurück zum Forschungsdesign: Auf einem Testgelände, das die Stadt München den Studierenden zur Verfügung gestellt hat, sollte ein neuer städtebaulicher Ansatz untersucht werden. Das Gelände, das sich im Eigentum der Stadt München befindet, liegt im Norden Münchens und misst eine Fläche von ca. 25 ha – groß genug, um ein eigenes Stadtquartier zu entwickeln. Das Gelände ist gut angebunden, es liegt an einer Haltestelle der stadteigenen U-Bahn und an der Anschlussstelle zur A9 München-Nürnberg (siehe Bild links).

Durch den Vergleich anderer europäischer Stadtquartiere war zumindest eine Merkmalsbestimmung für uns auf Anhieb vorstellbar: die Nutzung innerhalb des Gebietes sollte vielschichtig und multifunktional sein (siehe neue Gebietskategorie „Urbane Gebiete“, BauGB). Damit ein lebendiges urbanes Quartier eine Chance auf Umsetzung hat, sollten die klassischen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Sport, Freizeit und Lernen nicht mehr getrennt sein, sondern sich im Straßenverlauf und innerhalb des gesamten Quartiers abwechseln (siehe Abb. r.o.).

Spannend dabei ist, dass sich im städtebaulichen Entwurf kein eigentliches Zentrum bildet, sondern das Stadtbild dem vielfältigen Bild von kleineren Subzentren untergeordnet wird. Einige der Gebäude könnten – so die Idee – auch Mehrfachnutzungen aufnehmen. Wie reale Beispiele belegen konnten, war und ist eine kommunale wie auch gewerbliche Nutzung in einem Gebäudekörper durchaus möglich.

Die städtebauliche Grundidee war mit diesen Leitsätzen definiert: die neue europäische (Teil-)stadt entwickelt einen Stadtquartiers- und Campuscharakter, der am gleichen Ort vielfältige und differenzierte Nutzungen zulässt. Dazu gehört auch, dass die Bewohner dieses neuen Quartiers das

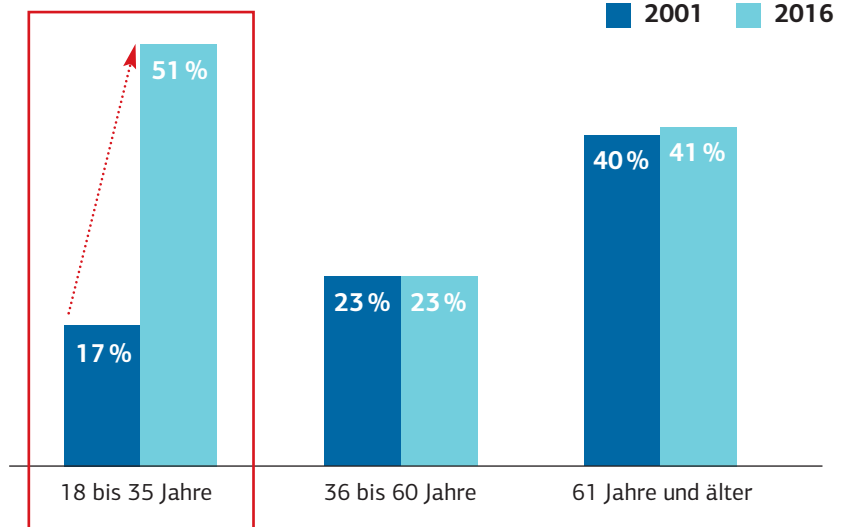
### DURCHMISCHUNG DER FUNKTIONEN IM STADTQUARTIER



Forschungsseminar, Beitrag von Müller, Baumeister, Zettl und climateworks.org

### ANTEIL DER MENSCHEN OHNE AUTO

in deutschen Großstädten



So werden wir uns künftig in der Stadt bewegen! aus: Frankfurter Allgemeine Zeitung (04.04.2018).

vielfältige Angebot einer „walkable city“ annehmen. Zentraler Baustein ist das Bereitstellen von Mobilität an verschiedenen, dezentralen „Mobility hubs“, die die tägliche

Versorgung gewährleisten und auf die Wünsche der Bewohner flexibel reagieren können.



Entwurfsskizze E-motive city, Urban Progress GmbH

Untersuchungen legen nahe, dass der Trendwechsel in der jüngeren Generation bereits vollzogen ist: statt ein eigenes Auto zu besitzen, können sich mehr als die Hälfte der 15- bis 35-Jährigen vorstellen, auf ein eigenes Auto zu verzichten und Mobilitätsangebote zu nutzen (siehe Säulendiagramm auf S.11).

Die Voraussetzung für ein umfassendes Mobilitätsangebot ist zumindest dann möglich, wenn auf die vielfältigen Angebote von ÖPNV, Car- und Bike-Sharing auf einer eigenen App-Plattform zugegriffen werden kann. Automobilhersteller bzw. OEMs (Original Equipment Manufactures) befürchten bereits, dass der sichere Absatzmarkt von Fahrzeugen der Vergangenheit angehört und sich ihre Kunden vermehrt den Angeboten von Car-Sharing-Modellen zuwenden. Es ist also nur eine Frage der Zeit, dass sich Megatrends wie Connected und Autonomous Driving, Shared und Electric Mobility (in dieser Reihenfolge auch abgekürzt: CASE) durchsetzen werden (Abb. oben).

Dies kann unmittelbaren Einfluss auf unsere Quartiersplanung nehmen: wenn wir auf den ruhenden Verkehr in der dafür vorgesehenen Parkgarage verzichten können, wenn wir Straßenzuschnitte neu definieren, weil wir nur noch einen geringen Anteil an oberirdischen Stellplätzen anbieten müssen, und wenn die (überörtliche) Mobilität ort- und zeitnah zur Verfügung gestellt wird, können

wir den öffentlichen Raum für uns wieder erfahrbar und begehbar (walkable) machen. Aus diesem Grund haben wir das Projekt auch „E-motive-city“ genannt.

**Was waren die Ergebnisse des Forschungsansatzes?**

- Die konsequente Anwendung von Mixed use-Quartieren bildet eine notwendige Voraussetzung für ein lebendiges Stadtquartier. Baurechtliche Grundlagen liegen mittlerweile vor.
- Die Trendentwicklung zu einem veränderten Mobilitätsanspruch bietet eine Chance für ein neues Mobilitätskonzept innerhalb eines Quartiers.
- Durch die dezentrale Versorgung in Form so genannter Mobility hubs können sich Straßenräume und öffentliche Plätze verändern.

Mit diesen neuen Ansätzen kann es uns gelingen, ein neues „Stadt-Erleben“ zu erzeugen. Die Grundlage bildet ein Überdenken unserer bisherigen Planungsprozesse, die eine zu monofunktionale Sichtweise der Planung und des „Stadtleitbildes“ vorgeben. Hat ein solches Modell eine Möglichkeit zur Umsetzung? Stadtentwicklung in den großen Ballungsräumen wird vermutlich nur noch möglich sein, wenn wir in den peripheren Gebieten die Entwicklung Urbaner Gebiete zulassen. Auch wenn wir uns nicht die Zeit nehmen können, über einen Zeitraum von mehreren Jahrhunderten eine Stadt zu bauen, sollten wir bereits jetzt mit dem Planen beginnen und uns wieder an die früheren Vorbilder eines „mixed use“ annähern. So gesehen können uns die Möglichkeiten neuer Mobilitätsangebote wieder ein Stück näher an die Ursprünge einer europäischen Stadt bringen.

**PROF. DR. MATTHIAS OTTMANN**

ist 1963 geboren und studierte VWL in Freiburg und München. Er leitete bis 2014 das Unternehmen Südhausbau, München. Schwerpunkt seiner neuen Firma Urban Progress GmbH bilden siedlungs- und wohnwirtschaftliche Projekte im Verdichtungsraum München. Nach Lehraufträgen an der Universität Augsburg sowie an der LMU München lehrt er nun als Honorarprofessor an der TU München, Schwerpunkt seines Fachbereichs bilden Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft.





# GEMEINSAM NAH AM KUNDEN: DG HYP UND WL BANK FUSIONIEREN ZUR DZ HYP.

Die DZ HYP bietet Ihnen als eine führende Immobilienbank in Deutschland umfassende Lösungen für gewerbliche, wohnwirtschaftliche, kommunale und private Finanzierungsvorhaben. Vertrauen, Kompetenz und Partnerschaft sind die Fundamente unseres Geschäfts. Deshalb setzen wir in enger Zusammenarbeit mit den Volksbanken Raiffeisenbanken auf unsere besondere Stärke: die fachliche, regionale und persönliche Nähe zu unseren Kunden.

[dzhyp.de](https://www.dzhyp.de)

# Effiziente Quartiersentwicklung

## Urbane Identifikationsräume in Ballungszentren

**Städte weltweit sind im kontinuierlichen Wachstum begriffen. In Deutschland liegt der so genannte Urbanisierungsgrad, also der Anteil der Stadtbewohner an der Gesamtbevölkerung, jetzt bereits bei rund 75 Prozent. Damit gerade die Ballungszentren im Bundesgebiet attraktive und lebenswerte Gebiete bleiben, müssen urbane Identifikationsräume geschaffen werden: Quartiere mit vielfältiger Nutzung und gemischter Bevölkerung. Für Investoren und Projektentwickler wird Kompetenz in der Quartiersgestaltung daher zunehmend zum wichtigen Faktor der Wettbewerbsfähigkeit.**

Die anhaltende Beliebtheit der Städte weltweit wirft neue Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft auf. Aktuell leben nach Erhebungen der Vereinten Nationen (UN) bereits über 52 Prozent der Weltbevölkerung in Städten, 1950 waren es noch knapp 29 Prozent. Bis 2050 wird ein Anstieg auf rund 69 Prozent erwartet. Aufgrund des bereits in der Vergangenheit hohen Verstärkerungsgrades werden die Städte Europas von dieser Migrationswelle weniger betroffen sein als andere Kontinente. Doch auch die Zahlen in Deutschlands Metropolen sprechen eine deutliche Sprache: Im Zeitraum von 2006 bis 2016 nahm die Einwohnerzahl der sieben größten Städte des Bundesgebietes um durchschnittlich 9,6 Prozent zu. Allein Frankfurt am Main verzeichnete ein Plus von 16 Prozent, auch München wuchs um 14,9 Prozent. Dieses Wachstum geschah ohne Eingemeindungen. Es ist eindeutig, dass dieser Trend Strategien einer geordneten Stadtentwicklung einfordert, um die Attraktivität unserer Städte nicht zu gefährden. Denn es ist nicht nur die Konzentration von Arbeitsplätzen, die die Anziehungskraft der Ballungsgebiete ausmacht. Daneben existiert ein urbanes Lebensgefühl, das eine Angebotsvielfalt und bestimmte Formen von Nachbarschaft umfasst. Es kristallisiert sich im Quartier, das zum emotionalen Bezugsraum wird und somit Identifikation stiftet.

Da Quartiere sich insbesondere durch Aneignung und Gestaltungsmöglichkeiten auszeichnen, können sie nicht mit Verwaltungseinheiten gleichgesetzt werden. Viertel oder Bezirke erreichen in den meisten Fällen bereits Größen, die über den Alltagsraum ihrer Bewohner hinausgehen. Darüber hinaus können sie eine sehr heterogene Bebauung und Nutzung aufweisen, die Identifikation erschwert oder gar ausschließt. Fußläufigkeit und Abdeckung der Alltagsbedürfnisse bilden daher das Fundament jeder Quartiersdefinition. Dies impliziert eine Mischnutzung, die die verschiedenen Alltagsaktivitäten Wohnen, Konsum, Freizeit und fallweise auch Arbeiten umfasst. Die Kombination verschiedener Bereiche im Quartier ist auch ein Gebot ökologischer Nachhaltigkeit: Kurze Wege bilden den Leitgedanken intelligenter urbaner Entwicklung, da sie eine übermäßige Autonutzung ebenso wie eine Überforderung des öffentlichen Personenverkehrs vermeiden. Tatsächlich hat nach Erhebungen des Bundesverkehrsministeriums seit dem Jahr 2002 kein Fortbewegungsmittel größeren Zuwachs erfahren als das Fahrrad, gefolgt vom Gehen zu Fuß und dem Bus.

### Quartiere phasenweise konzipieren

Jede Quartiersplanung beginnt mit der Berücksichtigung vorhandener Elemente im Entwicklungsareal. Durch die Flächenknappheit in den deutschen Ballungsgebieten sind Quartiersentwicklungen mit Bestandsintegration häufiger als Entwicklungen auf der grünen Wiese. Bestandsintegration ist nicht nur in architektonischer Hinsicht zu verstehen, sondern umgreift ebenso die angrenzende Wohnbebauung und Sozialstruktur. Hierbei geht es um die Planung urbaner Räume, die sich harmonisch in das städtische Gesamtgefüge einbetten. Die Aufnahme lokaltypischer Kubatur, Materialien und Formensprache bietet architektonischen Mehrwert und erleichtert in der Regel die Kommunikation mit den Genehmigungsbehörden am jeweiligen Standort. Es ist ein

Glücksfall für die Projektentwicklung, wenn hervorgehobene historische Gebäude das Quartiersareal auszeichnen. Flächenkonversionen rund um ehemalige Fabriken, Kasernen oder Krankenhäuser sind daher für Quartiersentwicklungen besonders geeignet. Das Bestandsgebäude bildet dann den Kern der Entwicklung und steht sinnbildlich für das gesamte neue Quartier. Ausgehend von diesem Mittelpunkt kann die räumliche Ansiedlung der verschiedenen Nutzungseinheiten von Wohnen über Gewerbe bis Kultur weiter geplant werden. Für die abschließende Vermarktung bildet der historische Bestand eine geeignete Basis und schafft bestenfalls frühzeitig eine Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Quartier.

Aus Erfahrungswerten abgeschlossener Projekte ergibt sich, dass rund drei Viertel der Nachfrage nach neuem Wohnraum aus angrenzenden Gebieten stammen. Für eine genaue Bedarfsermittlung bietet sich daher bereits in der Planungsphase eine Anwohnerbefragung an. Durch sie lassen sich Daten zur Kauf- oder Mietbereitschaft erheben, ebenso zu nachgefragten Größen und der bevorzugten Zimmerzahl. Nicht zu unterschätzen ist in diesem Zusammenhang das Image einer Quartiersentwicklung. Zwar bleiben Lage und Kosten der Immobilien die entscheidenden Kriterien auf Nachfrage-seite. Aber die Imageerfassung bietet die Gelegenheit, die Bebauung und Nutzung den vor Ort bestehenden Auffassungen anzupassen. Frühere Nutzungen eines Quartiers, wie beispielsweise eine Arbeitersiedlung oder Künstlerkolonie, können zum bestehenden Image beitragen, ebenso aber auch hervorgehobene, dort ansässige Institutionen wie Vereine oder Bildungseinrichtungen. Bestandsanalysen ermöglichen ein passgenaues Angebot für die Nachfrager und vermeiden frühzeitig potentielle Kritik in Form von Gentrifizierungsdebatten oder Anwohnerbeschwerden.

ist CEO der Instone Real Estate Group AG. Er blickt sowohl auf umfassende Erfahrungen als Ingenieur, Bauleiter und Projektentwickler als auch auf eine 14-jährige Praxis in der Geschäftsführung großer Entwicklungsgesellschaften zurück. Seit 2008 ist er als Geschäftsführer für die Instone Real Estate-Vorgängergesellschaft format tätig. Außerdem verantwortete er in den Jahren 2011 bis 2013 die Projektentwicklung von HOCHTIEF in Europa.



### Drei Aspekte effizienter Quartiersentwicklung

In einem 2014 veröffentlichten Positionspapier zur nachhaltigen Quartiersentwicklung nennt der Branchenverband ZIA drei Aspekte, die die Richtschnur für die Planung und Realisierung neuer Quartiere darstellen: Standortqualität, Prozessqualität und Kommunikation. Sie stimmen als übergeordnete Kategorien mit den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) überein, die einen Prüfkatalog für die Zertifizierung nachhaltiger Stadtquartiere erstellt hat. Zur Standortqualität zählt neben der bereits erwähnten Berücksichtigung der gegebenen Struktur auf Viertel- oder Bezirksebene die Einbettung in gesamtstädtische Leitbilder. Es empfiehlt sich für Projektentwickler und Investoren, einen Quartiersplan zu erstellen, der sich an bestehende Masterpläne der Stadtverwaltung anlehnt. Hierbei sind beispielsweise auch bestehende Vorgaben für die Gestaltung von Beleuchtung und Sitzmöblierung aufzunehmen.

Prozessqualität umfasst in erster Linie eine reibungslose Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Projektparteien. Kooperation mit den Genehmigungsbehörden schließt beispielsweise die Bereitschaft der immobilienwirtschaftlichen Akteure ein, Projektmanager für die Antragsbearbeitung in der kommunalen Verwaltung zu finanzieren. Eine solche Maßnahme ist im Rahmen städtebaulicher Verträge explizit genannt. Auf Entwicklerseite ergeben sich Vorteile durch kürzere Projektzeiten und eine planungsgetreue Umsetzung. Die Einhaltung der vorab definierten Projektphasen muss auf beiden Seiten, sowohl bei Entwicklern als auch Be-

hörden, durch die Geschäftsführung bzw. das Oberbürgermeisterbüro erfolgen. Nur so können Kompetenzgerangel und Planungsänderungen zum Wohle der Quartiersentwicklung effektiv reduziert werden. Eng verbunden mit der Prozessqualität ist das Feld der Kommunikation: Es ist zielführend, über die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung hinaus die Projektbeteiligten aktiv einzubinden und regelmäßig zusammenzuführen. Dies schließt auf Entwicklerseite auch Finanziers und ausführende Bauunternehmen mit ein. Ihre jeweilige Expertise kann entscheidend zum Gelingen des Gesamtprojekts beitragen. Gegenüber der Öffentlichkeit haben sich Mitgestaltungsformen wie Bürgerwerkstätten bewährt. Wer sich schon in der Planungsphase aktiv in die Gestaltung seines künftigen Zuhauses einbringt, wird auch später ein maßgeblicher Faktor zur Schaffung einer lebenswerten Atmosphäre im Quartier sein.

### Gestaltungselemente städtischer Quartiere von heute

Kommunikation ist auch in der Betriebsphase des Quartiers ein zentrales Kriterium. Für einen breiten Austausch bedarf es einladender, öffentlicher Flächen. Attraktive Sitzgelegenheiten tragen hierzu ebenso bei wie Liegewiesen, Springbrunnen oder kleine Weiher. Unter den Gewerbemietern sollten sich gastronomische Angebote finden, die in erster Linie Lebhaftigkeit und Publikumsverkehr garantieren. Zur Förderung ehrenamtlicher Initiativen können Räume für eine temporäre Nutzung bereitgestellt werden. Daraus entstehende Nachbarschaftshilfen oder Straßenfeste tragen wesentlich zur Identifikation mit dem Quartier bei.

Die Präsenz mehrerer Generationen und unterschiedlicher Einkommensgruppen führt zur sozialen Durchmischung. Sie ist kein Modekriterium urbaner Entwicklung, sondern ganz entscheidend zur Vermeidung geschlossener städtischer Einheiten mit homogenen Milieus. Städte gefährden ihre Dynamik und Attraktivität, wenn sie ihre integrative Wirkung verlieren und nur noch die Summe von milieubezogenen Partikularsiedlungen darstellen. Wenn das Quartier die Stadt im Kleinen abbildet, dann muss es sich folglich durch Offenheit auszeichnen – räumlich und sozial. Projektentwickler erreichen diese Offenheit durch die Konzeption von Wohnungen für spezielle Gruppen wie Senioren oder Familien. Ebenso bieten sich Kooperationen mit öffentlichen Wohnungsunternehmen an, die in vielen kommunalen Gesetzesordnungen ohnehin vorgesehen sind. Durch die Vielfalt beteiligter Projektparteien entstehen Quartiersentwicklungen, die durch ihre klare Nutzerorientierung einen Mehrwert generieren. Im Sinne nachhaltiger Entwicklung kann dies zwar höhere Anfangsinvestitionen auf Entwicklerseite generieren, hebt jedoch auch langfristige Wertschöpfungspotenziale.

Erstveröffentlichung:  
Immobilien @ Finanzierung, Januar 2018

# Der magische Dreiklang des **Bet** **Bauwerk – Umfeld – Service**



Die Tatsache, dass die deutsche Bevölkerung im Durchschnitt immer älter wird und die Zahl der Hochaltrigen (älter als 80 Jahre) kontinuierlich steigt, hat längst die Erkenntnis reifen lassen, dass Senioren ein wichtiger Zielmarkt der Wohnungswirtschaft sind. Die hierfür relevante und absehbar erheblich anwachsende Zielgruppe ist vor allem dann bereit, höhere Miet- oder Kaufpreise zu akzeptieren, wenn mit einem Wohnungsangebot die Chance verbunden ist, den Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung möglichst lange hinauszuzögern, vielleicht sogar gänzlich entbehrlich zu machen. Dies kann aber nur dann gelingen, wenn die Wohnung mehr zu bieten hat als nur Barrierefreiheit. Letzteres ist ohnehin inzwischen zu einer Basisqualität im Sinne von „Universal Design“ geworden. Der Verzicht auf Treppen und Schwellen, hinreichend große Türbreiten, bodengleiche Duschen gelten heute schon nahezu als Standard und helfen mit, das möglichst lange Verbleiben älterer Menschen im angestammten Wohnquartier zu ermöglichen.

Für wirkliche Senioren-tauglichkeit braucht es allerdings mehr. Eine wichtige Anforderung ist das Wohnumfeld. Hierbei geht es aber nicht um die ruhige Lage im Grünen, sondern um die Erreichbarkeit wichtiger Nahversorgungsstrukturen im unmittelbaren Umfeld von ca. 500 m um die Wohnung herum („Pantoffeldistanz“). Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxis, Apotheke und öffentlicher Personennahverkehr charakterisieren wichtige Umfeldqualitäten. Öffentliche Grünanlagen mit Verweilqualität sowie altersspezifische Begegnungsmöglichkeiten runden ein optimales Umfeld lediglich ab.

Mit zunehmendem Alter nimmt der Dienstleistungsbedarf älterer Menschen zu. Zunächst sind es hauswirtschaftliche Hilfen, dann vielleicht eine Notruf-einrichtung, später vielleicht sogar Betreuungsangebote, die je nach Einzelfall vom „Kümmerer“ über den





# reuten Wohnens:

regelmäßigen Hausbesuch, Begleitung bei Spaziergängen, Arztbesuch oder Einkäufen bis hin zu pflegerischen Leistungen reichen können. Dieser dritte Teil des magischen Dreiecks aus Bauwerk, Umfeld und Betreuung wird in aller Regel von der Wohnungswirtschaft nicht zu leisten sein. Je nach Struktur des einzelnen Unternehmens wird es einen mehr oder weniger intensiven Hausmeisterdienst geben. Die seniorenspezifischen Betreuungsleistungen werden jedoch in aller Regel von externen Dienstleistern aus dem ambulanten Pflege- und Betreuungsbereich erbracht. Insofern kommt es nur darauf an, intelligente Schnittstellen zu schaffen. Für die Wohnungswirtschaft bleibt jedoch die Auswahl der Kooperationspartner wichtig, denn eine schlechte Leistung eines externen Dienstleisters kann all zu leicht auf das Image der gesamten Wohnanlage überschlagen. Insofern ist es hilfreich, zu Beginn der Zusammenarbeit ein wechselseitiges Compliance-

Papier mit gegenseitigen Informations- und Transparenzregeln zu erstellen. So sehr die Pflegewirtschaft dies im Einzelfall auch wünscht: Vor einer Zwangsbeglückung durch verpflichtende Abnahme bestimmter Dienstleistungen kann nur gewarnt werden! Die größtmögliche Wahlfreiheit des Wohnungsnutzers bleibt ein Qualitätsmerkmal des modernen betreuten Wohnens.

Ein Alleinstellungsmerkmal können sich Vermieter und Bauträger mit der Zertifizierung ihrer Wohnungen sichern, zumindest sofern sie in Nordrhein-Westfalen ansässig sind. Nach einem inzwischen bundesweit anerkannten Prüfverfahren wird das NRW-Landessiegel vom Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW vergeben, bei dem eben diese drei vorgenannten Prüfparameter angewendet werden.

Infos: [www.kuratorium-nrw.de](http://www.kuratorium-nrw.de)



## ROLF SCHESSLER

*ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobiliengruppe Schettler in Herten/Westfalen, zu der u.a. die Schettler Senioren-Immobilien GmbH & Co. KG als Investor in Pflegeheime gehört. Seit 1998 gehört er dem Landesvorstand des BFW Nordrhein-Westfalen an, seit 2011 in der Funktion des stellvertretenden Landesvorsitzenden. Als Vorstandsmitglied des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW in Düsseldorf und Mitglied des Hochschulrates der EBZ Business School in Bochum engagiert Schettler sich auch ehrenamtlich für Belange der Wohnungswirtschaft.*



**KLEUSBERG** 

## Zukunft Raum.

Bauen. Visionen erschaffen.

Gemeinsam mit Ihnen, unseren Kunden, Partnern und Mitarbeitern, gestalten wir täglich ein Stück Zukunft – und das seit vielen Jahrzehnten. Dass wir die Zukunft des Bauens im Blick haben und innovativ gestalten, beweisen wir Ihnen auf:

[zukunft-raum.info](http://zukunft-raum.info)



Besuchen Sie unseren Messestand  
8. bis 10. Oktober 2018  
Halle C1, Stand 242



# Wohnen im Alter in lebenswe

**Deutschland wird älter, der Anteil der älteren Menschen ab 65 Jahren (2060: 33 % nach BBSR, 2015 noch 21 %) und besonders der Anteil der Hochbetagten ab 80 Jahren (2060:13 %, 2013 noch 5,4 %) steigt weiter an. Somit wird es mehr Menschen mit Mobilitätseinschränkungen geben, der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird wachsen. Die Ausweitung und qualitative Verbesserung des entsprechenden Wohnungsangebots sind daher wichtige Anliegen ganzheitlicher Wohnungs- und Städtebaupolitik. Ziel ist es, dass ältere Menschen und Menschen mit Behinderung möglichst lange selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Barrierefreier/-armer Wohnkomfort kommt auch jungen Menschen zugute. Die Betreuung Pflegebedürftiger durch Angehörige oder ambulantes Pflegepersonal wird erleichtert.**

Eine der wichtigsten Maßnahmen der Bundesregierung war die Wiederaufnahme des KfW-Programms „**Altersgerecht Umbauen**“ (AU) im Oktober 2014. Private Eigentümer und Mieter können in diesem Programm unabhängig von Einkommen und Alter Zuschüsse für den Abbau baulicher Barrieren in Bestandsgebäuden beantragen. Seit November 2015 sind auch Maßnahmen zum Einbruchsschutz förderfähig. Die Förderung u. a. von Badsanierung, bodengleichen Duschen, unterfahrbaren Waschtischen, Schwellenabbau in und außerhalb der Wohnung, Türverbreiterungen, Grundrisserweiterungen, Aufzugseinbau, altersgerechten Assistenzsystemen verbessern die Wohnqualität nicht nur im Alter (Infos unter: [www.kfw.de](http://www.kfw.de)). Das Programm AU des Bundesinnenministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) unterstützt mit 75 Millionen Euro auch 2018 den Barriereabbau (2016: 50 Mio. €, 2017: 75 Mio. €). Die Zuschussförderung ist besonders für ältere

Zielgruppen geeignet. Denn ältere Menschen erhalten oft keine Kredite mehr oder sie möchten sich nicht mehr verschulden. In der Darlehensvariante des Programms können auch private und kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften Anträge stellen.

Durch den im Programm AU geförderten rechtzeitigen Barriereabbau können Heimaufenthalte, die oft auf Stürze oder Unfälle in der Wohnung zurückzuführen sind, vermieden oder zeitlich aufgeschoben werden. So liegt das Einsparpotenzial bei Sozial- und Pflegekassen durch altersgerechten Umbau nach einer PROGNOS-Studie aus 2013 jährlich bei mind. drei Milliarden Euro, wenn nur bei 15 Prozent pflegebedürftig werdenden Personen kein Heimaufenthalt notwendig wird. Nicht zuletzt können Auszüge von „treuen“ Mietern und damit potenzieller Wohnungsleerstand verringert werden. Die Länder können im Rahmen der sozialen



# rten Quartieren

Wohnraumförderung die Schaffung und Modernisierung von barrierefreiem Wohnraum mit zinsgünstigen Darlehen oder Zuschüssen ebenfalls fördern. Sie werden dabei von der Bundesregierung unterstützt. Allein 2018/2019 stellt der Bund Mittel in Höhe von jeweils rd. 1,5 Milliarden Euro bereit.

Das BMI fördert Maßnahmen in der Wohnung und im Wohnumfeld: „Vom Gebäude zum Quartier“. Denn ein altersgerechtes Zuhause hilft wenig, wenn der Barriereabbau vor der Haustür haltmacht. Mit dem Programm „Barrierearme Stadt“ fördert die KfW im Auftrag des BMI aus Eigenmitteln Kommunen, die Gebäude, Infrastruktur sowie den öffentlichen Raum alters- und familiengerecht umbauen, mit zinsgünstigen Krediten. Gefördert werden z. B. der barrierefreie/-arme Umbau von Rathäusern und Behörden, Sportstätten, Schwimmbädern, öffentlichen Plätzen.

Ältere Menschen haben zumeist einen großen Erfahrungsschatz. Sie denken häufig auch an die „übergeordneten“ Fragen des Wohnens, die ihre und die Zukunft der Enkel beeinflussen können. Dazu gehört der Klimaschutz, der auch in der Quartiersentwicklung eine herausragende Rolle spielt: Mit dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ fördert das BMI Kommunen u. a. bei der Erstellung von integrierten Quartierskonzepten und bei Sanierungsmanagements für deren nachfolgende bauliche Umsetzung. Dies stößt investive Maßnahmen an, die den Ausstoß von Treibhausgasen im Quartier vermindern. Das Programm trägt auch dazu bei, das Angebot an erneuerbaren Energien auszuweiten, mehr private Gebäude energetisch und – je nach kommunalem Konzept – auch altersgerecht zu sanieren. Vor allem im ländlichen Raum wird die altersgerechte Quartiersentwicklung, teilweise in interkommunaler Kooperation, aufgrund der regional zunehmenden Überalterung verstärkt vorangetrieben. Die initiierten Investitionsentscheidungen sollten dabei die Bezahlbarkeit des Wohnens nicht außer Acht lassen. Dies kommt einkommensschwächeren Mietern und älteren Menschen mit geringem Alterseinkommen

gleichermaßen zugute. Z. B. eine Verknüpfung energetischer Sanierungen mit dem Barriereabbau oder Einbruchschutz (z. B. Hauseingänge, Fensteraustausch, Fassadendämmung) bietet messbare Vorteile: Es entsteht für die Eigentümer/Mieter nur einmal Schmutz auf der Baustelle. Durch Synergieeffekte können Kosten eingespart werden.

Die Kommunen werden bei der Bewältigung ihrer stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen und der Schaffung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit den Programmen der Städtebauförderung vom Bund unterstützt. Investitionen in die Wohnquartiere, Infrastruktur und die allgemeine Wohnqualität sorgen für mehr Generationengerechtigkeit und Familienfreundlichkeit. Sie verbessern die Chancen auf Teilhabe und Integration der dort lebenden Bewohner. Ziele sind lebendige Nachbarschaften und die Stärkung des sozialen Zusammenhalts. Die Mittel der Städtebauförderung können auch zur barrierefreien Gestaltung öffentlicher Räume und Gebäude sowie des Wohnumfeldes in Stadtquartieren genutzt werden.

Quartiere sollten möglichst barrierefrei sein, aber auch Raum für gemeinsames Handeln und Gestalten, für Begegnung, Unterhaltung, Versorgung und Kommunikation bieten. Das Quartier hat besonders für ältere Menschen als Lebensmittelpunkt, als Ort sozialer Kontakte und der Versorgung eine wichtige Funktion. So gibt es bereits viele gute Praxisbeispiele zur Aufwertung von Quartieren durch bürgerliches und öffentliches Engagement, auch durch Initiativen von Senioren für Senioren (z. B. bargeldlose Tauschbörsen, Einkaufs- und Haushaltshilfen), für gemeinsame Aktivitäten und gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Informationsangebote für Alt und Jung in Mehrgenerationenhäusern, in Nachbarschaftszentren, Seniorencafés und Wohnberatungsstellen können die Palette für ein lebenswertes Quartier abrunden. Sie gilt es nachhaltig zu stärken, und zwar von Bund, Ländern und Kommunen.



## JOACHIM SEEGER

ist seit 2000 Referatsleiter für die wohnungswirtschaftliche KfW-Förderung „Wohnen im Alter“, „Energetische Stadtsanierung“, „Einbruchschutz durch Kriminalprävention“, „Baukindergeld“; Wohnungsgenossenschaften. Er ist Mitglied in den Beiräten der Bundesarbeitsgemeinschaft Rehabilitation (BAR) und des Demografiekongresses sowie der Expertengruppe Bundesfachstelle Barrierefreiheit.



# Wohnen im Alter: Wer soll das bezahlen?

## Mieter, Nutzer und Bewohner geraten zusehends in die Kostenfalle

Die Anforderungen an Wohnraum für ältere Menschen sind schon heute Legion. Gebaut werden soll: barrierefrei, „teilhabegeneigt“, „mitten im Leben“ statt auf der vielzitierten „grünen Wiese“, natürlich „sicher“, vor allem unter Einhaltung aller brandschutzrechtlichen Anforderungen.

Aber die Begehrlichkeiten nehmen kontinuierlich zu – in allen Wohnformen: im Bereich vom Betreuten Wohnen soll es „Rollstuhltankstellen“ geben, in ambulant betreuten Wohngemeinschaften werden „Zugangsmöglichkeiten zum Internet“ verlangt und Altenpflegeheime müssen nicht nur bestimmte Flächenquoten je Bewohner, sondern auch noch „Wohngruppengrößen“ und vieles mehr einhalten. Es ist angesichts der Hitzewelle in diesem Jahr nur noch eine Frage der Zeit, bis für altengerechtes Wohnen flächendeckend Klimatisierung gefordert werden wird. Die Anforderungen kommen vornehmlich aus dem Ordnungsrecht: Vom Staat werden „Schutzbedarfe“ erkannt und postuliert, die im Ergebnis eine Konsequenz haben: Wohnen im Alter in Deutschland wird zunehmend teurer – für viele unbezahlbar. Nicht alle dieser Forderungen sind unsinnig oder überzogen – die daraus resultierenden Kostenfolgen sind „das Problem“! Verschärft wird die Situation noch dadurch, dass im Bereich vollstationärer Pflegeeinrichtungen nicht nur die Wohnkosten betroffen sind, sondern auch die Pflege- und Betreuungsaufwendungen: Der sog. „Einrichtungseinheitliche Eigen-

anteil“, also die von der Pflegekasse nicht gedeckten Kosten, die der einzelne Bewohner zunächst selbst zu bezahlen hat, schnell in die Höhe – nicht nur in den neuen Bundesländern.

### Alle fordern, aber niemand will bezahlen

Staatliche Schutzvorgaben kosten Geld: Nicht nur, dass die baulichen Aufwendungen in den letzten Jahren rasant gestiegen sind – je Pflegeheimplatz sind gut und gerne 120.000 Euro und mehr zu kalkulieren, nein, auch und vor allem die Kosten für die oben angesprochenen Vorgaben führen für alle Beteiligten zu untragbaren Konsequenzen. Neubaukaltmieten für seniorenrechtlichen Wohnraum im Betreuten Wohnen von um 9 Euro gehören mittlerweile eher zum unteren Drittel bei den Angebotspreisen. Quadratmeterpreise in ambulant betreuten Wohngemeinschaften liegen angesichts der höheren Anforderungen – teilweise heimrechtlich, teilweise bauordnungsrechtlich bedingt – im freifinanzierten Bereich bei 12 Euro und mehr. Rechnet man im vollstationären Bereich die pro Tag ausgewiesenen Investkosten von rd. 20 bis 25 Euro/Tag im Neubau auf den Quadratmeter um, so gelangt



# Telefonierst du noch oder arbeitest du schon?

## Ein Interview mit der Oramcom GmbH zum Thema Prozessoptimierung der Kommunikation in der Hausverwaltung

**BFW:** „Telefonierst du noch oder arbeitest du schon?“ Damit treffen Sie bei vielen Hausverwaltungen den Nagel auf den Kopf. Warum?

**Oracom:** Weil Hausverwaltungen oft mit einem Fuß auf der Bremse stehen. Unsere Dienstleistung löst die Bremse und macht den Verwaltungen das Leben leichter. Fakt ist: Hausverwaltungen versinken in Arbeit. Meist gibt es nicht genug Mitarbeiter, um diesen Berg an Arbeit zu bewältigen. Und ständig klingelt das Telefon. Mieter sind gnadenlos. Frau Meier interessiert es nicht, ob sich der Verwaltungsmitarbeiter gerade zum fünften Mal in die Betriebskostenabrechnung reindenkt. Frau Meier will wissen, wann der Klempner kommt und noch ein bisschen plaudern.

**BFW:** Das ist die Bremse.

**Oracom:** Genau! Solche Telefonate fressen gerne mal zehn Minuten kostbare Arbeitszeit, aber was viele Verwaltungen nicht wissen: Die Mieterkommunikation können sie an Oramcom abgeben.

**BFW:** Nun sagt es sich ja leicht: „Meine Mitarbeiter schaffen das schon irgendwie.“ Warum empfehlen Sie die Auslagerung noch?

**Oracom:** Gegenfrage: Warum backen Sie Ihre Pizza nicht immer selbst? Weil Sie sich Arbeit und Stress sparen wollen. Und wir behaupten mal, dass der Italiener an der Ecke es schafft, Ihnen die Pizza schneller, besser, zu einer gleichbleibenden Qualität und am Ende auch noch günstiger

zu backen. Stichwort: Spezialisierung. Überlegen Sie mal, was es kostet, wenn Ihre teuren, qualifizierten Mitarbeiter ihren Arbeitstag am Telefon verplempern? Oder in welchem Zeitfenster Sie überhaupt für Ihre Mieter erreichbar sind? Stichwort: Kundenservice.

**BFW:** Ihre Lösung ist ein Service Center für die Immobilienwirtschaft. Was machen Sie genau?

**Oracom:** Wir bieten 1st Level-Support, d. h. wir übernehmen für Sie den Erstkontakt mit Ihren Mietern auf allen Kommunikationskanälen und arbeiten die Anliegen gleich ab. Gerne auch 24/7.

**BFW:** Sie schaffen eine Abarbeitungsquote von über 80 Prozent, wo der Kunde quasi nichts mehr tun muss. Wie machen Sie das?

**Oracom:** Wir haben ein sehr effizientes und strukturiertes System für die Abarbeitung von Mieteranliegen entwickelt, selbstverständlich agieren wir immer nach den Vorgaben der Hausverwaltung. Nur absolute Fachfragen leiten wir an die jeweiligen Verwaltungsmitarbeiter oder direkt an die Handwerker

weiter, die sie dann bequem nach Priorität bearbeiten können.

**BFW:** Klingt nach einer enormen Entlastung.

**Oracom:** Ja, die Mitarbeiter haben wieder mehr Zeit für die Erledigung und Qualität von anderen wichtigen Aufgaben. So schafften es unsere Kunden, die betreuten WE je Mitarbeiter im Schnitt um 30 Prozent zu steigern. Und wir sind stolz darauf, dass wir unseren Kundstamm in den letzten zwei Jahren mehr als verdoppelt haben und deutschlandweit mittlerweile rund 300.000 WE betreuen.

KONTAKT

E-Mail: [office@oracom.de](mailto:office@oracom.de)

 ORACOM



man zu Vergleichskaltmieten von 12 bis 15 Euro. Die Betriebs- und Nebenkosten plus Heizkosten je m<sup>2</sup> liegen bei Wohngemeinschaften und Altenpflegeeinrichtungen durchweg bei über 3,50 Euro, teilweise weit darüber, trotz Optimierung der Haustechnik. Die Spielräume für die Investoren sind relativ gering. Und das hat alles nichts mit „überzogenen Renditeerwartungen“ der Investoren zu tun: Investorenschelte ist das Ventil für die Einäugigkeit der Politik: Andere zu belasten, aber selbst den Geldbeutel hermetisch verschlossen zu halten.

### Werden wir im Alter alle zu Sozialhilfekunden?

Das Postulat „angesichts der heutigen Entwicklung und Volatilität der Alterseinkünfte müssen alle Wohnangebote für ein langes Leben sozialhilfefähig sein“, ist leicht gestellt. Es ist – sollen Angebote für breite Bevölkerungsschichten gemacht werden – auch richtig. Das Problem liegt aber beim „Kostenträger Sozialhilfe“: Er verschließt die Augen vor der oben skizzierten Kostensituation, indem er sich auf den sozialhilferechtlichen Grundsatz der „Angemessenheit der Kosten der Unterkunft“ bezieht. Im Bereich der „normalen“ Wohnungen ist das Thema schon seit Jahren bekannt: Jede Kommunal-

körperschaft hat ein sog. „Schlüssiges Konzept“ für die Übernahme von Wohnkosten im Bereich des SGB II. Damit zu leben, haben die Wohnungsgesellschaften und Vermieter gelernt. Mit der Zunahme sog. „alternativer“ Wohnformen, insbesondere die schon erwähnten „ambulant betreuten Wohngemeinschaften“, gewinnt das Thema insbesondere beim Neubau eine völlig neue Dimension. Die Dinge spielen sich nicht mehr nur im Bereich des SGB II, sondern auch und vor allem im Bereich des SGB XII im Kontext der Hilfe zur Pflege ab. Konkret: Wer eine Wohngemeinschaft als spezielles „Seniorenwohngebäude“ erstellen will, sieht sich mit den oben angesprochenen besonderen ordnungsrechtlichen Anforderungen konfrontiert, die die Baukosten erhöhen, aber vom Sozialhilfeträger – rechtswidriger Weise – unter Verweis auf das „Schlüssige Konzept“ gem. SGB II nicht anerkannt werden. Die Lücke ist erheblich: In der Regel liegt sie bei um 4 bis 5 Euro. Das resultiert daraus, dass schon die Baukosten für diesen doch schon speziellen Seniorenwohnraum rd. ein Drittel höher liegen als beim „normalen“ Wohnungsbau. Hier liegt das Problem: Des Staates eine Hand fordert und die andere bleibt geschlossen! Dabei ist entscheidend, dass gegenüber dem kommunalen Träger verdeutlicht wird, dass das „Schlüs-

sige Konzept gem. SGB II“ im Kontext des Wohnens im Alter irrelevant ist: Hier haben wir es – siehe oben! – mit qualifiziertem Wohnraum zu tun, der spezifische Kosten und damit auch Mieten bedingt!

### Paradigmenwechsel tut Not!

Wohnen im Alter gibt es nicht zum Nulltarif. Daraus sind die Konsequenzen zu ziehen: Was der Staat verlangt, hat er in dem Fall, dass seine Bürger dies nicht aus eigenen Einkünften oder Vermögen bezahlen können, zu übernehmen. Sprich: alle „Kosten der Unterkunft“ sind angemessen, soweit und solange sie sich im Rahmen des rechtlich Verlangten halten. Auch dies ist leicht gesagt: Da die kommunalen Körperschaften derzeit das Sagen haben, erscheint es dringend geboten, dass der Bundesgesetzgeber, der für das SGB XII zuständig ist, hier Korbsetzungen einzieht. Dazu hat er die Möglichkeiten, entweder durch eine klarstellende Gesetzesänderung oder z. B. durch eine Rechtsverordnung, mit der der regionale Flickenteppich endlich geordnet wird. Solange dies nicht erfolgt, bleibt den Projektentwicklern und Investoren nur der Weg, im Vorfeld die Rahmen mit den Sozialhilfeträgern abzustecken, um böse Überraschungen im Nachhinein zu vermeiden.



#### DR. LUTZ H. MICHEL FRICS

*ist Rechtsanwalt und Chartered Surveyor und zudem Mitglied des wiss. Beirats des DIS Institut für Serviceimmobilien sowie verschiedener Branchengremien. Er ist auf die Beratung von Investoren, Betreibern sowie Finanzinstituten im Bereich der Service- und Seniorenimmobilien spezialisiert. Einen Beratungsschwerpunkt bilden u. a. Rechtsfragen im Zusammenhang mit den sogenannten „alternativen Wohnformen“ für Senioren.*

Kontakt: [Dr.Michel@RADrMichel.de](mailto:Dr.Michel@RADrMichel.de)



# Praxisbeispiel für „gutes Wohnen nicht nur im Alter“

## Das „Quartier der Generationen“ in Meinerzhagen

Bei allen Sorgen um bezahlbaren Wohnraum im Alter: Es gibt nach wie vor mutige Investoren und mutige Pflegedienste, die sich auf den Weg begeben, nachhaltige Wohnprojekte zu entwickeln, zu errichten und zu begleiten. Ein solches ist das maßgeblich von Claudius Hasenau, geschäftsführender Gesellschafter der APD-Gruppe mit Hauptsitz in Gelsenkirchen initiierte „Quartier der Generationen“ in Meinerzhagen, einer 20.000-Einwohner-Stadt im Westen des Sauerlands im Märkischen Kreis gelegen.

Das Quartier besteht aus 49 Wohnungen unterschiedlicher Größe, allesamt seniorengerecht/barrierefrei realisiert, drei ambulant betreuten Wohngemeinschaften vornehmlich für demenziell veränderte Menschen in der Struktur anbieterverantworteter Wohn-



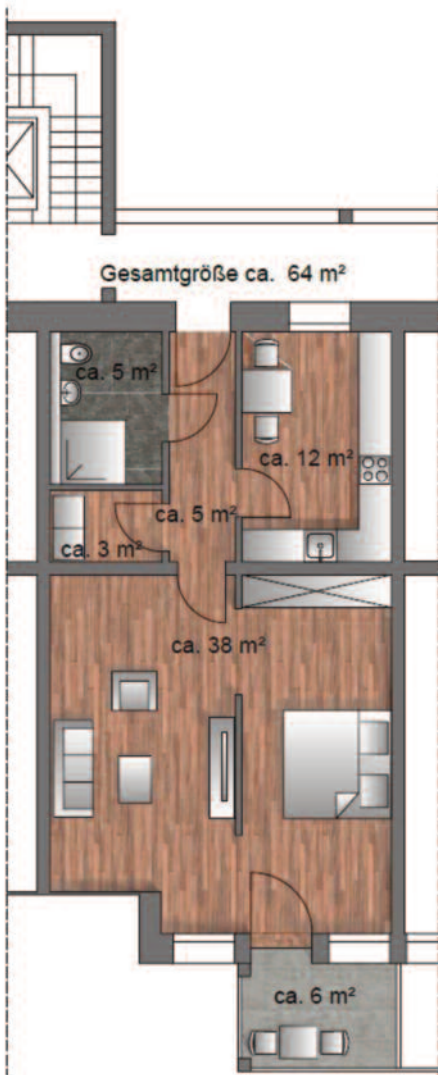
Lageplan „Quartier der Generationen“ in Meinerzhagen

Quelle: IBC Ingenieure





Blick in die Eingangshalle der Wohngemeinschaften



Wohnungsgrundriss

Quelle: IBC Ingenieure



Wohnzimmer in einer der Wohngemeinschaften

Fotos: Uwe Jesiorkowski, Dortmund

#### PROJEKTBETEILIGTE:

##### Investorengemeinschaft

Hasenau, Lutz,  
Sternkopf GbR,  
Rombergskamp 4,  
45894 Gelsenkirchen

##### Architekturbüro

IBC Ingenieure,  
Cerkuc & Wegge GbR  
Büro für Bauplanung  
und Bauleitung,  
Chemnitzerstr. 83/85,  
44139 Dortmund





ge- ten einen getrennten Gemeinschaftsraum, der auch für Veranstaltungen Externer gedacht ist, um das Angebot zu einem „Quartiersangebot“ zu machen. Stammgäste sind schon heute Nachbarn aus dem Quartier, die die komplementären Raumangebote sowie den vor Ort angesiedelten Dienstleister (Friseur und Fußpflege) nutzen. Das Projekt ist aber auch „grün“: Wärme und Warmwasser liefert ein Blockheizkraftwerk, es gibt E-Zapfstellen und es ist nach dem KfW 55-Standard energetisch optimiert. APD hat für die Wohngemein. schaften rd. 30 Arbeitsplätze geschaffen.

Das Investitionsvolumen beläuft sich für das Areal auf rd. 14.600 m<sup>2</sup> mit rd. 6.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf etwa 18 Millionen Euro. Das Projekt wurde im Rahmen der NRW-Wohnungsbauförderung realisiert, um „sozialhilfefähige“ Mieten zu erreichen.

Claudius Hasenau: „Insbesondere die Wohngemeinschaften sind ein Angebot für „Normalrentner“. Daher haben wir Wert darauf gelegt, dass die Mieten bezahlbar sind. Natürlich halten wir alle rechtlichen Anforderungen ein. Selbstverständlich haben wir nachhaltig geplant und gebaut. Ohne die Förderung des Landes NRW hätten wir jedoch dieses Ziel der ‚Bezahlbarkeit‘ – jedenfalls in den Augen des Sozialhilfeträgers – nicht erreichen können.“

Die Wohnungen sind heute – etwa ein halbes Jahr nach Eröffnung – allesamt vermietet. Für die Wohngemeinschaften musste

meinschaften sowie einer KITA mit einer Gruppe für insgesamt 23 Kinder. Die Wohnungen und Wohngemeinschaften befinden sich in einer aufgelassenen Hauptschule, die von der Stadt an eine Investorengemeinschaft um Claudius Hasenau veräußert und dann von ihr völlig umgebaut wurde. Die Gebäude gruppieren sich um eine Gartenanlage mit einem Teich als Ort der Kommunikation. Die jeweils rd. 400 m<sup>2</sup> umfassenden Wohngemeinschaften sind jeweils für acht Nutzerinnen und Nutzer ausgelegt. Sie weisen Einzelzimmer mit Duscbädern mit einer Gesamtfläche von rd. 27 m<sup>2</sup> auf. Im Mittelpunkt jeder Wohngemeinschaft befindet sich das „Wohnzimmer“ mit rd. 80 m<sup>2</sup> und einer Wohnküche mit rd. 60 m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es für alle drei Wohngemein-

„ Unser Konzept ist aufgegangen – nicht überraschenderweise, eher erwartungsgemäß ...“

Claudius Hasenau



Die Philosophie von Claudius Hasenau: „Wir bauen nicht, wir schaffen Lebensräume, und zwar für Menschen mit einer besonderen Bedarfslage.“

man bereits eine Warteliste eröffnen. Claudius Hasenau: „Unser Konzept ist aufgegangen – nicht überraschenderweise, eher erwartungsgemäß. Denn die Nachfrage nach derartigen Projekten ist groß – nicht nur in städtischen Ballungsgebieten, auch im ‚ländlichen Raum‘.“

Was steckt hinter Projektsicherheit mit Sto?

**Bauleiter wie Dieter Kellermann, für den Teamarbeit mit der Planung beginnt.**



Vertrauen ist ein kostbares Gut am Bau. Wie es entsteht? Durch echte Teamarbeit. „Wir waren von der Idee des Architekten begeistert, durch flächenbündige Reliefs mit Licht und Schatten an der Fassade zu spielen“, sagt Bauleiter Dieter Kellermann von der WGH-Herrenhausen eG. „Aber die Umsetzung war für uns neu.“ An Musterflächen entwickelte Sto Detaillösungen und schulte die Fachhandwerker. Mehr Projekteinblick gibt's auf: [www.zukunft-fassade.de/stories](http://www.zukunft-fassade.de/stories)



Bewusst bauen.

# Mehr Transparenz fördert den Markt für Senioren-Servicewohnungen



**Eine der wichtigsten Voraussetzungen für einen funktionierenden Markt ist die Transparenz. Im Bereich des Servicewohnens für Senioren mangelte es bisher daran. Dieses Marktsegment hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten ein enormes Wachstum und gleichzeitig eine starke Diversifizierung erfahren, und beide Trends setzen sich auf absehbare Zeit fort. Das hat zu einer gewissen Unübersichtlichkeit und infolgedessen einem Mangel an Transparenz geführt. Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. hat deshalb ein Klassifizierungssystem für die Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren entwickelt, das allen Marktteilnehmern Orientierung und klare Kriterien bietet. Je schneller Projektentwickler, Investoren und Betreiber dieses Klassifizierungssystem bei ihren Angeboten umsetzen, desto eher kann es seinen ganzen Nutzen entfalten.**

Der Markt für Seniorenwohnungen ist extrem heterogen und für potenzielle Nutzer kaum zu überblicken. Bislang fehlten Kriterien und Leistungsbilder, die einen Vergleich von Wohnungen und Serviceangeboten ermöglichen. Das ist ein ernsthaftes Problem, zumal sich der Markt immer weiter ausdifferenziert: Die Spanne reicht vom klassischen barrierefreien Mehrfamilienhaus, dessen Bewohner einzelne Serviceangebote oder -pakete hinzubuchen können, bis hin zu hotelähnlichen Seniorenresidenzen. Um eine Vergleichbarkeit zwischen diesen sehr unterschiedlichen Angeboten herzustellen, hat die Kompetenzgruppe Serviceimmobilien der gif einen Katalog mit mehr als 300 Einzelkriterien erstellt. Mithilfe dieses Katalogs kann jede Einrichtung in eine von fünf Kategorien eingeordnet werden. Analog zum DEHOGA-System für Hotelbewertungen erhalten die Angebote einen bis fünf Sterne. Potenziellen Nutzern beziehungsweise Senioren sowie ihren Angehörigen werden analog zur Suche nach einem adäquaten Hotelangebot die

Suche und Auswahl eines den persönlichen Erfordernissen adäquaten Wohn- und Betreuungsangebotes erleichtert. Die fünf Kategorien sind leicht zu verstehen, und die Kriterien wurden von Branchenkennern mit langjähriger Erfahrung so ausgewählt, dass sie praxisnah und an den tatsächlichen Bedürfnissen der Nutzer ausgerichtet sind.

Eine rasche Anwendung der gif-Klassifikationen auf möglichst viele Einrichtungen bedeutet nicht nur einen Mehrwert für Verbraucher, sondern liegt letztendlich im Interesse aller Marktteilnehmer. Denn die objektive Vergleichbarkeit, die dieses System bietet, hilft allen Akteuren bei wichtigen Entscheidungen. Investoren und Banken, die erwägen, sich an entsprechenden Projekten zu beteiligen – ob durch Ankauf oder Finanzierung –, haben mit dem Kriterienkatalog der gif eine praktische Checkliste zur Hand, die ihnen bei der Beurteilung der Angebote hilft. Projektentwicklern und Betreibern wiederum gibt das System klare Vorgaben hinsichtlich der Ausgestaltung ihrer Projekte und erlaubt damit auch die Ausrichtung auf ein spezifisches Marktsegment.

Grundlage des Klassifizierungssystems sind die Norm DIN 77800, die Mindestanforderungen an Leistungsangebote des betreuten Wohnens für ältere Menschen festlegt, sowie die DIN 18040, in deren Teil 2 die Kriterien für barrierefreie Gebäude definiert sind. Das gif-System ist allerdings eine deutliche Erweiterung beider Normen und lässt Raum für die Vielfalt der Angebote auf dem Markt: Die unterste, mit einem Stern versehene Stufe liegt noch unter den Anforderungen der DIN 77800 und entspricht einem erweiterten barrierefreien Wohnangebot mit einfachen Serviceleistungen. Zwei-Sterne-Angebote erfüllen die DIN 77800, für drei Sterne müssen sie darüber hinaus einen Service und Komfort bieten, der mit Recht als gehoben bezeichnet werden kann. Der High-End-Bereich mit fünf Sternen wird durch luxuriöse Seniorenstifte oder -residenzen abgedeckt. Insgesamt kön-

# Markt für

nen bis zu 792 Punkte erreicht werden. Um sicherzustellen, dass jede Einrichtung die Erwartungen an ihre Sterne-Kategorie erfüllt, müssen für die einzelnen Stufen nicht nur eine Mindestpunktzahl, sondern auch jeweils bestimmte Minimalkriterien erreicht werden; bei einem Stern sind dies beispielsweise 24 Minimalkriterien wie Rauchmelder in den Gemeinschaftsbereichen, gut verständliche Fluchtpläne, Weitwinkelspion in den Wohnungseingangstüren, unterfahrbares Waschbecken im Bad, ein wöchentliches Bewohnerberatungsangebot von 3 bis 4 Stunden etc. Die Barrierefreiheit nach DIN 18040 ist die absolute Mindestanforderung – Einrichtungen, die diesen Standard nicht erfüllen, können nicht nach dem gif-System klassifiziert werden.

Insgesamt werden Kriterien aus drei Bereichen geprüft: 42 Kriterien im Bereich Standort, 197 für das Gebäude sowie 64 in der Kategorie Service. In jedem Bereich gibt es jeweils Minimalkriterien für jede Stufe, so dass ein Angebot tatsächlich in allen drei Aspekten den Erwartungen an die jeweilige Anzahl der Sterne entspricht. Eine gewisse Flexibilität bei der Bewertung ermöglicht es dabei, auch Einrichtungen mit speziellen

Merkmale gerecht zu werden. So sind etwa bei Häusern in innerstädtischen Lagen die Anforderungen an die Außenanlagen geringer. Kleine Einrichtungen mit weniger als 100 Wohneinheiten müssen zudem Mindestanforderungen, die erst bei einer größeren Zahl an Bewohnern (und damit potenziellen Nutzern) sinnvoll sind, nicht in demselben Maß erfüllen wie große Häuser. Das betrifft beispielsweise den Veranstaltungs- oder Multifunktionsraum, der für die höchste Stufe ein Muss ist. In jedem Fall soll die Bewertung mit Augenmaß und Blick auf den Nutzen für Bewohner erfolgen.

Ziel der Klassifizierung ist ein guter und schneller Überblick für alle Marktakteure im Bereich des Servicewohnens für Senioren. Projektentwickler, Investoren und Betreiber können mit ihrer Hilfe nicht nur bestehende Angebote einordnen und vergleichen: Der Kriterienkatalog soll als Richtlinie dienen und ihnen helfen, neue Projekte beziehungsweise Wohnangebote den Anforderungen entsprechend auszurichten. Bestandsobjekte wiederum können gezielt optimiert werden. Wenn die Klassifizierung in diesem Marktsegment eine ähnliche Bekanntheit erreicht wie die DEHOGA-Klassifizierung bei

Hotels, profitieren so alle Marktteilnehmer in allen Phasen des Lebenszyklus einer Einrichtung des Servicewohnens – ob sie nun Projektentwickler, Investoren, Finanzierer, Betreiber oder Nutzer sind.



## DIE AUTOREN

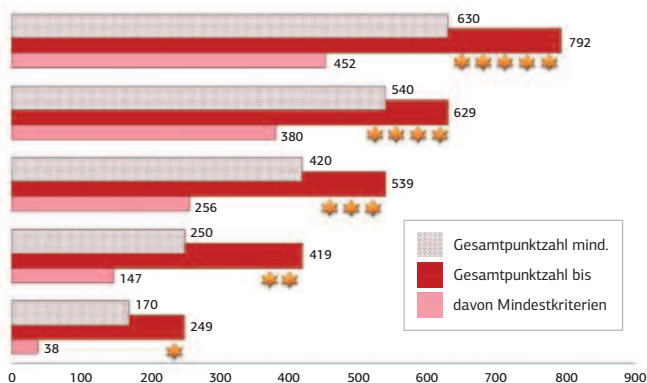
**DR. MICHAEL HELD,**  
Vorstandsvorsitzender  
der TERRAGON AG



**PROF. DR. ERICH LIMPENS,**  
Leiter der Kompetenzgruppe  
„Serviceimmobilien“ der gif Gesellschaft  
für Immobilienwirtschaftliche Forschung  
e.V.



## DIE 5-STERNE DES GIF-KLASSIFIZIERUNGSSYSTEMS

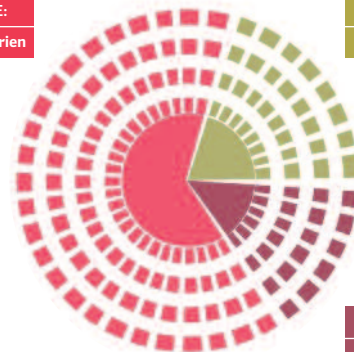


Quelle: Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

## ANTEILE DER KRITERIEN DER KLASSIFIZIERUNG

**GEBÄUDE:**  
197 Kriterien

**SERVICE:**  
64 Kriterien



**STANDORT:**  
42 Kriterien

# LaHoMa – Living Plaza

## Quartierszentrum der neuen Generation

**Was sind die eigentlichen Herausforderungen, die sich an urbane Räume heute stellen? Wo kaufen wir in Zukunft eigentlich ein? Muss ich zum Arbeiten wirklich noch ins Büro? Wieso habe ich im Internet so viele Freunde und bin dann in Wirklichkeit oft allein?**



### MARTIN E. SCHAER

Nach dem *BWL-Studium in Hamburg und nahezu sieben Jahren bei einem Shopping-Center-Entwicklungsunternehmen erfolgte im Jahr 2003 die Gründung von Matrix Immobilien.*

*In den vergangenen 15 Jahren wurden unter Matrix-Flagge Projekte im Volumen von ca. 1 Milliarde Euro realisiert. Im Unternehmen ist Schaer verantwortlich für die Bereiche „Akquisition“, „Development“ sowie „Unternehmensentwicklung“.*



Diese Fragen stehen exemplarisch für eine Entwicklung, die weit mehr ist als nur ein Trend. Es ist ein Paradigmenwechsel, verbunden mit einem gewaltigen gesellschaftlichen Wandel. Digitalisierung. Sie verändert unsere Art zu leben, zu arbeiten, zu konsumieren drastisch. Und wir sind schon mitten drin – mobile Kommunikation und der stetige Zugang zum WorldWideWeb lassen nicht nur ganz neue Möglichkeiten entstehen, sie verändern unser Verhalten. Unsere Erwartungshaltung in Bezug auf Verfügbarkeit, Produkt-Know how und Convenience erhöht sich von Tag zu Tag und everything goes scheint zum Normalfall zu werden. Nochmal, wir reden nicht von der Zukunft, sondern von unser aller täglichen Realität. Der letzte mit der Digitalisierung vergleichbare gesellschaftliche Wandel war der Schritt von der Agrar- zur Industriegesellschaft vor ca. 150 Jahren. Damals hat die Erfindung der Dampfmaschine eine Revolu-

tion ausgelöst, mit davor nicht bekannten Veränderungen der westlichen Gesellschaft. Was wir heute erleben, ist nicht weniger revolutionär, vollzieht sich allerdings dramatisch schneller – der Wandel von der Industriegesellschaft zur digitalen Gesellschaft.

Was bedeutet das aber für die Immobilienwirtschaft? Alles! Matrix Immobilien GmbH entwickelt seit 2003 Handelsimmobilien, vom Nahversorgungszentrum über Shopping-Center bis zu innerstädtischen Highstreetobjekten. Bereits vor ca. fünf Jahren konnten wir die durch Digitalisierung und demografischen Wandel sich andeutenden Veränderungen bedingt spüren. Die Produktion von Einzelhandelsverkaufsfläche war noch in vollem Gange und es bestand eine rege Investitionsnachfrage nach klassischen Einzelhandelsimmobilien. Gleichzeitig mussten wir feststellen, dass die Nutzernach-



frage stetig nachließ. Parallel schossen Logistikzentren von Amazon und Co. wie Pilze aus dem Boden. Wenn man berücksichtigt, dass ein Amazon-Logistikzentrum mit 100.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche einer Verkaufsfläche von ca. 1,5 Millionen m<sup>2</sup> entspricht, dann wird recht schnell klar, dass man offensichtlich ein Produkt schafft, das kurzfristig keinen Markt mehr hat. Natürlich wird es auch in Zukunft stationären Einzelhandel geben, die Frage ist jedoch, in welcher Form und Quantität.

Das hat uns bei Matrix dazu veranlasst, darüber nachzudenken, was denn unser zukünftiges Produkt sein kann und welchen Themen wir uns als Immobilienentwickler stellen müssen. Was geschieht mit den Stadtzentren, wenn durch e-commerce Produktion und Handel eingehen oder abwandern? Sind die Erlebnisfaktoren eines Shopping-Centers (Sauberkeit, Sicherheit, gute Erreichbarkeit, Vielfalt) noch relevant in einer Welt, in der ich zu jeder Zeit an jedem Ort nahezu jedes Produkt über mein Mobile Device kaufen kann? Es gibt mit Sicherheit nicht die einzig wahre Antwort auf diese Fragen und wir werden bestimmt auch kein „entweder oder“, sondern eher ein „sowohl als auch“ erleben, aber eine mögliche Antwort erscheint uns die Renaissance des suburbanen Zentrums zu sein. Wir nennen das Living Plaza – ein moderner Marktplatz, der die Themen Arbeiten, Einkaufen und Leben miteinander verbindet. Aus unserer Sicht ist die Zeit der Monostruktur vorbei und wir glauben, das Stadtversprechen des 21. Jahrhunderts muss die Dynamik und Vernetzungslogik der heutigen (und zukünftigen) Zeit aufnehmen. Das Ziel lautet nicht weniger als die Entwicklung vom „Stadtraum“ zum „Lebensraum“, um den Ansprüchen und Sehnsüchten der digitalen Gesellschaft gerecht zu werden.

Living Plaza ist unser Angebot für den lebendigen Marktplatz, einen Ort der Begegnung, an dem sich das wirkliche Leben zwischen Einkaufen, Wohnen, Arbeit und



## Solide. Modular. Vernetzt.

### Die Titanium Linie von Buderus.

Als Systemexperte bietet Ihnen Buderus die ganze Welt der Heiztechnologie aus einer Hand. Ob klassische Brennwertgeräte oder regenerative Lösungen – die Produkte sind systemoptimiert und miteinander vernetzt. Doch nicht nur die Technik begeistert, auch das elegante Design trägt dazu bei, dass Sie mit Buderus immer eine zukunftsweisende Heizsystemlösung haben. Erfahren Sie mehr unter [www.buderus.de](http://www.buderus.de)



Freizeit abspielt. Die Standorte dafür sind nah bei den Menschen im Herzen ihres Quartiers. Hier schaffen oder restrukturieren wir neue suburbane Zentren und Treffpunkte, die sich organisch in die bestehenden Strukturen einpassen und das Umfeld neu beleben. In Städten, in denen sich die Mobilität des Einzelnen immer stärker einschränkt, sowohl im ÖPNV als auch im Individualverkehr, glauben wir an die Energie und Kraft der kurzen Wege.

Mit dem bestehenden Nahversorgungsquartier „EKZ Langenhorner Markt“ in Hamburg-Langenhorn hatten wir den nahezu idealen Standort für unser erstes Living Plaza gefunden. Strukturelle Mängel und eine in die Jahre gekommene Gebäudesubstanz machten das Objekt zu einem hervorragenden Case einer Revitalisierung. Die Standortbedingungen mit der Anbindung an die beiden stark frequentierten Verkehrsachsen „Krohnstieg“ und „Langenhorner Chaussee“ sowie die unmittelbare Nähe zur U-Bahnstation

Langenhorner Markt (U1), ergänzt durch diverse Busverbindungen direkt am Standort, sind optimal. Die Einbindung in ein bevölkerungsreiches Stadtgebiet, welches sich zudem in einem massiven Strukturwandel befindet, trugen ebenfalls zur Auswahl des Standortes bei. Der Bebauungsplan ließ unsere gewünschten baulichen Ziele zu und der Bezirk Nord unterstützte uns massiv, im Rahmen einer Verdichtungsstrategie Wohnraum in das Konzept zu integrieren. Der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt und die seit 1969 gelernte Versorgungsfunktion sorgten für eine hohe Akzeptanz und Identifikation in der Anwohnerschaft.

Ziel war es, die mit dem Living Plaza definierten Inhalte umzusetzen und damit das neue Zentrum des Quartiers zu schaffen. Der jahrelange Niedergang des Bestandes und damit einhergehende Imageverluste veranlassten uns, ein frisches, aufrüttelndes Markenbild zu kreieren, was auch den Namen betraf. So wurde aus EKZ Langenhorner Markt einfach LANGENHORNER MARKT – kurz LaHoMa. Kombiniert mit einer farbigen, fröhlichen Markenwelt haben wir bereits vor Baubeginn damit begonnen, den Menschen im direkten Umfeld, aber auch den vielen regelmäßig vorbeifahrenden Autofahrern zu signalisieren: hier verändert sich etwas. Das wird richtig spannend.

Mittlerweile ist der Bau weit vorangeschritten, die Vermietung im Bereich Handel, Gastronomie und Büro nahezu abgeschlossen und auf 120 Wohneinheiten kommt eine

Warteliste von über 500 Interessenten. Im November 2018 wird der Gewerbeteil feierlich eröffnet und zum Ende des ersten Quartals 2019 sind auch die Wohnungen fertiggestellt. Die zum Krohnstieg verschlossene Rückseite des Altbestands ist dann geöffnet und lädt mit einer großzügigen Geste zum Einfahren und Vorbeischauen ein. Namhafte neue Mieter mit starker Nahversorgungsfunktion, wie z. B. Drogerie Müller oder das Fitnesskonzept FitOne, aber auch das neue Kundenzentrum Fuhlsbüttel/Langenhorn stehen dann dem Quartier zur Verfügung. Ergänzt durch attraktive Gastronomieangebote und eine neue Plaza, die viel Platz zum Verweilen und Genießen bietet, wird LaHoMa der neue Treffpunkt im Quartier. Die neue Tiefgarage mit ca. 300 Stellplätzen, 380 Fahrradstellplätzen und 30 Shops runden das Angebot ab.

Damit sind wir sicher, dass mit LaHoMa Living Plaza unser Stadtversprechen im suburbanen Raum erfüllt wird – ein Angebot für einen lebendigen Marktplatz, einen Ort der Begegnung, an dem sich das wirkliche Leben zwischen Einkaufen, Arbeit und Freizeit abspielt. Als eine Antwort auf die sich wandelnde Gesellschaft im digitalen Zeitalter ...

Und der zweite Living Plaza-Standort ist auch schon gefunden – das Einkaufszentrum Berliner Platz in Hamburg-Hohenhorst befindet sich in der Vorbereitung auf seine Neupositionierung.



# STROM & GAS FÜR IHRE IMMOBILIEN

Als einer der größten Energieversorger Europas versorgen wir Ihre Neubauten sowie Bestandsgebäude zuverlässig mit Strom und Gas. Ob einzelne Objekte oder ganze Quartiere – mit unserer jahrelangen Branchenerfahrung entwickeln wir für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft individuelle Konzepte abgestimmt auf den jeweiligen Energiebedarf. Ihr persönlicher Ansprechpartner berät Sie bei allen Fragen zu Ihrer Strom- und Gasversorgung.

## HAND IN HAND

Profitieren Sie als Mitglied des BFW von attraktiven Sonderkonditionen.



## KOMPETENT & ZUVERLÄSSIG

### Auf Vertrauen bauen

- ✓ Zu Ihrem Vorteil: Ein Energiepartner mit Branchenkompetenz für individuelle Anliegen
- ✓ Ganz nach Ihrem Bedarf: Maßgeschneiderte Energielösungen zu attraktiven Konditionen
- ✓ Rundum versorgt: Strom- und Gasprodukte für kundenspezifische Anforderungen
- ✓ Alles im Blick: Kostenloses Bündelportal für mehr Effizienz und Kostenkontrolle
- ✓ Für Ihre Planungssicherheit: Preisgarantie während der vereinbarten Vertragslaufzeit
- ✓ Ohne Mehraufwand: Wechselservice zur Vertragsumstellung inkl. Kündigung

### STEIGERN SIE DIE ATTRAKTIVITÄT IHRER IMMOBILIEN

Von der Ladeinfrastruktur bis hin zu intelligenten Abrechnungssystemen: Wir informieren Sie gerne über unsere Rundumpakete zum Thema E-Mobility.

### Ihre Ansprechpartnerin

Anita Bilic

### SPRECHEN SIE MICH GERNE AN.

Ich erstelle Ihnen unverbindlich und kostenlos ein individuelles Angebot.

T 030 - 55 444 3228

E [anita.bilic@vattenfall.de](mailto:anita.bilic@vattenfall.de)



# BFW-Umfrage zur Digitalisierung

## Das Digitalisierungsparadoxon der Immobilienwirtschaft



Marion Hoppen, BFW-Pressesprecherin; Andreas Ibel, BFW-Präsident; Andreas Beulich, BFW-Beiratssprecher; Dr. Thomas Götzen, Interboden und Raymon Deblitz, T-Systems, beide Mitglieder des BFW-Digitalisierungsbeirats (v. l.)

**Am 29. August 2018 stellte der BFW in seiner ersten Online-Pressekonferenz die Ergebnisse einer Umfrage zur Digitalisierung unter mittelständischen Immobilienunternehmen mit dem Titel „Das Digitalisierungsparadoxon“ vor. Diese hat der BFW gemeinsam mit dem BFW-Digitalisierungsbeirat erstellt.**

Deutlich wurde als erstes: Der Digitalisierungsgrad unter den Immobilienunternehmen variiert stark. Das liegt unter anderem an den heterogenen Strukturen, an der regionalen Verankerung, aber auch an den unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen der Unternehmen.

„Die Ergebnisse der Umfrage sind eher ernüchternd – eben unbequem!“, sagte Andreas Ibel, BFW-Präsident. Grund dafür sind eine Reihe von Widersprüchen, die wir bei der Analyse mittels Thesen entlang der Umfrageergebnisse herausgearbeitet haben.

Diese Widersprüche prägen derzeit die Umsetzung der Digitalisierung in den Immobilienunternehmen. Sie haben alle eines gemein: Sie sind „hausgemacht“. Und wenn die Unternehmen sie nicht anpacken und auflösen, bremsen sie sich selbst aus. Abgesehen von einer kleinen Gruppe „Front-runner“ haben die meisten Unternehmen demnach erst digitale Grundlagen umgesetzt. Dabei fokussiert sich die Mehrheit vor allem darauf, interne Prozesse zu optimieren – etwa durch die Einführung von Dokumentenmanagementsystemen und neuer Software. Ein wichtiger und richtiger erster Schritt – dem jetzt aber viele weitere Prozesse folgen müssen! Die Unternehmen haben hohe Erwartungen an die Digitalisierung, setzen aber oft noch nicht konsequent genug Maßnahmen um, um den eigenen Erwartungen gerecht zu werden.

Starke Defizite haben die Immobilienunternehmen vor allem beim Aufbau von internem Know-how. Laut den Befragten sind dabei die größten Hürden hohe Kosten, Zeitmangel und fehlendes qualifiziertes Personal. Trotzdem wollen 77 Prozent der Unternehmen derzeit keine zusätzlichen Mitarbeiter einstellen; 54 Prozent haben noch keinen Umsetzungsplan für die Digitalisierung. Auch die Budgets sehen nur geringe Investitionen in diesem Bereich vor. Kurzum: Die Unternehmen sagen Ja zur Digitalisierung, sie soll aber möglichst wenig Zeit, Mühe und Geld kosten. Eine wahrlich paradoxe Situation: Ohne entsprechende Investitionen und qualifiziertes Personal kann schließlich gar kein Know-how aufgebaut werden. Ohne dieses Fachwissen wiederum können die vorhandenen Potentiale gar nicht erst erkannt und angepackt werden.

Kurzum: „Die Mehrheit der Unternehmen erkennt derzeit noch nicht das große Potenzial, das die Digitalisierung für das Ent-

# 32



ung



**AUTIOREN**

**ANDREAS BEULICH**  
 Leiter der BFW-Europa-  
 geschäftsstelle, Referent  
 Markt, Digitalisierung  
 Telefon: 030 32781-107  
 andreas.beulich@bfw-bund.de



**MARION HOPPEN**  
 BFW-Pressesprecherin  
 Telefon: 030 32781-110  
 marion.hoppen@bfw-bund.de



wickeln neuer Geschäftsmodelle bietet“, sagte Raymon Deblitz, Vice President T-Systems und Mitglied im BFW-Digitalisierungsbeirat. So glauben 70 Prozent der Verwalter und Bestandshalter sowie 56 Prozent der Bauträger und Projektentwickler nicht daran, dass sie durch die Digitalisierung neue Geschäftsfelder erschließen können.

„Insbesondere die großen Chancen, die die Digitalisierung am Gebäude bietet, werden von den Unternehmen noch nicht in Gänze erkannt“, sagte Dr. Thomas Götzen, Geschäftsführer von Interboden und Mitglied im BFW-Digitalisierungsbeirat. Auch das ist paradox: Denn wo bereits Smart Home-Technologien umgesetzt werden, sind die

Mehrwerte auch für die Unternehmen klar erkennbar.

Diese Widersprüche prägen die Umsetzung der Digitalisierung in den Immobilienunternehmen. Die Folge: Die Unternehmen drohen sich selbst auszubremsen. Denn je länger sie die notwendigen Investitionen aufschieben, desto größer werden Investitionskosten und -risiken.

Schließlich stellt die Digitalisierung die Immobilienwirtschaft vor tiefgreifende strukturelle Änderungen, die sich auf alle Bereiche auswirken werden. Auf diesem Weg gibt es für die Unternehmen keine Abkürzung und auch kein „one size fits all“. Auch wenn die Nachfrage nach Wohnraum

derzeit groß ist und andere Probleme dringlicher scheinen: Die Unternehmen können Wettbewerbsnachteile mittelfristig nur vermeiden, wenn sie die Digitalisierung jetzt anpacken.

Die komplette Pressekonferenz mit den ausführlichen Ergebnissen können sie auf [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de) ansehen.

Anzeige

# Digitalisierung stellt Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen.

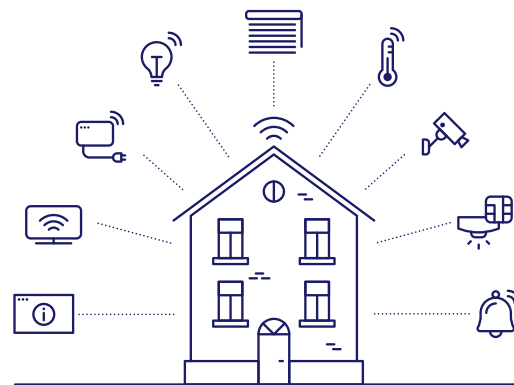
**Smart Metering, Smart Home, digitale Wohnungsübergaben. Die deutsche Wohnungswirtschaft hat die Herausforderungen für die Zukunft des Wohnens fest im Blick: Die Frage nach dem Wohnen im Alter, dem Nutzen vernetzter Anwendungen und der Veränderung der Lebenswelt der Mieter erfordern eine leistungsfähige Breitbanderschließung der Gebäude.**

Jean-Pascal Roux, Chief Sales Officer Housing Industry der Tele Columbus AG, dem Unternehmen hinter der Marke PÿUR, setzt genau auf diese Trends auf: „Wir entwickeln Antworten, die unsere Partner der Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg in die Digitalisierung weiterbringen.“

Anreiz für Investitionen sind für die Wohnungswirtschaft Effizienzgewinne in Arbeitsabläufen, die Steigerung der Mieterzufriedenheit und des Wohnwerts bei der Einführung digitaler Anwendungen, selbst in Umsetzungsszenarien ohne Umlagefähigkeit auf die Mieten. „An uns als Versorgungsdienstleister wird neben den naheliegenden Anforderungen nach hohen Internetband-

breiten und fairer Preisgestaltung der Wunsch herangetragen, die Kommunikation mit den Mietern und die Vernetzung der Bestände technisch zu unterstützen. Hier schaffen wir maßgeschneiderte Angebote mit Smart Infoscreen, dem Quartiers-WLAN oder mit dem Data-Access-Telemetrieprodukt und mit Sicherheitslösungen“, erklärt Jean-Pascal Roux.

„Im Bereich Smart Home werden wir uns auf die spezifischen Anforderungen von Wohnungsunternehmen konzentrieren. Und natürlich muss es gelingen, Produkte zu entwickeln, deren Einsatz sich für die Wohnungsunternehmen auch wirtschaftlich rechnet.“



Tele Columbus AG  
 Vertrieb Wohnungswirtschaft  
 Kaiserin-Augusta-Allee 108  
 10553 Berlin  
 vertriebssupport@pyur.com



# Baulandaktivierung, Baubeschleunigung, Entbürokratisierung

## Vorbereitung des Wohngipfels 2018

Die Bundesregierung will im Rahmen eines „Wohngipfels 2018“ mit Ländern, Kommunen, Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft, der Mieter- und Vermieterverbände und der Gewerkschaften die Eckpunkte eines Maßnahmenpakets „Wohnraumoffensive“ vereinbaren. Im Spitzengespräch der Partner des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen wurden von Bundesbauminister Horst Seehofer die Themen Baukostensenkung, Baulandaktivierung und Beschleunigung/Entbürokratisierung als prioritäre Handlungsfelder genannt.

### Baukostensenkung

Zum Thema Baukostensenkung hat der BFW auf die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission verwiesen. Wichtige darin benannte Aufgaben wie die Harmonisierung der Landesbauordnungen, Klärung der Probleme bei Brand- und Schallschutz und insbesondere die verpflichtende Kostenfolgenabschätzung für alle Normen und Standsetzungen sind bisher nicht umgesetzt worden. Als erster Schritt wurden jedoch innerhalb des Deutschen Instituts für Normung (DIN) Veränderungsprozesse angestoßen, die zu einer „Roadmap Bauwerke“ führte. Diese legt besonderen Wert auf die zukünftige Kostenfolgeabschätzung.

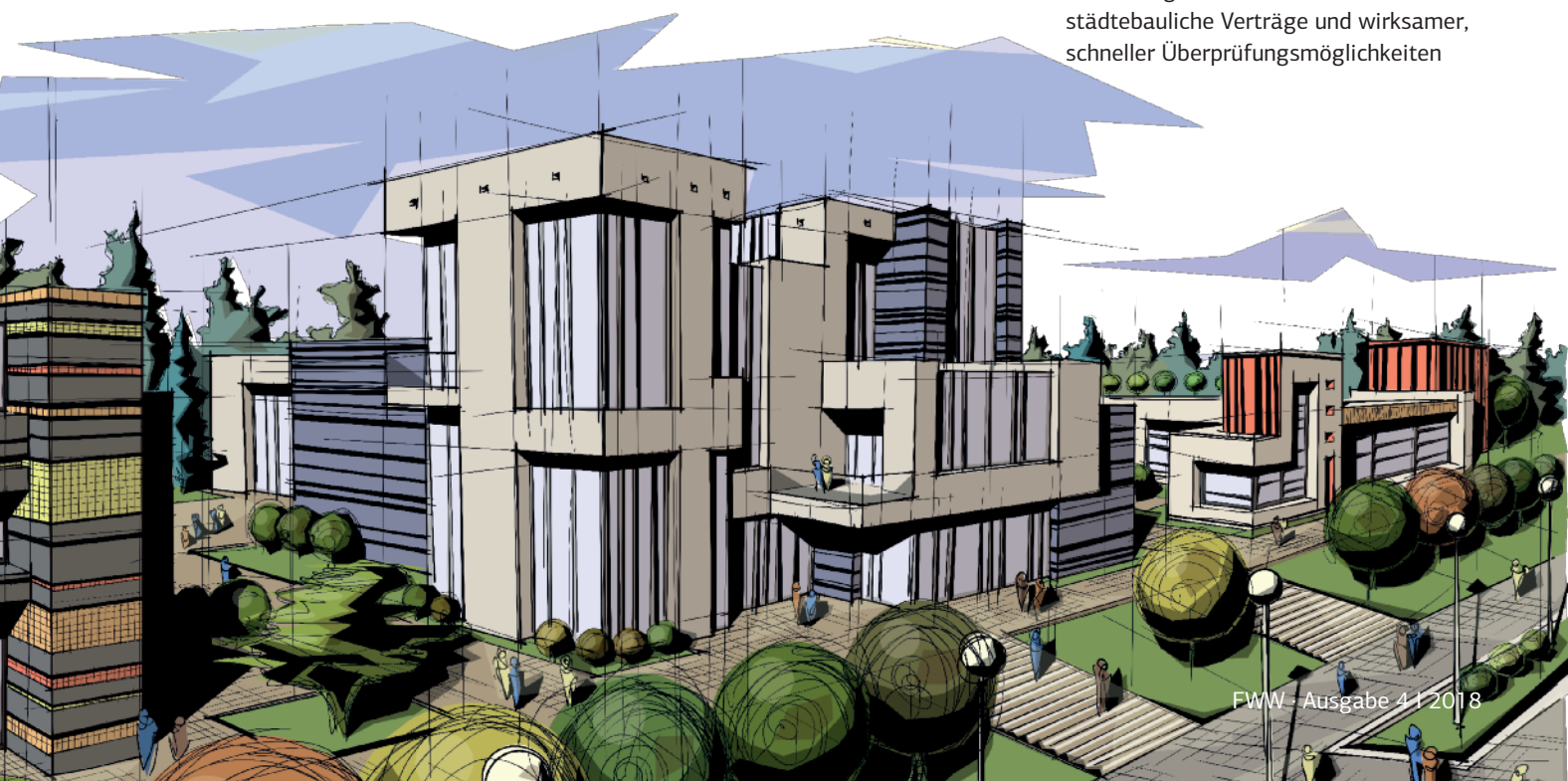
Der BFW wird als ständiger Gast des Sonderpräsidialausschusses Bauwerke die Umsetzung der Roadmap einfordern und fördern. Zugleich zeichnet sich im DIN die Erkenntnis ab, dass die Gruppe der Wohnungsbauinvestoren eine eigene Stimme im Präsidium haben muss und durch Handwerk und Bauindustrie nicht ausreichend

vertreten ist. In Abstimmung mit anderen immobilienwirtschaftlichen Verbänden soll zunächst der BFW diese sich neu abzeichnende Chance der Interessenvertretung wahrnehmen. BFW-Schatzmeister Dirk Salewski wird sich daher bei den Wahlen zum DIN-Präsidium als Kandidat zur Verfügung stellen.

### Baulandaktivierung, Beschleunigung und Entbürokratisierung

Bei den Themen Baulandaktivierung, Beschleunigung und Entbürokratisierung konzentriert sich der BFW nach Beratungen des Vorstandes und Rückmeldungen aus der Mitgliedschaft auf die Themen:

- Monitoring von Hemmnissen für laufende Bauvorhaben
- Einführung von Fristen und Straffung der Verfahren zur Bebauungsplanerstellung
- Begrenzung der Anzahl der Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen
- Förderung von Infrastrukturmaßnahmen zur Erschließung neuer Bau(Chancen)gebiete
- Einführung verbindlicher Leitlinien für städtebauliche Verträge und wirksamer, schneller Überprüfungsmöglichkeiten



# leunigung,

- Einschränkung des Missbrauchs von Bebauungsplanverfahren in Gebieten, die nach § 34 BauGB bebaubar wären
- Überarbeitung von Immissionsschutzrechten, insbesondere der TA Lärm
- Aufhebung der Mietprelsbremse, wenn nach deren Einführung die Baulandausweisung oder die Anzahl der Bebauungsplanverfahren zurückgehen.

Auch andere immobilienwirtschaftliche Verbände, Mieterbund, Gewerkschaft, Vereinigungen von Städten und Kommunen haben Vorschläge angemeldet. Soweit dabei allein auf die Bereitstellung zusätzlicher Gelder oder zusätzlichen Personals abgestellt wird, handelt es sich nicht um langfristige Problemlösungen, sondern allein um Kosmetik: Schließlich ist die Bauverhinderung bereits im Verfahren angelegt. Noch mehr Personal und Gelder, um am Ende jegliche politische Verantwortung durch fachliche Gutachten ersetzen zu können, werden nicht funktionieren. Statt der Besitzstandswahrung müssen Bauvorhaben wieder der Bereitstellung von neuem Wohnraum dienen. Die Politik hat zwar inzwischen erkannt, dass Deutschland noch nicht fertig gebaut ist. In den Gesetzen und Verfahren hat dies jedoch noch keinen Niederschlag gefunden.

Welche Themen auf dem Wohngipfel erörtert oder gar zum Gegenstand der Vereinbarung werden, ist derzeit noch nicht absehbar. Diese Unsicherheit trübt auch die Vorfreude der Branche auf den Wohngipfel. Ursprünglich hatte man gehofft, dass nicht nur Vorschläge, sondern auch konkrete Gesetzesentwürfe sehr schnell auf den Tisch kommen. Den Wohngipfel hätten dann Kanzlerin, Bundesminister und Ländervertreter nutzen können, um Hindernisse aus dem Weg zu räumen. Ob dies jedoch gelingt, wenn die Vorschläge dort erstmals allen präsentiert werden, dürfte zweifelhaft sein.



Save the Date -  
6. November 2018

## 5. BFW Gewerbeimmobilientag NRW 2018

**Dienstag, 6. November 2018**

BAUWENS  
Holzmarkt 1  
50676 Köln

Der BFW Bundesverband richtet zusammen mit dem Landesverband Nordrhein-Westfalen den 5. Gewerbeimmobilientag aus. Die neuesten Entwicklungen in den Assetklassen Büro und Logistik werden diskutiert.

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
veranstaltung@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen  
und  
Landesverband  
Nordrhein-Westfalen

**CHRISTIAN BRUCH**

Bundesgeschäftsführer  
Telefon: 030 32781-0  
christian.bruch@bfw-bund.de



Fakt ist: Außer der fragwürdigen Verschärfung der Mietpreisbremse und der Grundgesetzänderung zur weiteren Förderung des sozialen Wohnungsbaus liegen keine konkreten Gesetzesinitiativen vor. Stattdessen können bislang (Ende August) noch immer keine Baukindergeldanträge gestellt werden. Unklar ist auch, wie die Sonderabschreibung für bezahlbaren Mietwohnungsbau aussehen soll. Auch bei der Grunderwerbsteuer gibt es weder ein abgestimmtes Konzept für Freibeträge noch eine klare Linie bei der notwendigen Neuregelung.

Nachdem in der letzten Legislaturperiode das Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen allein vom Bauministerium getragen wurde, haben nun auch Wirtschafts-, Finanz-, Justiz- und Umweltministerium ihr Interesse an einer Teilnahme an dem Wohngipfel bekundet.

Den Austausch mit der Immobilienbranche hat im Vorfeld aber nur das federführende Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat gesucht. Fraglich also, ob die anderen Ministerien wirklich „die drängendste soziale Frage unsere Zeit“ lösen und an einem Konzept zur Zukunft des bezahlbaren Wohnens mitwirken wollen oder es doch nur um die Verteidigung eigener Claims geht.

Nach allem dürfte klar werden, dass auf dem Wohngipfel keine Eintragung ins Gipfelbuch erfolgt, sondern erst die Route besprochen, Equipment bestimmt und Seilpartnerschaften gefunden werden. Bei richtiger Auswahl und klarer Aufgaben- und Führungsverteilung ist dies hoffentlich gerade noch rechtzeitig, um den Gipfel vor einem Wetterumschwung zu erreichen. Die Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen kündigen diesen jedenfalls schon an.

# BFW Verwalter Bauträger Dialog



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen  
und  
Landesverband  
Mitteldeutschland

**Mittwoch, 7. November 2018**

DKB Niederlassung Dresden  
Wilsdruffer Straße 3 · 01067 Dresden

präsentiert von:



Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
veranstaltung@bfw-bund.de

Der BFW Bundesverband richtet zusammen mit dem Landesverband Mitteldeutschland den 1. Verwalter-Bauträger-Dialog aus. Das Veranstaltungsformat soll einen fachübergreifenden Erfahrungsaustausch zwischen Bauträgern und Verwaltern bieten.

Schnittstellenspezifische Herausforderungen und Probleme innerhalb der Projektphase, der Bauabnahme und im Gewährleistungsmanagement werden benannt und Lösungsansätze diskutiert.

**Save the Date:  
7. November 2018**



Programm und nähere Informationen  
demnächst auf [www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)

# Mietrechtsanpassungsgesetz

## Bundeskabinett beschließt Gesetzentwurf

Das Bundeskabinett hat am 5. September 2018 den Gesetzentwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz verabschiedet. Auch wenn im Entwurf einige Vorschläge der Immobilienwirtschaft berücksichtigt worden sind, so handelt es sich dennoch im Ergebnis um soziale Symbolpolitik zu Lasten unternehmerischer Leistung und Risikobereitschaft. Aus Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft besteht weiterhin erheblicher Nachbesserungsbedarf. Der BFW

wird sich weiterhin aktiv in das Gesetzgebungsverfahren einbringen. Zum Stand des Gesetzgebungsverfahrens und den Auswirkungen für die Immobilienpraxis informiert der BFW u. a. in den Arbeitskreisen der BFW-Landesverbände.

Die Stellungnahme des BFW zum MietAnpG finden Sie hier: <https://www.bfw-bund.de/Publikationen/Stellungnahmen>

### RA FRANCO HÖFLING

Justiziar/Referent Recht,  
Energie und Bautechnik  
Telefon: 030 32781-115  
[franco.hoefling@bfw-bund.de](mailto:franco.hoefling@bfw-bund.de)



## Wesentliche Eckpunkte des Gesetzentwurfes

### MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG

- **Reduzierung der Mieterhöhung**
  - von 11 auf 8 Prozent für fünf Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes
  - Beschränkung auf Gebiete mit Kappungsgrenzenverordnung
- **Kappungsgrenze**
  - Erhöhung um höchstens 3 Euro/qm innerhalb von sechs Jahren
- **Vereinfachtes alternatives Modernisierungsverfahren**
  - Maßnahmen bis höchstens 10.000 Euro/Wohnung
  - pauschaler Abzug von 30 Prozent für den Erhaltungsaufwand (Instandsetzungsanteil)
  - grundsätzlich fünf Jahre Sperrfrist für Mieterhöhungen nach Modernisierung
- **Pflichtverletzung**
  - Schadenersatz als nebenvertragliche Pflichtverletzung
  - Pflichtverletzung des Vermieters wird vermutet, wenn er nach einer Ankündigung nicht innerhalb von zwölf Monaten mit der Maßnahme beginnt oder die Arbeiten nach Beginn mehr als zwölf Monate ruhen, wenn er eine Mieterhöhung von mindestens 100 Prozent ankündigt oder die

Maßnahme so durchgeführt wird, dass der Mieter erheblich belastet wird.

- Von der Vermutung kann sich der Vermieter entlasten, wenn er einen nachvollziehbaren objektiven Grund für das Vorliegen der o. g. Fallgruppen darlegt.
- **Herausmodernisieren**
  - Ordnungswidrigkeit bei Herausmodernisieren
  - Geldbuße bis zu 100.000 Euro

### MIETPREISBREMSE

- **Vorvertraglicher Auskunftsanspruch über alle privilegierenden Tatbestände. Das sind ...**
  - bestandsgeschützte Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses,
  - Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses,
  - erste Vermietung nach umfassender Modernisierung,
  - Neubau: Zeitpunkt der erstmaligen Nutzung und Vermietung nach dem 1. Oktober 2014.
- **Formvorschrift für den Auskunftsanspruch**
  - Textform
- **Rechtsfolge bei Verstoß gegen die vorvertragliche Auskunftsspflicht**
  - Rückwirkende Teilnichtigkeit ab Vertragsbeginn in Bezug auf die Privilegierung
  - keine Korrektur für die Zukunft möglich
  - Zulässige Miete ab Vertragsbeginn errechnet sich aus ortsüblicher Vergleichsmiete zzgl. 10 Prozent.
  - Ausnahme Formfehler: Teilnichtigkeit ab Vertragsbeginn bis zur Korrektur, Korrektur führt zur Heilung des Formfehlers für die Zukunft.
- **Vereinfachte Rüge**
  - Qualifizierte Rüge entfällt.
  - kein Tatsachenvortrag mehr erforderlich



Testament

# BFW-Fachausschuss Steuern

## Erbschaftsteuer und weitere steuerrechtliche Reformvorhaben

**Die Anwendung des Erbschaftsteuergesetzes sowie aktuelle steuerrechtliche Reformvorhaben wurden bei der gemeinsamen Sitzung des Fachausschusses Steuern des BFW Bundesverbandes und des Arbeitskreises Steuern des BFW Bayern am 20. Juni 2018 diskutiert.**

Ein vom Bundesfinanzhof (BFH) veröffentlichtes Urteil (Entscheidung vom 24.10.2017, II R 44/15, veröffentlicht am 21.02.2018) sorgt für viel Aufsehen. Der BFH verschärft mit seinem Urteil die Anforderungen an ein Wohnungsunternehmen für Zwecke der Erbschaftsteuer drastisch. Denn vor diesem Urteil ging die Finanzverwaltung typisierend davon aus, dass bei einer Größe des Wohnungsunternehmens von mehr als 300 Wohnungen ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb anzunehmen sei. Hierbei hat sich die Finanzverwaltung gemäß Abschnitt 13b.17 Abs. 3 des koordinierten Ländererlasses vom 22. Juni 2017 erneut an dem handelsrechtlichen Begriff

in § 1 Abs. 2 HGB orientiert. Diese typisierende Betrachtungsweise hat der BFH nun gekippt.

Der Vorsitzende des Arbeitskreises Steuern des BFW Bayern und Mitglied des Steuerausschusses im BFW Bund, Mario Mühlbauer, eröffnete und begrüßte die Teilnehmer des Steuerausschusses. Dr. Rudolf Pauli (Deloitte GmbH) beleuchtete die Genese der letzten Erbschaftsteuerreform und konstatierte, dass das BFH-Urteil vom 24. Oktober 2017 praxisfern sei und erhebliche Rechtsunsicherheit schaffe. „Der BFH lässt außer Betracht, dass Wohnungsunternehmen, deren Vermietungstätigkeit einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb i.S.v. § 1 Abs. 2 HGB erfordert, nach dem gesetzgeberischen Willen der letzten Erbschaftsteuerreform von der Erbschaftsteuer freigestellt werden sollen“, so Dr. Pauli. Im Anschluss diskutierten Mühlbauer, Dr. Pauli und Karlheinz Konrad vom Bayerischen Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat in

einer Podiumsdiskussion mit den Teilnehmern. „Es wäre wichtig gewesen, zwischen den Zeilen zu lesen, was der Gesetzgeber wollte“, so Konrad zum Urteil des BFH zur Erbschaftsteuerreform. Dr. Christian Kube, Vizepräsident des BFW Bundesverbandes, stellte fest: „Das Urteil trifft die Lebenswirklichkeit eines ‚normalen Vermieters‘ bzw. typischen Wohnungsunternehmens nicht und geht damit an der ausdrücklichen Zielsetzung des Gesetzgebers vorbei.“ Einig waren sich alle Teilnehmer, dass der aktuelle Nichtanwendungserlass der obersten Finanzbehörden der Länder vom 23. April 2018 ein erster Schritt zur Wiederherstellung der bisherigen Rechtssicherheit ist. „Andererseits sind Nichtanwendungserlasse aber durch ihre Beschränkung auf ein einzelnes Urteil sehr fragil und damit durch weitere Rechtsprechung änderungs- und störanfällig“, wie Dr. Christian Birkholz (MAZARS GmbH & Co. KG), Vorsitzender Fachausschuss Steuern im BFW Bundesverband, feststellte. „Um nachhaltig Rechtssicherheit zu erzielen, bedarf es daher einer



„...die überlassenen Grundstücke, Grundstücks-  
teile, grundstücksgleichen Rechte und Bauten  
zum Betriebsvermögen, zum gesamthänderisch  
gebundenen Betriebsvermögen einer Personen-  
gesellschaft oder zum Vermögen einer Kapital-  
gesellschaft gehören und der Hauptzweck des  
Betriebs in der Vermietung von Wohnungen im  
Sinne des § 181 Absatz 9 des Bewertungsgeset-  
zes besteht, dessen Erfüllung *einen wirtschaft-  
lichen Geschäftsbetrieb* (§ 14 der Abgaben-  
ordnung) **nach Art oder Umfang einen in kauf-  
männischer Weise eingerichteten Geschäfts-  
betrieb** erfordert;...“

## im Gespräch

zeitnahen gesetzlichen Klarstellung mit mög-  
lichst geringer Eingriffsintensität, die den ge-  
setzgeberischen Willen aus der Erbschaftsteuer-  
reform adäquat abbildet“, so auch Mühlbauer.  
Sodann diskutierten die Teilnehmer einen vom  
Fachausschuss und Arbeitskreis entwickelten  
Formulierungsvorschlag, der diese Prämissen  
erfüllt.

Dr. Birkholz stellte anschließend die aus dem  
Koalitionsvertrag resultierenden Reformvorha-  
ben vor, mit dem Fokus auf Sonder-AfA, Grund-  
erwerbsteuer- und Grundsteuerreform, die in  
einem weiteren Referat von Konrad fachlich  
und politisch reflektiert und sodann mit allen  
Teilnehmern diskutiert wurden. Das anschlie-  
ßende Get-together des steuerrechtlichen  
BFW-Netzwerkes rundete die sehr gelungene  
Veranstaltung ab.

### AUTOREN

#### RA FRANCO HÖFLING

Justiziar/Referent Recht,  
Energie und Bautechnik  
Telefon: 030 32781-115  
franco.hoefling@bfw-bund.de

#### BRIGITTE LEIBITZ

BFW Bayern, Referentin  
Öffentlichkeitsarbeit, Veran-  
staltungen, Administration



Save the Date:  
13. November 2018

## BFW 4.0 – Digitalisierungs- forum NRW

präsentiert von: **GSK** STOCKMANN RECHTSANWÄLTE

**Dienstag, 13. November 2018**

NRW Forum Düsseldorf  
Ehrenhof 2 · 40479 Düsseldorf

Der BFW Bundesverband und der Landesverband  
Nordrhein-Westfalen gehen mit dem Digitalisierungsforum  
BFW 4.0 in das zweite Jahr.

Welche Perspektiven bietet die Smart City Düsseldorf?  
Wie kann der Wandel zum digitalen Immobilienunterneh-  
men gelingen?

Und was lässt sich über den Status quo des immobilien-  
wirtschaftlichen Mittelstandes berichten? In spannenden  
Keynotes erfahren Sie, was sie in der Immobilienbranche  
bedeutet und was Digitalisierung bieten kann.

Am Abend lädt der BFW NRW zum alljährlichen Parlamen-  
tarischen Abend ins Maxhaus Düsseldorf.

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
veranstaltung@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen  
und  
Landesverband  
Nordrhein-Westfalen

# BFW-Seniorenimmobilientag

## Marktsegment Seniorenimmobilien gewinnt an Bedeutung



**Nach der überaus gelungenen Premiere 2017 in Bonn fand der BFW-Seniorenimmobilientag, der gemeinsam vom Bundesverband, dessen Arbeitskreis Seniorenimmobilien und dem BFW Nordrhein-Westfalen veranstaltet wird, zum zweiten Mal statt, dieses Mal in Köln im äußerst sehenswerten Showroom der Vitra Bad in der ehemaligen Agrippinawerft, unmittelbar am Rheinufer gelegen. Rund vierzig Teilnehmer aus allen Bundesländern waren der Einladung nach Köln gefolgt.**

Von Ministerialrat Joachim Seeger, Referatsleiter im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, konnten sie erfahren, was die Wohnungswirtschaft von der neuen Bundesregierung bei der Förderung altersgerechten Umbaus von Wohngebäuden erwarten kann. Ob und inwieweit gemeinschaftliche Wohnformen in Zukunft für die Wohnversorgung älterer Menschen eine relevante Rolle spielen könnten und wie diese Wohnformen aus Sicht der Wohnungswirtschaft zu beurteilen sind, analysierte der Vorsitzende des BFW-Arbeitskreises Wohnen im Alter NRW, Rolf Schettler. Das Anforderungsprofil für Senioren-WGs, vor allem, wenn sie auch zur Aufnahme von demenziell erkrankten Menschen geeignet sein sollen, ist sehr komplex. Mehr noch als

das Raumprogramm ist die enge Kooperation mit der Pflegewirtschaft entscheidend, die den Betreuungs- und Unterstützungsbedarf definiert und organi-

siert. Die Refinanzierung gestaltet sich mitunter schwierig, solange die notwendigerweise höheren Raumkosten vom Sozialhilfeträger nicht als angemessene Kosten der Unterkunft anerkannt werden. Daher bleiben Senioren-WGs nach Auffassung des Referenten auf absehbare Zeit nur ein Nischenprodukt.

Ebenfalls ein Nischenprodukt, aber bereits erfolgreich eingeführt, war das Beispiel einer betreuten Wohnanlage für jüngere, pflegebedürftige Menschen, die Andreas Hettwer von der gleichnamigen Unternehmensgruppe in Ankum (Nähe Osnabrück) präsentierte. Das Anforderungsprofil jüngerer Menschen mit erheblichen körperlichen Beeinträchtigungen, seien sie angeboren, krankheits- oder unfallbedingt, unterscheidet sich von dem der Altersgruppe 70+ doch sehr deutlich. Dies gilt vor allem auch für die Ansprüche an Bad und Küche, wie Claudio Conigliello von der Firma Vitra Bad sehr plastisch demonstrieren konnte. Inzwischen sind Sanitärartikel nicht nur reine Funktionsteile, sondern durchaus designorientierte Gestaltungsmittel, allerdings auch mit sehr hohem praktischen Nutzwert. Ohne das große Wort „Smart Home Technologies“ benutzen zu müssen, präsentierte Tina Kassens von den Innovation Health Partners in Berlin ein interessantes Kooperationsmodell mit allerlei technischen Features, mit denen Sicherheit und die Überwachung von Lebensfunktion, Notruf und Kommunikation erheblich vereinfacht werden können. Dass dies sowohl im Neubau als auch in Sanierungsprojekten umsetzbar ist, schilderte Thomas Olck-Willers von Bosch Thermotechnik.





# in Köln

Kathrin Witthaus, Geschäftsführerin des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW, und Rolf Schettler präsentieren ein Praxisbeispiel eines zertifizierten Seniorenprojektes und seine Erfolgsfaktoren, die sich nicht allein in der Grundrissgestaltung, sondern vor allen Dingen auch im richtigen Umfeld und im passenden Betreuungsangebot widerspiegeln.

Schließlich erläuterte Sybille Jeschonek, Leiterin Wohnungsmanagement bei Deutschlands größtem Privatvermieter Sahle Wohnen in Greven, dass starre Stellplatzquoten für Seniorenwohnungen eine reine Ver-

schwendung von Investitionen bedeutet. Intelligente Mobilitätskonzepte insbesondere für Senioren reduzieren den Autoverkehr erheblich, vermeiden unnötige Kosten und können ganz nebenbei auch bei der Erreichung der Klimaziele helfen.

Trotz eines sehr straffen Vortragsprogramms bot der BFW-Seniorenimmobilientag auch hinreichend Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch der Teilnehmer untereinander zu einem immer wichtiger werdenden Marktsegment. Eine Wiederholung des Seniorenimmobilientages 2019 gilt damit als sicher.

## ROLF SCHETTLER

ist geschäftsführender Gesellschafter der Immobiliengruppe Schettler in Herten/Westfalen, zu der u.a. die Schettler Senioren-Immobilien GmbH & Co. KG als Investor in Pflegeheime gehört. Seit 1998 gehört er dem Landesvorstand des BFW Nordrhein-Westfalen an, seit 2011 in der Funktion des stellvertretenden Landesvorsitzenden. Als Vorstandsmitglied des Kuratoriums Qualitätssiegel Betreutes Wohnen NRW in Düsseldorf und Mitglied des Hochschulrates der EBZ Business School in Bochum engagiert Schettler sich auch ehrenamtlich für Belange der Wohnungswirtschaft.



## 5. BFW Gewerbeimmobilientag Berlin/Brandenburg

**Mittwoch, 14. November 2018**

Berlin

Der BFW Bundesverband lädt zusammen mit dem Landesverband Berlin/Brandenburg zum 5. Gewerbeimmobilientag. IKEA in der Innenstadt? Wohnen auf dem Supermarkt? Wir diskutieren mit Ihnen spannende Nahversorgungskonzepte und Entwicklungstrends.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen  
und  
Landesverband  
Berlin/Brandenburg

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
veranstaltung@bfw-bund.de

**Save the Date:  
14. November 2018**

# BFW 4.0 – Entwickeln, bauen, erhalten... *digital*

## Zwischen Vision und Realität



**Am 26. Juni 2018 fand in Berlin das zweite Berliner Digitalisierungsforum des BFW in der Hauptstadtrepräsentanz von Microsoft statt.**

Rund 60 Experten diskutierten im Rahmen des Digitalisierungsforums, wie die Immobilienwirtschaft die digitale Transformation umsetzt und die Potenziale der neuen Technologien durch die Digitalisierung nutzen kann. Die Veranstaltung wurde vom BFW Bundesverband und dem BFW Landesverband Berlin/Brandenburg organisiert und fand in Kooperation mit Microsoft statt.

Wie sich das Bauen im digitalen Zeitalter verändern wird und somit auch die

Nutzung und Struktur zukünftiger Gebäude, stellte Dr. Alexander Rieck, Innovationsnetzwerk FuCon 4.0 Future Construction, Fraunhofer IAO, in seinem Eingangsvortrag eindrucksvoll dar.

Sebastian Hild von Microsoft beleuchtete in seiner Keynote das Thema Digitalisierung & Ökosysteme und wie sich daraus Potentiale und Chancen für die Immobilienwirtschaft ergeben.

Kevin Mattszik, BAUWENS Construction und Mitglied des BFW-Digitalisierungsbeirates, sowie Andreas Beulich, Sprecher des BFW-Digitalisierungsbeirates, stellten erste Ergebnisse der Umfrage: „Status quo – Digitalisierung in der mittelständischen Immobilienwirtschaft“ vor.

„Wir stellen generell fest, dass das Thema in der Branche angekommen ist, der Stellenwert langsam größer wird. Es gibt kaum Unternehmen, die sich gar nicht mit ‚Digitalisierung‘ im Allgemeinen auseinandersetzen. Auf dem Weg zur praktischen Umsetzung in der Tiefe bestehen allerdings noch große Hürden, die zu meistern sind. Daran müssen wir verstärkt arbeiten“, sagte BFW-Beiratssprecher Andreas Beulich.

In einer Diskussionsrunde erörterten die Teilnehmer, wie sich im Zuge der Digitalisierung bestehende Gebäude zukünftig „digitalisieren“ lassen, welchen Einfluss die Nutzer darauf haben und welche Herausforderungen aktuell bestehen. Bestandsimmobilien rücken beim Thema Digitalisierung immer mehr in den Fokus.

Zudem stellten Startups und Industrieunternehmen neue Lösungen für die Branche vor. In der Gesprächsrunde „2 gegen 2“ zeigten BFW-Mitgliedsunternehmen, wie sie erfolgreich neue Technologien in das Unternehmen integrieren konnten.

Fazit der Diskutanten: Den Herausforderungen der Digitalisierung kann sich kein Unternehmen mehr entziehen – weder groß noch klein. Auf dem Weg zur Umsetzung in den Unternehmen und am Gebäude besteht aber noch Handlungsbedarf, gerade was die Triebfedern angeht. Technologien und Anwendungsmöglichkeiten sind den Unternehmen oft nicht in allen Facetten bekannt – oder auch, dem Untertitel des Digitalisierungsforums entsprechend: Zwischen „Vision und Realität“ klafft oftmals noch eine Lücke.



### ANDREAS BEULICH

Leiter der BFW-Europageschäftsstelle, Referent Markt, Digitalisierung  
Telefon: 030 32781-107  
andreas.beulich@bfw-bund.de





## Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft

”

Wir überschätzen, was wir in einem Jahr schaffen, wir unterschätzen, was in den nächsten fünf Jahren passiert.“ ...

... Dies ist ein Leitsatz, der für die Immobilienwirtschaft in Bezug auf das Thema Digitalisierung aktuell prägend ist. Mehr als 50 Prozent der in der Digitalisierungsumfrage des BFW befragten Unternehmen stellen fest, dass die Digitalisierung ein für die Zukunft der Unternehmen entscheidender Faktor sein wird. Immerhin, könnte man meinen. Erschreckend ist angesichts dieses Erkenntnisstandes dann aber, dass mehr als 50 Prozent der befragten Unternehmen keine eigene Digitalisierungsstrategie für ihr Unternehmen haben.

Übersetzt auf das Kerngeschäft der Unternehmen in der analogen Welt hieße das: Wir haben zwar ein Produkt, aber wir brauchen langfristig keinen Plan, was wir damit machen. Eine Aussage, die für Unternehmen der Branche in der analogen Welt schlicht undenkbar wäre, sie wäre dort ein Armutszeugnis.

Wo liegen die Ursachen dafür? Die Unternehmen sehen sich mit dem Megathema Digitalisierung vor einer massiven Mauer. Wo löst man den ersten Stein? Die Schlacht wird nicht mit der

neuesten App für dieses oder jenes gewonnen. Der Ansatzpunkt ist viel einfacher. Die Unternehmen müssen sich für diese Fragen nur ihrer klassischen Managementmethoden bedienen. Jeder erfolgreiche Unternehmer kann sagen, welche seiner Prozesse gut funktionieren und an welchen Stellen Optimierungsbedarf besteht. Welches sind die internen Prozesse mit dem dringendsten Handlungsbedarf?

Aus dem so entstehenden Katalog und der damit einhergehenden Priorisierung wird der Grundstein für eine Digi-



## SUSANNE KLABE

Geschäftsführerin  
BFW Berlin/Brandenburg



alisierung gelegt. Dieser erste Schritt ist sehr analog, er funktioniert ohne WLAN und Cloud, althergebracht mit Bleistift und Papier. Denn die Digitalisierung beginnt damit, dass die internen Prozesse sauber strukturiert und dokumentiert sind. Ohne diesen ersten nicht digitalen Schritt muss jedes digitale Projekt scheitern. Die erste Themenliste ist das Fundament für eine Digitalisierungsstrategie des Unternehmens. Und diese Themenliste hilft später bei der Fokussierung auf Produkte, die aus analogen digitale Themen machen. In einer schier unübersichtlich wachsenden digitalen Produktwelt hilft nur Fokussierung.

Warum soll man diese Schritte in Zeiten gehen, in denen die Branche bundesweit boomt? Die derzeitige Marktsituation taugt nicht als Treiber für die Unternehmensentscheidung. Dennoch

ist jetzt der Moment, in Vorleistung zu gehen, als Investition in die Zukunft, denn es gibt ein zentrales Thema in allen Bereichen der Branche, das mit einer ungebremsten Wucht auf uns zukommt: der Fachkräftemangel. Wenn der Markt an Fachkräften buchstäblich leer gefegt ist, bleibt kein anderer Weg als Prozessoptimierung, will man wettbewerbsfähig bleiben. Da, wo Margen durch die Grundstücksentwicklung aufgefressen werden, muss man sich neu aufstellen.

In Zeiten, in denen sich Unternehmen bei Arbeitskräften bewerben müssen, um die besten Kräfte zu gewinnen, muss man auch solche Wettbewerbsvorteile entwickeln. Zur Mitarbeiterbindung und -gewinnung gehören nicht nur Work-Life-Balance und ein gutes Gehalt. Kriterium ist sicher auch, ob das Unternehmen fit ist im 21. Jahrhundert. Aufgeräumte Prozesse und dynamische Entscheidungsabläufe können zum Vorteil im Wettbewerb um die besten Köpfe werden.

Wie wird die Umsetzung der unternehmerischen Entscheidung für die Prozessoptimierung und Digitalisierung zu

einem Erfolg? Sicher nicht damit, den Vermieter, der gerade 100 Bewerbungen für eine 40 m<sup>2</sup>-Wohnung sichtet, damit zu beauftragen, nebenbei eine Analyse des Vermietungsprozesses zu schreiben. Prozessanalyse und ihre digitale Umsetzung sind kein Hobby, das man nebenbei erledigt. Es sind Kernziele für ein Unternehmen, genauso wie Umsätze und Erträge.

Für unternehmerische Kernziele setzt man personelle Kapazitäten ein, die ausschließlich für dieses Kernthema bereitgestellt werden, genauso wie die notwendigen finanziellen Mittel zur Übersetzung in die digitale Welt. Ist man zu diesen beiden Punkten nicht bereit, wird der Prozess Digitalisierung scheitern und jeder bis dahin investierte Euro ist am Ende verbrannt.

Was also ist zu tun auf dem Weg ins 21. Jahrhundert mit seiner wunderbaren Welt der Digitalisierung? Nehmen Sie Bleistift und Papier, gerne auch das Tablet, und notieren Sie die Prozesse, die einer genaueren Betrachtung unterzogen werden sollten. Nehmen Sie den ersten Stein aus der großen Wand Digitalisierung und machen Sie sich so mit kleinen Schritten auf den Weg. Von analog zu digital.

# Bauen, Helfen, Netzwerken – der Mittelstand packt an

## BFW-Unternehmen engagieren sich beim Hilfsprojekt von Habitat for Humanity in Vietnam

Mit rund 20 Teilnehmern beteiligt sich der BFW vom 3. bis zum 9. November 2018 am sogenannten „Big Build“ von Habitat for Humanity im vietnamesischen Mekong-Delta. Gemeinsam mit den Einheimischen und Teilnehmern aus aller Welt werden die Immobilienprofis des BFW dort in einer Woche 26 Eigenheime für 26 bedürftige Familien bauen.

Gemeinsam mit Habitat for Humanity setzt der BFW hierbei auf Hilfe zur Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Eigenverantwortung. Die begünstigten Familien werden maßgeblich in die Projektplanungen eingebunden, bauen mit und bezahlen die Baumaterialien ihres Hauses. Durch einen gering verzinsten Mikrokredit können auch Familien mit sehr niedrigen Einkommen von dieser Möglichkeit profitieren und ihr Eigentum selbst erarbeiten.

### Wir sind dabei!

Auf den Aufruf des BFW Bundesverbandes hatten sich binnen kürzester Zeit eine Reihe von Unternehmen gemeldet, die mit anpacken wollen. Die Resonanz von Seiten der Mitarbeiter innerhalb der Unternehmen war überaus positiv.

Mit dabei sind die Immobilienprofis der BFW-Mitgliedsunternehmen BAUSTOLZ, Beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, Deutsche Reihenhaus AG, Dornieden Generalbau GmbH, Fairhome GmbH, Grund-Invest GmbH & Co. KG, GWB Gewerbe- und Wohnungsbau GmbH, Ottmann GmbH & Co. Südhausbau KG und VISTA Reihenhaus AG.

Das Engagement der Freiwilligen wird nicht nur das Leben der Projektbegünstigten nachhaltig zum Positiven verändern, es ist eine unvergessliche, inspirierende und multikulturelle Erfahrung für alle Teilnehmer. Gesellschaftliche Verantwortung, Motivation, Teambuilding, Netzwerke und Mitarbeiterförderung werden in diesem Projekt verknüpft.

### Die Vorbereitungen laufen auf Hochtouren!

Die Flüge sind gebucht und die Teilnehmer bereiten sich nun intensiv auf die Reise vor. Habitat for Humanity koordiniert und begleitet dabei die Vorbereitungen und steht den Teilnehmern professionell zur Seite. Im Oktober ist das erste Kennenlernen vor der Reise geplant.

”

Ein eigenes Zuhause gibt Sicherheit und ist ein stabiles Fundament, auf dem die Menschen in Vietnam aufbauen können. Wir freuen uns, dass wir uns als Unternehmen an diesem Projekt beteiligen dürfen. Es ist wichtig, auch für diejenigen Menschen etwas zu tun, die mit Naturkatastrophen konfrontiert sind und in politisch instabilen und armen Verhältnissen leben. Wir wollen mit unserem Know-how dazu beitragen, benachteiligten Menschen eine Zukunft zu geben. Unsere Mitarbeiter haben die einmalige Chance, mit Habitat for Humanity ihren Erfahrungshorizont zu erweitern und über den Tellerand zu schauen. Sie werden mit Eindrücken zurückkehren, die sie nie vergessen werden.“

Martin Dornieden, Geschäftsführer  
Dornieden Generalbau GmbH

”

Ein humanitäres Projekt des BFW zu unterstützen, hat uns sofort begeistert. Hier motiviert uns die Möglichkeit, einen sozialen Beitrag in unserem Fachgebiet zu leisten. Statt kaufmännischer Arbeit vom Schreibtisch aus legen wir beim Bau eines neuen Zuhauses selbst Hand an. Dabei freuen wir uns, Kollegen aus dem BFW bei einem gemeinsamen Projekt persönlich kennenzulernen.“

Klaus Stemmer, Geschäftsführer  
Ottmann GmbH & Co. Südhausbau KG

### ANDREAS BEULICH

Leiter der BFW-Europageschäftsstelle, Referent  
Markt, Digitalisierung  
Telefon: 030 32781-107  
andreas.beulich@bfw-bund.de





# Veranstaltungen 2018

---

25. – 26. Oktober	BFW Innovation Day	Düsseldorf
6. November	Gewerbeimmobilientag NRW	Köln
7. November	Bauträger-Verwalter-Dialog	Dresden
13. November	Digitalisierungsforum NRW	Düsseldorf
14. November	Gewerbeimmobilientag Berlin/Brandenburg	Berlin

Mehr Informationen unter: [www.bfw-bund.de/aktivitaeten/veranstaltungen](http://www.bfw-bund.de/aktivitaeten/veranstaltungen)

# BFW *regional*

## **Ländersache:** Entwicklungen – Trends – Visionen

---

**Die mittelständische Immobilienwirtschaft:  
Motor des Wohnungsbaus in den Regionen**

**Sie lesen u. a.:**

**BFW Baden-  
Württemberg:**  
Neue Geschäftsstelle

**BFW Nord:**  
Hamburg wächst

**BFW Nordrhein-  
Westfalen:**  
Landesbauordnung  
beschlossen

Landesverband Baden-Württemberg

# Neue Geschäftsstelle des BFW Baden- Württemberg eröffnet



Markus Müller, Abteilungsleiter aus dem Wirtschaftsministerium, bei seinem Vortrag.



Auch die die wohnungspolitischen Sprecher der FDP/DVP-Fraktion Gabriele Reich-Gutjahr sowie Daniel Born von der SPD-Fraktion waren gekommen.

**Mit der Eröffnung der neuen Geschäftsstelle in Stuttgart am 7. Juli 2018 konnte der Vorstandsvorsitzende des BFW Baden-Württemberg Henning Kalkmann einen lange gehegten Wunsch des Landesverbandes verwirklichen.**

Nachdem die Geschäfte des BFW Baden-Württemberg über Jahrzehnte aus Gleiszellen geführt worden waren, konnte Ende 2017 der Umzug nach Stuttgart realisiert werden. Nach Abschluss umfangreicher Aus- und Umbauarbeiten in den neuen Büroräumen lud der Landesverband am

7. Juli 2018 zur offiziellen Eröffnungsfeier der neuen Geschäftsstelle.

Zu langen internen Diskussionen hatte das Konzept zu eigenen Schulungsräumen geführt. Denn der BFW Baden-Württemberg kann in der neuen Geschäftsstelle in eigenen Schulungsräumen eine Vielzahl seiner Fortbildungsangebote realisieren. Allerdings waren hierzu auch erhebliche Investitionen erforderlich. Nach der Durchführung der ersten erfolgreichen Veranstaltung scheint das Konzept aufzugehen. Die Mitglieder nehmen die deutlich verbesser-

ten Strukturen gerne an. Auch die Kooperationspartner des BFW Baden-Württemberg können die Schulungsräume für ihre Veranstaltungen anmieten. Kaum überraschend ist es daher, dass mehr als 70 Teilnehmer zur offiziellen Eröffnungsfeier begrüßt werden konnten. Vertreter aus Politik, Ministerien und Wirtschaft ließen sich gerne verwöhnen und nutzten die Gelegenheit zum intensiven Meinungsaustausch. Der BFW Baden-Württemberg intensiviert zukünftig sein Schulungsprogramm und hofft, damit auch für neue Mitgliedsunternehmen attraktiv zu sein.



Teilnehmer der Eröffnungsfeier in Stuttgart

Bundesgeschäftsführer Christian Bruch zwischen dem Landesgeschäftsführer Gerald Lipka und dem Vorsitzenden des BFW Baden-Württemberg Henning Kalkmann.





Landesverband Bayern

# Aufruf zum Engagement vor der Landtagswahl

**Der Freistaat Bayern feiert das gesamte Jahr über sein 100-jähriges Jubiläum. Im Jubiläumsjahr werden entscheidende politische Weichen für die Zukunft gestellt. Am 14. Oktober bei der Landtagswahl in Bayern ist unsere Branche gefordert, für ihre Überzeugungen einzustehen. Trotz aller Erfolge in der Zusammenarbeit mit der Politik muss man weiterhin an den Rahmenbedingungen für unsere Bauträger, Projektentwickler und Bestandshalter arbeiten.**

Was wir brauchen: Merkliche Entlastung unserer Mitglieder in der Baubranche im Hinblick auf behördliche Anforderungen und bürokratische Hemmnisse. Wir benötigen schnellere Genehmigungsverfahren und vor allem ausreichend verfügbares Bauland. Wir brauchen steuerliche Erleichterungen wie auch gleiche Voraussetzungen für alle Marktteilnehmer auf dem Immobilienmarkt. Und ja, wir brauchen verlässliche Förderungen, damit unsere Unternehmen Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung schaffen können.

Doch es geht um noch viel mehr: Unsere Branche schafft Heimat. Sie schafft Wohnen und Gewerbe. Wir sind ein wichtiger Bestandteil der bayerischen Gesellschaft und Wirtschaft – in der Stadt sowie auf dem Land. Der BFW Bayern macht das sichtbar. Das Framing in den Medien läuft vom Immobilienhai bis zum Baulöwen. Damit muss endlich Schluss sein! Das geht nur über das Engagement im Verband. Die Bedeutung des Themas Wohnen nimmt zu. In der Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Infratest dimap im Auftrag des BR-Politikmagazins „Kontrovers“ bestätigte sich, dass 82 Prozent mit der Wohnungspolitik in Bayern unzufrieden



sind. Ebenfalls rückte das Thema Wohnen und Mieten auf Platz zwei der wichtigsten Probleme. Über viele Jahre wurden unsere Themen liegen gelassen. Jetzt gilt es aufzuholen. Der Wille bei den zuständigen Ministern und Entscheidern ist da. Aber es wurde lange versäumt, viele Punkte umzusetzen.

Als Verband der freien Wohnungsunternehmen und Immobilienwirtschaft müssen wir die nächsten Wochen intensiv nutzen. Wir müssen nicht nur der Gesellschaft unsere tragende Rolle in der Wirtschaft Bayerns verdeutlichen, wir müssen auf allen Ebenen und bei allen Parteien auf die Forderungen unserer Branche aufmerksam machen. Wir brauchen die breite Basis unserer Mitgliedschaft, um unsere Wirtschaftskraft und unsere Kraft als Verband zeigen zu können. Hierzu stehen wir im engen Kontakt mit Politikern und Verwaltung, um unserem Willen Ausdruck zu verleihen.

Nur gemeinsam sind wir stark, nur gemeinsam kann die bayerische Immobilienwirtschaft etwas bewegen. Daher: Kommen Sie mit uns ins Gespräch, kommen Sie mit Ihren Partnern, machen Sie mit bei uns.

Herzlichst, Ihr

**Andreas Eisele**  
*Präsident des BFW Bayern*



Landesverband Bayern

# Bayerischer Immobilienkongress

Ministerin Aigner: Wir wollen Schritt halten



Ilse Aigner, MdL, Bayerische Staatsministerin für Wohnen, Bau und Verkehr; Andreas Eisele, Präsident des BFW Bayern

**Über 300 Gäste lockten der Bayerische Immobilienkongress 2018 und die erste Bayerische Immobiliennacht in die Alte Kongresshalle nach München. In zwei Panels warf man aus den verschiedensten Bereichen der Immobilienwirtschaft einen aktuellen Blick auf die Herausforderungen der Branche. So blickte man auf innovative Projektentwicklungen in Bayern: Die Beispiele kamen aus München, Nürnberg und Landsberg am Lech. In einer Diskussion der Bauträger dieser Projekte fand man schnell zu der Position, die auch durch eine parallele digitale Publikums-umfrage bestätigt wurde: Man brauche weniger kostensteigernde Auflagen und Vorschriften sowie schnellere Verfahren. Gleichzeitig sei die Einführung des sogenannten Urbanen Gebietes sinnvoll gewesen, aber wirkungsvoll werde es erst nach einer Änderung der TA Lärm.**

## Bayern wird nicht zur Betonwüste

Obwohl Entwickeln, Bauen und Erhalten die Themen des Kongresses waren, stellte der Präsident des BFW Bayern Andreas Eisele fest: „Auch in 50 Jahren wird Bayern ein Flächenland sein und keine Betonwüste.“ Manche stünden der Zuwanderung zwar offen gegenüber, verübelten gleichzeitig aber die Schaffung von neuen urbanen Quartieren mit jeglichen Mitteln. „Mit Bildern von zubetonierten Flächen, Schlagwörtern und politischem Framing mit den Worten Bagger und Beton wird versucht, Schlagzeilen und Bilder zu erzeugen, die den Menschen Angst machen sollen“, so Eisele.

Auch die Bayerische Staatsministerin für Wohnen, Bau und Verkehr Ilse Aigner, MdL, sprach das Thema Flächenversiegelung



# ress 2018



Bei der vorausgehenden Pressekonferenz wurde der Landesvorstand zu den aktuellen Themen am bayerischen Immobilienmarkt befragt.



Eberhart Rotter, MdL (CSU), Günther Knoblauch, MdL (SPD), Jürgen Mistol, MdL (Bündnis 90/DIE GRÜNEN), Prof. Dr. Michael Piazolo, MdL (Freie Wähler), Renate Cullmann (DIE LINKE) Landtagsdirektkandidatin, Sebastian Körber (FDP) Architekt und die Moderatorin Kerstin Stromberg-Mallmann (v. l.)

aufgrund der Aktualität an: „Es ist meine feste Überzeugung, dass wir die kommunale Planungshoheit nicht antasten dürfen. Natürlich müssen wir verantwortungsvoll mit unseren Flächen umgehen. Aber Verbote sind für mich nicht der richtige Weg“, so die Ministerin. Mit ihrem Ministerium nehme sie sich viel vor: „Es ist ein neuer Anspruch, mit dem wir hier an den Start gehen: Wir wollen Schritt halten mit dem Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft, und zwar im Verkehr, aber vor allem auch auf dem Wohnungsmarkt“, machte Aigner deutlich.

## Politische Meinungen

Traditionell waren Vertreter der verschiedenen Parteien aller politischen Ebenen zu Gast beim Kongress. Die politische Podiumsdiskussion bestritten dieses Mal aufgrund der nahen Landtagswahl verschiedene Kandidaten der Parteien. Auch DIE LINKE schickte zum ersten Mal eine Vertreterin zum Kongress. Cullmann kritisierte die Wohnungsbaupolitik scharf: Für Normalverdiener und junge Familien seien die aktuellen Mietpreise viel zu überbeuert, man

könne sie kaum noch stemmen. „Mit dem Baukindergeld kann man sich höchstens ein Gästeklo leisten“, so Renate Cullmann (DIE LINKE). Auch der Landtagskandidat Sebastian Körber (FDP) kritisierte die vergangene und aktuelle Politik. Er forderte, alles dafür zu tun, um Baukosten zu senken und Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen. Professor Piazolo (Freie Wähler) sprach sich wie Körber gegen ein „Hin- und Herschieben von Vorschriften“ aus. Laut Eberhard Rotter (CSU) will die CSU den Wohnungsbau mit einem umfangreichen Maßnahmenpaket ankurbeln. Hierzu zählen die Gründung einer bayerischen Wohnungsbaugesellschaft, bayerisches Baukindergeld, eine bayerische Eigenheimzulage und die Förderung der Dorferneuerung. Mehr Investitionen in den Wohnungsbau befürwortete auch Jürgen Mistol (Bündnis 90/Die Grünen). Die Investitionen sollen aber in den öffentlichen Wohnungsbau gehen.

## Wohnen auf dem Supermarkt

Die Markttrends in der Immobilienwirtschaft wurden auch im letzten Panel: „Zu-

kunftsperspektiven für die Immobilienwirtschaft“ von Marek Franz von der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG, Guido Radlspeck von der Jones Lang Lasalle GmbH sowie Gustav Kirschner von der Bayern LB aufgegriffen. Marek Franz stellte in seinem Vortrag den neuen Trend der gemischten Nutzung von Gebäuden vor. An einem Hamburger Projekt im Stadtteil St. Pauli zeigte er, wie die gemischte Nutzung aus Hotel und Lidl-Filiale in einem Gebäude funktionieren kann und welche Vorteile es bietet. In der abschließenden Diskussionsrunde diskutierten Marek Franz, Guido Radlspeck, Gustav Kirschner sowie Prof. Dr. Günter Vornholzer von der EBZ Business School über Lösungsansätze für mehr Wohnraum sowie mehr Gewerbe. Laut Prof. Dr. Vornholzer sei hierbei eine Regulierung von Baukosten notwendig, denn die Wohnungspreise in München sind in den letzten Jahren um insgesamt 250 Prozent gestiegen.

Der Grund dafür seien nicht ausschließlich die hohen Baukosten: „Die Grundstückspreise sind der Hauptfaktor“, so Guido Radlspeck.

Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

# Landesförderung: Wichtige Vorschläge des BFW aufgenommen

---



**Nach mehr als zwei Jahren intensiver Arbeit in der Allianz für Wohnen Hessen kann der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland einen wichtigen Erfolg verzeichnen.**

Hartnäckig hatte der BFW gefordert, auch die Schaffung von Eigentumswohnungen als Beitrag zur Mietwohnraum-Versorgung der Bevölkerung zu verstehen. Denn mehr als die Hälfte der neu geschaffenen Eigentumswohnungen werden vermietet. Insgesamt sind private Anbieter die größte Anbietergruppe am Mietwohnungsmarkt.

Die Förderung von einzelnen Wohnungen eines Bauvorhabens ist dabei ein wichtiger Schritt zur Sicherung der Konkurrenzfähigkeit der privaten Bauträger und Projektentwickler. Da immer mehr Kommunen feste Quoten sozial

geförderten Wohnungsbaus in ihren Neubaugebieten fordern, stellt diese flexible Förderung einen wichtigen Baustein bei der wirtschaftlichen Bewertung der Entwicklungspotenziale eines Grundstücks dar. Die Fördermittel, die dem Erwerber zugutekommen, ermöglichen es dem Bauträger, auch einzelne Wohnungen der sozialen Bindung zu unterwerfen und diese zu fast marktgerechten Preisen zu vermarkten. Durch die reduzierte Quersubventionierung profitiert damit auch der Bauträger von diesen Fördermöglichkeiten.

Auch wenn die Höhe der Förderung noch verbesserungsfähig erscheint, wurde nach der Anhörung im Landtag auch das Antragsverfahren entsprechend der Kritik des BFW korrigiert. Die konsequente und hartnäckige Arbeit des BFW hat sich daher auch in Hessen für die Mitgliedsunternehmen ausgezahlt.



Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

# Bauen und Wohnen in Frankfurt



## Gespräche bei der Immo Lounge

**Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland hat in diesem Jahr zur Immo Lounge in die Design Offices in Frankfurt eingeladen. Die Fertigstellung der Büroräume am Wiesenhüttenplatz hatte sich nach der Sanierung zunächst verzögert und eine Terminverlegung bedingt. Trotz dieser Erschwernisse waren die Teilnehmer mit dem Ambiente in historischer Umgebung hoch zufrieden.**

Eingerahmt von Hochhäusern stellte Ralf Sadowski von der Wilma Immobilien AG bei der Immo Lounge das inzwischen mehrfach prämierte Wohnhochhaus „Axis“ vor. Als Gewinner des FIABCI Prix d'excellence Germany und Silbermedaillengewinner des FIABCI World Prix d'Excellence ist das Projekt bereits weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Dabei passt ein Wohnhochhaus natürlich besonders gut nach Frankfurt, in die Stadt mit den zehn höchsten Hochhäusern in Deutschland. Bei der Pla-

nung des Projektes „Axis“ war dies jedoch auch für Frankfurt Neuland. Das Wohnhochhaus ist damit die Initialzündung für rund ein Dutzend weitere Wohnhochhäuser, die derzeit in Frankfurt in Planung sind.

Ralf Sadowski konnte bei der Vorstellung seines Projektes „Axis“ noch weitere Besonderheiten herausarbeiten. In dem Projekt wurde ein energetisch hoch innovativer Ansatz realisiert. Über einen Wärmetauscher und die größte Wärmepumpe Europas wird die Wärme des Hauses aus einem Abwasserkanal entnommen und damit das Gebäude weitgehend autark versorgt. Mit einer Investition von rund 75 Millionen Euro hat die Wilma AG rund 20.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen, was auch den anwesenden Baudezernenten der Stadt Frankfurt, Mike Josef, aufhorchen ließ. Denn in dem 2013 projektierten Bauvorhaben konnten die ersten Wohnungen noch zu einem Quadratmeterpreis von knapp 4.000 Euro angeboten werden.



Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, im Gespräch mit Mike Josef, Baudezernent der Stadt Frankfurt/M.



Landesverband Nord

# Hamburg wächst an neuen Orten



Foto: André Dekker

Kleiner Grasbrook heute

**Bis 2030 wird für Hamburg ein Bevölkerungswachstum von 100.000 Einwohnern prognostiziert. Deshalb gehört es zur Strategie der Stadt, nicht nur zu verdichten, sondern auch an neuen Orten zu bauen. So wurde nun die Planung eines neuen Quartiers auf dem Kleinen Grasbrook südlich der HafenCity angestoßen. Bisher stehen hier nur Industrieimmobilien. In Oberbillwerder ist man schon einen Schritt weiter: Für den neuen Stadtteil im Westen der Stadt wurde jetzt der Siegerentwurf gekürt.**

## Oberbillwerder: „The Connected City“

Mit einer Fläche von circa 124 Hektar ist Oberbillwerder das zweitgrößte Stadtentwicklungsvorhaben Hamburgs. Der neu zu entwickelnde Stadtteil liegt im Westen von Hamburg, südlich von Neuallermöhe, an der S-Bahn-Linie nach Bergedorf. Bisher wird die Fläche ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Zwölf Planungsteams hatten im Verfahren des „wettbewerblichen Dialogs“ an den Entwürfen für Oberbillwerder gearbeitet. Im Mai 2018 wurde auf einer Pressekonferenz der Siegerentwurf vorgestellt. Durchgesetzt hat sich das dänisch-niederländisch-deutsche Planungsteam ADEPT aps mit Karres+Brands sowie Transsolar Energietechnik.

Deren Entwurf „The Connected City“ greift die bestehende Landschaftsarchitektur aus linearen Entwässerungsgräben auf. Direkt an der S-Bahn-Station Allermöhe schlägt er eine gläserne Markthalle vor. Alle öffentlichen Funktionen wie Schulstandorte und Kitas sind entlang eines grünen „Loops“ angeordnet und sollen auch ohne Auto problemlos zu erreichen sein. Während die Bau- und Nutzungsdichte in der Nähe der S-Bahn-Station noch hoch ist, nimmt sie zum landschaftlich geprägten Stadtrand ab. Hier entstehen Kleingartenanlagen, Townhouses und naturnahe Spielplätze. Im Osten ist ein großzügiger Aktivitätspark als öffentliche Sportanlage geplant, im Westen ein



Foto: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV)

Luftbild Oberbillwerder

„blauer Sportpark“, der bei Starkregen geflutet werden kann.

## „Ein gutes Stück neues Hamburg“

Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dorothee Stapelfeldt, bezeichnete Oberbillwerder als „Modellstadtteil für die Active City“ und betonte: „Wir werden hier ein gutes Stück neues Hamburg schaffen.“ Oberbaudirektor Franz-Josef Höing lobte den „intelligenten Umgang mit dem Ort“. Der Bergedorfer Bezirksamtsleiter Arne Dornquast bezeichnete den Entwurf als „eine Vision von hoher Qualität für die Zukunft Bergedorfs“.

Wie geht es jetzt weiter? – Bis Ende 2018 soll aus dem Siegerentwurf ein Masterplan entwickelt werden. Für die Planung und Realisierung hat der Senat bereits im Januar 2018 eine eigene Gesellschaft gegründet: Die IBA Projektentwicklungsgesellschaft GmbH und Co. KG (IPEG) fungiert als Tochterfirma der IBA Hamburg GmbH und über-



Kleiner Grasbrook: die Vision



en

nimmt die inhaltliche, organisatorische, gestalterische und finanzielle Steuerung der städtebaulichen Entwicklung von Oberbillwerder. In Abstimmung mit den Behörden und dem Bezirk Bergedorf trägt die IPEG die Verantwortung für die Entwicklung, Erschließung, Vermarktung sowie die Finanzierung und Qualitätssicherung des neuen Stadtteils. Mit dem Beginn der Hochbautätigkeit werde Anfang 2023 gerechnet, sagte Karen Pein, die Geschäftsführerin der IBA Hamburg GmbH.

### Startschuss für den Kleinen Grasbrook

Auch in ein anderes Projekt für „mehr Stadt an neuen Orten“ kommt jetzt Bewegung: Der Kleine Grasbrook ist eine ehemalige Insel südlich der HafenCity. Bisher liegen dort viele Flächen brach. Andere werden für Industrieimmobilien genutzt. Künftig soll hier ein neues Quartier mit Wohn- und Gewerbeimmobilien entstehen.

Im Juni luden die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und die HafenCity Hamburg GmbH zur „Stadtwerkstatt“ für das neue Quartier ein. Bei dieser öffentlichen Veranstaltung konnten sich Interessierte informieren und mit Vertreterinnen und Vertretern aus Planung, Politik und Wirtschaft über den neuen Stadtteil sprechen.

Jürgen Bruns-Berentelg, Geschäftsführer der HafenCity GmbH, stellte die Eckdaten und die Perspektiven vor: Demnach sollen auf dem 65 Hektar großen Areal Wohnungen für 6.000 und Arbeitsplätze für 16.000 Menschen Platz finden. Da es sich nicht um einen Standort auf der grünen Wiese handle, sei im ersten Schritt eine intensive Bestandsaufnahme notwendig, die unter anderem den Denkmalschutz, ökologische Veränderungen, Altlasten sowie Hochwasser- und Lärmschutz berücksichtige.

Wie auch in der HafenCity sollen auf dem Kleinen Grasbrook Parks als „innere Orte“ entstehen. Hierfür ist das grüne Elbufer im Norden des Quartiers vorgesehen.

Für viel öffentliche Aufmerksamkeit sorgte die Ankündigung einer U-Bahn-Station der Linie U4 für das neue Quartier. Das Mobilitätskonzept sieht darüber hinaus Car-Sharing- und E-Mobility-Angebote vor. Die Vision dahinter ist es, das eigene Auto verzichtbar zu machen.

Bis Ende Oktober 2018 soll die Bestandsaufnahme nun dauern. Die Endergebnisse des städtebaulichen Verfahrens werden voraussichtlich Ende 2019 vorgestellt.

### „Gebäude, die tatsächlich der Nachfrage entsprechen“

Der BFW Nord hatte sich schon 2015 für die Entwicklung des Kleinen Grasbrooks stark gemacht und befürwortet die neuen Pläne ausdrücklich. „Wir würden es aber auch begrüßen, wenn die Wohnungswirtschaft bei der städtebaulichen Entwicklung von vorneherein einbezogen wird. Dann könnten wir gemeinsam ein Auge darauf haben, dass die Gebäude, die gebaut werden, tatsächlich der Nachfrage entsprechen und die Rahmenbedingungen bezahlbaren Wohnungsbau ermöglichen“, so der Vorsitzende des BFW Nord, Sönke Struck.

[www.oberbillwerder.de](http://www.oberbillwerder.de)  
[www.hafencity.com](http://www.hafencity.com)

#### DATEN UND FAKTEN ZUM SIEGERENTWURF FÜR OBERBILLWERDER

<b>Wohneinheiten</b>	knapp 7.000 in unterschiedlichen Bautypologien; 20 Prozent für Baugemeinschaften; Drittmix
<b>Arbeitsplätze</b>	4.000 – 5.000 wohn- und mischungsverträglich
<b>Schulen</b>	Schulcampus mit Stadtteilschule und Gymnasium; zwei Grundschulen
<b>Kindertagesstätten</b>	bis zu 14
<b>Soziale Einrichtungen</b>	bis zu 14
<b>Fläche</b>	circa 124 Hektar
<b>Lage</b>	Bezirk Bergedorf, nördlich S-Bahn-Station Allermöhe, östlich angrenzend an Bergedorf-West
<b>Besonderheiten / Alleinstellungsmerkmal</b>	Modellstadtteil „Active City“



Der Siegerentwurf für Oberbillwerder: „The Connected City“ des dänisch-niederländisch-deutschen Planungsteams ADEPT Aps mit Karres+Brands und Transsolar Energietechnik

Landesverband Nord

# Mietpreisbremsen für Greifswald und Rostock?



Fotos: pixabay

Die Hansestädte Greifswald (links) und Rostock (rechts)

**In Mecklenburg-Vorpommern wird über den Entwurf einer Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenlandesverordnung (MietBGKaLVO) diskutiert. Oder anders: Für bestimmte Städte im Land könnten Mietpreisbremsen kommen.**

Der Landtag hatte die Regierung Mecklenburg-Vorpommerns bereits im Januar 2017 zur Prüfung einer Mietpreisbremse aufgefordert. Im Mai 2018 haben dann die Universitätsstädte Rostock und Greifswald deren Einführung angefragt, um den steigenden Mieten dort zu begegnen. Der Entwurf einer entsprechenden Verordnung liegt vor.



Es folgte eine Verbandsanhörung zum Thema. Auch der BFW Nord wurde dazu aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

In seiner Stellungnahme spricht sich der BFW Nord klar gegen die Einführung einer Mietpreisbremse in Greifswald und Rostock aus. Denn:

1. Der Entwurf der neuen Verordnung unterscheidet nicht zwischen den Voraussetzungen für eine Kappungsgrenze und denen für eine Mietpreisbremse.
2. Eine soziale Steuerung ist mit der Mietpreisbremse nicht möglich.
3. Indikatoren ersetzen nicht den Nachweis für einen angespannten Wohnungsmarkt: Der Entwurf der Landesverordnung argumentiert so, dass in beiden Städten ein angespannter Wohnungsmarkt herrsche, weil die Leerstandsquoten unter vier Prozent liegen. Diesen Wert hält der BFW Nord für zu hoch angesetzt. Weitere Indikatoren wie ein Mietenwachstum oder eine Mietenbelastung über dem Bundesdurchschnitt werden nicht herangezogen. Stattdessen argumentiert der Entwurf mit dem

künftigen Bevölkerungswachstum. Die Mietpreisbremse ist aber kein langfristiges Instrument, sondern soll kurzfristig Marktexzessen entgegenwirken. Auch die unterschiedlichen Teilmärkte werden in der Landesverordnung nicht differenziert betrachtet.

Der BFW Nord forderte deshalb in seiner Stellungnahme die Landesregierung deutlich dazu auf,

- zunächst einzelne Indikatoren für Mangellagen neu zu prüfen und nachzuweisen,
- dabei Teilmärkte einzubeziehen,
- die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Mietpreisbremse zu bedenken und
- stattdessen weiterhin mit voller Kraft in den Wohnungsneubau zu investieren.

Wie geht es jetzt weiter? Bis zum Ende des Sommers läuft die Anhörung der Verbände zum Thema. Danach will sich das Kabinett wieder mit der Mietpreisbremse befassen. Der BFW Nord wird sich weiterhin dafür einsetzen, dass sie – zumindest in dieser Form – nicht kommt.



# 5. Gewerbeimmobilientag des BFW: Wohnen und Gewerbe gehen Hand in Hand



**Bereits zum fünften Mal fand am 31. Mai 2018 der Gewerbeimmobilientag des BFW Bundesverbands gemeinsam mit dem BFW Nord statt. Veranstaltungsort war die Halle 424 im Hamburger Oberhafenquartier.**

Martin Schaer von Matrix Immobilien stellte sein Projekt LaHoMa vor – die Revitalisierung des Einkaufszentrums am Langenhorner Markt (s. a. Text S. 28). Dort setzte Matrix Immobilien erstmals das Konzept einer Living Plaza um, die Wohnen, Shoppen und Einkaufen miteinander verbindet.

## **Was braucht ein Quartier, um sich gut zu entwickeln?**

In einer Podiumsdiskussion stellten sich Martin Schaer, Dr. Claudia Weise von BNP Paribas und Mark Classen von der Urban Future Development der Frage: „Was braucht ein Quartier, um sich positiv zu entwickeln?“ Die Antwort: Wohnen und Nahversorgung, kurze Wege und ein vernünftiges Management.

Eine spektakuläre Projektentwicklung präsentierte Ulrike Wessel von der Isaria

Wohnbau. Ihr Unternehmen machte aus einem denkmalgeschützten Bürogebäude in Hamburg das moderne Boarding House „My 4 Walls“, das im Mai 2018 nach einer vierjährigen Entwicklungsphase eröffnet wurde.

## **Wohnen auf dem Supermarkt: eine Win-win-Situation**

Mit dem Thema „Wohnen auf dem Supermarkt“ befasste sich Boris Böhm von Lademann & Partner. Dass die Betreiber von Supermärkten nun auch selbst als Be-



standshalter auftreten, sei eine Win-win-Situation. Denn sie erhöhen die Chancen auf das Grundstück, wenn sie gleichzeitig Wohnraum schaffen. Die Städte profitieren von den zusätzlichen Wohnungen und die Bewohner von kurzen Wegen.

An der anschließenden Podiumsdiskussion zum Thema nahmen außer Boris Böhm auch Jenny Stemmler, Bereichsleiterin Immobilien bei der Lidl GmbH & Co. KG in Berlin, und Dr. Stefan Geiger von der Kanzlei GSK Stockmann teil. Stemmler betonte, dass das Wohnen auf dem Supermarkt vor allem ein Instrument sei, um in hochverdichteten Lagen noch Projekte zu realisieren.

So kam auch Dr. Verena Herfort, Geschäftsführerin des BFW Nord, in ihrem Fazit zu dem Schluss: „Wohnen und Gewerbe müssen Hand in Hand gehen.“



Landesverband Nordrhein-Westfalen

# NRW setzt auf mehr Bauland an der Schiene

Um den Wohnungsbau im Umland der Großstädte zu fördern, setzt die NRW-Landesregierung mit der Initiative „Bauland an der Schiene“ darauf, geeignete Flächen in direkter Umgebung von Bahnhaltstellen als Bauland auszuweisen. Damit realisiert die Landesregierung ein zentrales Ziel des Koalitionsvertrages und fokussiert sich auf die Zuweisung von bezahlbarem Bauland im Einzugsbereich von Haltestellen des schienengebundenen Personennahverkehrs.

„Wir bringen Fahrt in die Baulandentwicklung, das wirkt vor allem in den überhitzten Wohnungsmärkten der Ballungsregionen, die wir damit entlasten“, sagte Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung in NRW, zur neuen Initiative.

Durch die Verdichtung in Innenstädten kann Wohnraumnachfrage nicht gedeckt werden. Das Vorhaben, neue Wohngebiete entlang vorhandener Infrastruktur zu entwickeln, entspricht dem Ziel, Wohnen und Eigentumserwerb zu bezahlbaren Preisen zu ermöglichen.

Die Landesinitiative besteht aus einem zweistufigen Angebot an die Anliegerkommunen von Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs:

1. Durchführung haltestellenbezogener „Baulandgespräche“. In diese Gespräche werden sowohl die Kommunen als auch die Verkehrsverbünde, Dienststellen der Bahn AG, die Regionalplanungsbehörden sowie weitere Behörden einbezogen.
2. Entwicklung integrierender Rahmenplanungen für geeignete Standorte abhängig von den Gesprächsergebnissen in unmittelbarer Abstimmung mit und unter Beteiligung der jeweiligen Kommune und Einbindung aller relevanten Akteure.



Erfreulich ist, dass viele Maßnahmen aus dem Koalitionsvertrag gleichzeitig angegangen werden. „Die Bundesregierung hat das Ziel, in den kommenden Jahren 1,5 Millionen Wohnungen zu bauen. Die meisten davon brauchen wir in Nordrhein-Westfalen. Erste Voraussetzung dafür ist Bauland. Deshalb ist die Initiative des Landes richtig und der frühe Zeitpunkt wichtig, wenn möglichst viele Neubauwohnungen noch in dieser Legislaturperiode entstehen sollen“, so Elisabeth Gendziorra, BFW NRW-Geschäftsführerin.

Die Orientierung entlang vorhandener ÖPNV-Anbindungen unterstützt zudem die Forderungen Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Wohnungsbau. „Neben energieeffizientem Bauen müssen verkehrsreduzierende, umweltfreundliche Mobilitätskonzepte in den Vordergrund rücken. Dazu

müssen überhöhte Stellplatzaufgaben intermodalen Verkehrskonzepten Platz machen. Das erfordert die gemeinsame Anstrengung aller Beteiligten – von Politik, Verwaltung und Wirtschaft bis hin zum Nutzer“, sagt Martin Dornieden, BFW NRW-Vorsitzender.



Landesverband Nordrhein-Westfalen

# Das CLOUTH-Quartier



Vom Industrieareal zu einem lebendigen Stadtbaustein

**Fast 140 Jahre schrieb die von Franz CLOUTH gegründete Rheinische Gummiwarenfabrik Kölner Industriegeschichte, bevor die Produktion 2005 stillgelegt wurde. Und plötzlich war es still auf dem Firmengelände, das wie eine Stadt in der Stadt mitten in Nippes über Jahrzehnte ein Eigenleben geführt hatte.**

Die Stadt Köln erwarb das 14,5 Hektar große Gelände zwischen Niehler Straße und Johannes-Giesberts-Park und lobte einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit der Zielsetzung aus, aus dem ehemals industriell genutzten Standort ein neues, wertvolles Stück Stadt zu machen: das CLOUTH-Quartier. Über ein Wettbewerbsverfahren wurde ein Bebauungsplan generiert, der innerhalb des Areals vorgefundene Wege und Achsen aufgreift, um so den denkmalgeschützten Bestand schlüssig in die Neuplanung zu integrieren. Gleichzeitig wurden mit einer durchlässigen Struktur und einer Betonung der Schnittstellen die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass das neu entstehende CLOUTH-Quartier und der gewachsene Stadtteil sich auf eine organische Weise vernetzen werden. Die „moderne Stadt“, die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln, übernahm 2012 die Entwicklung des neuen sozial gemischten Stadtquartiers, in dem in Köln dringend benötigter Wohn-



Luftbildaufnahme, Projektstand Juni 2018

raum städtebaulich und architektonisch anspruchsvoll realisiert wird.

## Vitale Mischung

Zehn Investoren und zehn private Baugruppen haben seither unter der Ägide der Entwicklungsgesellschaft moderne Stadt, der die Stadt Köln das Areal zur Konversion übereignet hatte, intensiv und produktiv am Entstehen eines lebendigen Quartiers gearbeitet. Wesentliche Komponenten der Nutzungsvielfalt wurden schon vor Veräußerung der Grundstücke und Baufelder

festgelegt und vertraglich abgesichert. Anspruchsvolle Qualifizierungsverfahren, Ideenwettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen sicherten eine durchgehend hohe und Identität stiftende Gestaltungsqualität.

## Urbane Vielfalt

Bis zur voraussichtlichen Fertigstellung Ende 2021 werden auf CLOUTH rund 1.200 neue Wohnungen, 500 Arbeitsplätze, Künstlerateliers, aber auch gemeinnützig orientierte Einrichtungen für Kinder und Ju-



Mit der Entwicklung und Realisierung des CLOUTH-Quartiers im Stadtteil Nippes leistet die moderne Stadt einen wichtigen Beitrag zur sozial nachhaltigen Stadtentwicklung in Köln.“

Andreas Röhring, Geschäftsführer ©moderne Stadt

## FAKTEN

<b>Projektentwicklung, Herrichtung, Erschließung</b>	moderne stadt
<b>Bauherr</b>	unterschiedliche Bauherren und Investoren
<b>Städtebaulicher Entwurf und Rahmenplanung</b>	scheuvens + wachten, Dortmund
<b>Plangebiet</b>	14,5 ha
<b>Gesamt BGF</b>	rund 150.000 m <sup>2</sup>
<b>Wohnungen</b>	1.200
<b>Arbeitsplätze</b>	rund 500
<b>Fertigstellung</b>	Ende 2021
<b>Adresse</b>	Niehler Straße/Xantener Straße 50/33 Köln

gendliche sowie attraktive grüne Freiflächen entstehen. Für eine gute Durchmischung und eine stabile Sozialstruktur wird die Vielfalt des Wohnraums, der als Eigentum (38 %) oder zur Miete (54 %), in Form von Stadthauswohnungen, Geschosswohnungsbau – anteilig frei finanziert, genossenschaftlich, als Werkwohnungen, preisgedämpft oder öffentlich gefördert\* – oder von Baugruppen (8 %) errichtet wird, auf ganz selbstverständliche Weise sorgen. Die revitalisierten Industriedenkmäler bereichern dieses bunte Bild um eine historische Komponente. So auch die am Quartiersplatz gelegene Halle 17, die sich mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Gastronomie zum Herzstück des Quartiers entwickeln soll. Als Standort gemeinnütziger Einrichtungen, darunter zwei Kitas, die Vereine jfc-Medienwerkstatt und Kölner Spielwerkstatt sowie weitere Bildungseinrichtungen in Planung, mit 21 Ateliers für freie Künstler, Dienstleistungs- und Mobilitätshubs sowie auf die Bedürfnisse der Kreativwirtschaft zugeschnittene Büroflächen, bietet das CLOUTH-Quartier beste Voraussetzungen für gelebte Vielfalt und nachbarschaftliches Miteinander.

### Sozial vernetzt

Die baumbestandenen Straßen und ihre Aufweitungen bilden das grüne Gerüst des durchlässig strukturierten Quartiers, in dem der Großteil der Bewohner-PKWs in Tiefgaragen unter den Häusern geparkt wird. Das Herzstück der neuen Nachbarschaft bildet der Quartiersplatz mit vielfältigen Spiel- und Bewegungsangeboten sowie der Außengastronomie der Halle 17. Der zwischen Blücherstraße und Johannes-Giesberts-Park neu geschaffenen Rad- und Fußweg passiert den Platz und verknüpft auf ganz selbstverständliche Weise bestehende und neu geschaffene Strukturen. Informelle Orte und Anlässe für Begegnung und Austausch wie diese sind maßgeblich für die Integration des CLOUTH-Quartiers in den Stadtteil Nippes.

### Gemeinsam entwickelt

Entscheidend für das Gelingen von CLOUTH war auch die Kooperation von moderne stadt und ihren Schwestergesellschaften im Stadtwerke Köln Konzern: mit der RheinEnergie konnte das Quartier ökologisch nachhaltig an das Fernwärmenetz



Städtebaulicher Entwurf und Rahmenplanung von „scheuvens + wachten“ aus Dortmund

angeschlossen werden, NetCologne sorgte mit ihrem Glasfasernetz für modernste Sprach- und Datenkommunikation, die Kölner Verkehrs-Betriebe fördern mit ihren Carsharing-Partnern und dem eigenen Leihradsystem zukunftsweisende, intermodale Mobilität. Doch insbesondere der intensiven und guten Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure, der Investoren, der Genossenschaften genau wie der privaten Bauherren, ist es zu verdanken, dass moderne stadt das ehemalige Industrieareal zu einem - heute und in Zukunft - lebenswerten Stadtbaustein entwickeln konnte.

*\*Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen an der gesamten Maßnahme beträgt rund 33 Prozent.*

CLOUTH 3 –  
freifinanzierter Wohnungsbau



Landesverband Nordrhein-Westfalen

# Immotour 2018



Bei der diesjährigen Immobilien-tour, der „Immotour 2018“, besuchte der BFW NRW gemeinsam mit Mitgliedern des Landtags NRW und des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen verschiedene Wohnungsbauprojekte der mittelständischen Immobilienwirtschaft entlang der Rheinschiene. Insgesamt wurden im Laufe des Tages eindrucksvolle Best-Practice-Beispiele aus den

**Bereichen öffentlich geförderter Mietwohnungs-bau, serielles Bauen und nachhaltige Revitalisierung eines alten Industriegeländes besichtigt.**

Auftakt der Immotour 2018 war die Sahe Wohnanlage in Düsseldorf Rath. Auf dem früheren industriell genutzten Mannesmann-Gelände steht heute eine öffentlich geförderte Wohnanlage mit bezahlbaren Wohnungen und Reihenhäusern für Familien, junge Paare und Senioren. Wohnen und Wohnungsumfeld als gemeinsamen sozialen Raum zu begreifen, ist ein Anliegen der Unternehmensgruppe für die Meterschaft. Vielfältige Anknüpfungspunkte zwischen den Bewohnern, wie Nachbarschaftsfrühstücke oder Kindergartenbesuche der Senioren, wurden etabliert und prägen das lebendige Zusammenleben im Wohnviertel.

In Neuss-Allerheiligen erläuterte Martin Dornieden, Geschäftsführer der Dornieden

Gruppe und BFW NRW-Vorsitzender, wie qualitätsvolles und dennoch erschwingliches Eigentum in Zeiten hoher Grundstückspreise und Baukosten gelingt. Dies lasse sich allerdings nur durch serielle Haustypen, die keine individuellen Anpassungen zulassen, erreichen.

Abschließend wurde in Köln das für soziale Quartiersentwicklung ausgezeichnete Projekt CLOUTH-Quartier der Stadtentwicklungsgesellschaft moderne Stadt besucht. Das Quartier steht für die vorbildliche Revitalisierung eines alten Industriegeländes zum integrierten und sozial gemischten Wohnquartier.

Die Immotour 2018 war mit ihren facettenreichen Projekten und guten Austauschmöglichkeiten ein voller Erfolg für alle Teilnehmer. Die nächste Immotour ist bereits in Planung.



Begehung des CLOUTH-Quartiers in Köln (s.a. Text S. 60)

Landesverband Nordrhein-Westfalen

# Landesbauordnung NRW beschlossen



## Zum 1. Januar 2019 tritt die neue Landesbauordnung NRW in Kraft.

Wer derzeit noch nach geltender Landesbauordnung plant und Projekte nach altem Recht umsetzen möchte, sollte mit der örtlichen Baubehörde klären, ob eine Vollständigkeitsprüfung der Baugenehmigung vor dem 31. Dezember 2018 gelingt und schriftlich bestätigt wird.

Andernfalls könnte der Fall eintreten, dass sich der Prüfungsprozess über den Jahreswechsel hinzieht und die Behörde dann wegen Unvollständigkeit der Unterlagen den Bauantrag ablehnt. Dies hätte zur Folge, dass das Projekt nach neuem Baurecht erneut geplant werden muss. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern muss abgewogen werden, ob die Errichtung nach altem Baurecht vorteilhaft ist oder ob es sich lohnt, nach neuem Recht zu planen.

Bei Fragen wenden Sie sich einfach an Ihre BFW NRW-Geschäftsstelle. Den beschlossenen Gesetzesentwurf samt Ergänzungsantrag finden Sie auf [www.bfw-nrw.de](http://www.bfw-nrw.de)

Die neue Landesbauordnung wurde kürzlich im Rahmen des diesjährigen Seminars „Update im Baurecht“ des BFW NRW thematisiert. Die Vorträge der Referenten mit allen wichtigen rechtlichen Erneuerungen der Landesbauordnung sind ebenfalls auf der Website zu finden.



### TERMINE 2018

18. SEPTEMBER 2018

Bauträgertag, Köln

6. NOVEMBER 2018

BFW Gewerbeimmobilientag, Köln

13. NOVEMBER 2018

Digitalisierungsforum, Düsseldorf

13. NOVEMBER 2018

Parlamentarischer Abend, Düsseldorf

Informationen und Anmeldung aller Veranstaltungen unter [BFW-NRW.de](http://BFW-NRW.de) oder E-Mail an [info@bfw-nrw.de](mailto:info@bfw-nrw.de)

Landesverband Nordrhein-Westfalen

# BFW NRW Golfturnier



**Am 22. Juni 2017 kam die mittelständische Immobilienwirtschaft aus NRW für den traditionellen Hans-Hämmerlein-Cup nach Meerbusch.**

Den begehrten Pokal ergatterte Dirk Salewski, geschäftsführender Gesellschafter der Wohnungsbaugesellschaft beta-Eigenheim GmbH. Neben dem Turnier gab es auch einen Schnupper-Kurs für golfinteressierte Mitglieder. Die Trophäe im Putting-Wettbewerb konnte Moritz Matthey von der P.A. GmbH mit nach Hause nehmen.

Das Fazit: Ein entspannter und abwechslungsreicher Tag zum Netzwerken auf dem Grün!



Und der Pokal ging an ... Dirk Salewski (2. v. r.)





# Neue Mitglieder

**Wir begrüßen als neue Mitglieder im Verband:**

ASSET Berlin Wohnimmobilien GmbH www.asset-firmengruppe.de	Am Waller Freihafen 1a	28217 Bremen
DC Developments Berlin GmbH & Co. KG www.dcdevelopments.de	Kurfürstendamm 38/39	10719 Berlin
DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG www.die.ag	Schlüterstr. 36	10629 Berlin
EG-IQ & EQ Excellence GmbH www.eg-excellence.de	Hubertusallee 27 / Lynarstr. 13a	14193 Berlin
ENGIE Deutschland AG www.engie-deutschland.de	Friedrichstr. 200	10117 Berlin
ENGIE Deutschland GmbH www.engie-deutschland.de	Theodor-Althoff-Str. 41	45133 Essen
Harff Haus + Wohnungsbau GmbH www.harff-wohnungsbau.de	Kasseler Weg 86	50769 Köln
Ingenieurbüro Katzer GmbH www.ibkratzer.de	Gärtnerstr. 34	83026 Rosenheim
ISARIA Wohnbau AG www.isaria.ag	Leopoldstr. 8	80802 München
ISARIA Wohnbau AG www.isaria.ag	Bernhard-Nocht-Str. 99	20359 Hamburg
LAURE Baubetreuung GmbH www.laurehaus.de	Grabengasse 4	87435 Kempten
MCM Investor Management AG www.mcm-investor.de	Lennéstr. 11	39112 Magdeburg
OSMAB Holding AG www.osmab.de	Leibnizpark 4	51503 Rösrath
Plan & Vision - Institut für Gebäudeenergetik - Sonnenhaus GmbH www.plan-vision.de	Schwabachstr. 3a	91077 Neunkirchen
ProBonnum GmbH c/o Sparkasse Köln-Bonn www.probonnum.de	Friedensplatz 1	53111 Bonn
Quaterra Immobilien GmbH www.quaterra-immobilien.de	Lindenallee 84 c	22869 Schenefeld
STAUB Hausverwaltung & Wohnbau www.staub-immobilien.de	Hinterer Giersbühlweg 2	79859 Schluchsee
VEWO Wohnungsverwaltung GmbH www.vewo-gmbh.de	Boniverstr. 2	45883 Gelsenkirchen

# Rezensionen

## ELZER/FRITSCH/MEIER

### Wohnungseigentumsrecht

**Auflage:** 3. Auflage 2018  
(mit Online-Zugang)  
**Verlag:** Nomos Verlagsgesellschaft  
**ISBN:** 978-3-8487-4313-1  
**Preis:** 139,00 Euro  
**Umfang:** 960 Seiten  
**Einband:** Hardcover

Renommierte Richter, Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie Immobilienmanager haben Mustertexte entwickelt, die den tatsächlichen Bedürfnissen der Praxis entsprechen. Der Anwalt erhält Muster, die in der Verwaltungspraxis auch „funktionieren“, und der Verwalter bekommt juristisch saubere Lösungen durch rechtssichere Formulare. Für die Justiz werden Vorschläge für Urteile, Verfügungen und Beschlüsse zu allen Verfahrenssituationen angeboten. Die zahlreichen Muster sind eingebettet in die Darstellung der materiellen Grundlagen und werden ergänzt durch viele Praxishinweise und Beispiele.

#### Das Themenspektrum spiegelt die gesamte Lebenszeit einer WEG wider:

- Das Entstehen der WEG: Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Wohnungsbücher; Checkliste Sonder-/Gemeinschaftseigentum (neu/stark überarbeitet); Baurägerrecht (neu/stark überarbeitet); Mehrhausanlagen (neu/stark überarbeitet)
- Die WEG in der Verwaltung: Beginn und Beendigung der WEG-Verwaltung, Verwal-

tungsvertrag (neu bzw. stark überarbeitet), kaufmännisches Immobilienmanagement, technisches Immobilienmanagement, Versicherungsschaden, Nutzungsverträge, Gemeinschaftseigentum, neu: Darlehensabschluss, neu: Verwaltergebührenkalkulation

- Die WEG im Streit: Mandat für/gegen den Wohnungseigentümer/andere Wohnungseigentümer/Verband/Verwalter/Dritte
- Die WEG vor Gericht: Eingangsverfügung, Einholung Sachverständigengutachten, Einstweilige Verfügung, Beschlüsse zu Zuständigkeit, Streitwert, Wohngeld, Verwalterabberufung, Wiedereinsetzung, erst- und zweitinstanzliche Entscheidungen
- Die WEG in der Zwangsvollstreckung: Mandat in der Zwangsvollstreckung, Sach- und Forderungspfändung, Immobiliervollstreckung

Für die 3. Auflage wurden rund 100 neue BGH-Entscheidungen verarbeitet sowie mehrere 100 Entscheidungen der Landgerichte, die per Zuständigkeitskonzentration WEG-Sachen bearbeiten.

## RÖLL

### Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter

**Auflage:** 10., neu bearbeitete Auflage, 2018  
**Verlag:** Otto Schmidt  
**ISBN:** 978-3-504-45709-9  
**Preis:** 59,80 Euro  
**Umfang:** 336 Seiten  
**Einband:** Hardcover

Die Neuauflage des Röll bringt jeden Juristen, Verwalter und Wohnungseigentümer wieder auf den neuesten Rechtsstand. Die 10. Auflage des erfolgreichen Handbuchs bietet der Praxis Lösungsvorschläge für die tägliche Arbeit in gewohnter Qualität: Das Werk behandelt alle rechtlichen und wirtschaftlichen Problemkreise rund um das Wohnungseigentum, gleichgültig ob es um Beratung, Verwaltung oder Prozessführung geht. Die seit der Voraufgabe ergangene Rechtsprechung wurde unter besonderer Berücksichtigung der ober- und höchstgerichtlichen Entscheidungen eingearbeitet und neue Argumentationslinien aus der WEG-Literatur für den Praktiker erschlossen. Wo immer durch neue Entscheidungen Streitpotential entstanden ist, arbeitet der Röll dies heraus und bietet tragfähige Lösungen an, z. B.:

- Darlehensaufnahme durch den Verband
- Immobilienerwerb durch die Gemeinschaft
- Anspruch auf ordnungsgemäße Erstherstellung
- Rauchwarnmelder
- Vermietung an Touristen, Asylbewerber und Flüchtlinge
- Streitwert und Rechtsmittelbeschwer bei Beschlussmängelklagen
- „Stimmvermehrung“ bei Kopfstimmrecht
- Beschlusskompetenz von Untergemeinschaften in der Mehrhausanlage

Bereits eingearbeitet: Das neue Bauvertragsrecht und Baurägerrecht! Beispiele, Checklisten und ein Musterteil runden das Handbuch ab und erhöhen seinen Nutzwert.



**DR. GRIT REIMANN****Betrieblicher Datenschutz  
Schritt für Schritt – gemäß  
EU-Datenschutz-Grundverordnung****Lösungen zur praktischen Umsetzung  
– Textbeispiele, Musterformulare,  
Checklisten**

**Auflage** 2., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage 2018

**Verlag:** Beuth Verlag GmbH

**ISBN:** 978-3-410-27981-5 (Buch)

**ISBN:** 978-3-410-27982-2 (E-Book)

**Preis:** 68,00 Euro (Buch/E-Book);  
88,40 Euro (Kombi)

**Umfang:** 204 Seiten

**Einband:** Broschur

In diesem Buch wird Schritt für Schritt erläutert, wie betrieblicher Datenschutz in der Praxis umgesetzt werden kann. Datenschutzbeauftragte (DSB) erhalten einen konkreten Leitfaden mit vielen Beispielen.

Vermittelt wird das gesamte Know-how zum Thema, vom Grundlagenwissen bis hin zu sofort anwendbaren Handlungsanleitungen und Umsetzungshilfen. Zusätzlich können aus der Beuth-Mediathek über 45 Mustervorlagen abgerufen werden.

Die zweite Auflage wurde vollständig überarbeitet und berücksichtigt die EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO).

**Aus dem Inhalt:**

- Aufbau und wesentliche Inhalte der EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO)
- Personenbezogene Daten und ausgewählte Inhalte der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) 2018
- Der Datenschutzbeauftragte (DSB)
- Technische und organisatorische Maßnahmen im Datenschutz
- Datenschutz-Folgeabschätzung, Risikobewertung, Schutzstufenkonzept
- Betriebliche Regelungen für den Datenschutz
- Auftragsdatenverarbeitung
- Übermittlung personenbezogener Daten in Drittstaaten und internationale Organisationen
- Datenschutz im Personalwesen – Bewerbungsverfahren
- Vertragliche Regelungen mit Dienstleistern
- Schulungen und Unterweisungen im Datenschutz
- Datenschutzkonzept und Datenschutzhandbuch
- Liste der Mindestregelungen im betrieblichen Datenschutz

**HEIKE HÖF BAUSENWEIN****Crashkurs Personalarbeit –  
inkl. Arbeitshilfen online**

**Auflage:** 3. Auflage 2018

**Verlag:** HAUFE

**ISBN:** 978-3-648-10729-4

**Preis:** 24,95 Euro

**Umfang:** 310 Seiten

**Einband:** Broschur

Personalarbeit ist heute viel mehr als nur die Verwaltung von Mitarbeiterunterlagen und die Entgeltabrechnung. Dieser Crashkurs bietet Ihnen einen kompakten Rundumblick in das Human Resources Management und hilft Ihnen, sich schnell ins Thema einzuarbeiten. Sie erhalten das komplette Handwerkszeug für die täglichen Personalaufgaben. Analog dem Werdegang eines Beschäftigten im Unternehmen erfahren Sie alles über Personalbeschaffung und -betreuung, Personalentwicklung sowie arbeitsrechtliche Themen der Freisetzung. So sind Sie vom ersten Tag an immer auf der sicheren Seite.

**Inhalte:**

- Personalverwaltung: effektiv arbeiten mit der Personalakte
- Arbeitsrecht: Gestaltung von Arbeitsverträgen, Abmahnung, Kündigung, Tarifrecht
- So nutzen Sie Kennzahlen und etablieren ein funktionierendes Personalcontrolling
- Neu: Änderungen beim Mutterschutzgesetz (seit 01.01.2018), bei der Flexirente (seit 01.01.2017), zudem alles über die neue Datenschutzverordnung (ab 25.05.2018)

**Arbeitshilfen online:**

- Checklisten
- Formulare und Mustervorlagen
- Praktische Online-Rechner



**FRITZ SCHMIDT / HARALD  
SCHWEISSGUTH / JAN HEINER  
HOFFMANN / DAVID HUMMEL**

### **Datenschutz in der Wohnungswirtschaft – inkl. Arbeitshilfen online**

**Auflage:** 1. Auflage 2018  
**Verlag:** HAUFE  
**ISBN:** 978-3-648-10882-6  
**Preis:** 49,95 Euro  
**Umfang:** 320 Seiten  
**Einband:** Broschur

Die neue Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) gilt seit Mai 2018. Sie hat erhebliche Auswirkungen auf Wohnungsunternehmen, die ihre Datenhaltung und Prozesse anpassen müssen, um weiterhin rechtlich auf der sicheren Seite zu sein. Die Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) ersetzt die bisherige EU-Datenschutzrichtlinie. Dahingehend wurde auch das Bundesdatenschutzgesetz geändert (BDSG). Dieses Buch stellt die Auswirkungen der Verordnung auf Wohnungsunternehmen dar. Es zeigt, wie die Daten von Mitgliedern oder Mietern künftig rechtskonform zu behandeln sind. Achtung: Bei Verstoß drohen Bußgelder!

#### **Inhalte:**

- Grundzüge- und Prinzipien des Datenschutzes
- Überblick über die Änderungen durch DSGVO
- Dokumentationspflichten
- Informationspflichten
- Datenschutzbeauftragte
- Datenschutz in einzelnen Geschäftsprozessen von Wohnungsunternehmen
- Auskunftspflichten gegenüber Betroffenen
- Einzuhaltende technisch-organisatorische Maßnahmen und Lösungskonzept

#### **Arbeitshilfen online:**

- Aktualisiertes Gesetz

**CLAUS JÜRGEN CONRAD**

### **Lohn- und Gehaltsabrechnung 2018 – inkl. Arbeitshilfen online**

**Auflage:** 20. Auflage 2018  
**Verlag:** HAUFE  
**ISBN:** 978-3-648-10726-3  
**Preis:** 49,95 Euro  
**Umfang:** 583 Seiten  
**Einband:** Broschur

Das Standardwerk für die fehlerfreie Lohn- und Gehaltsabrechnung in der 20. Auflage! Es zeigt Ihnen in über 50 Beispielrechnungen, wie Sie Löhne, Gehälter und Abgaben richtig berechnen. Damit sparen Sie Zeit und gewinnen Sicherheit. Mit allen lohnsteuer- und sozialversicherungsrechtlichen Änderungen für das Jahr 2018.

#### **Inhalte:**

- Umsetzung des elektronischen Lohnnachweises
- Neue Beiträge zu den Sozialversicherungen (Renten-, Kranken-, Insolvenzversicherung, Gleitzone)
- Einführung des Bestandsprüfverfahren im DEÜV-Meldewesen
- Wichtige Änderung der Finanzverwaltung bei der Einschätzung von Dienstfahrrädern/Jobrad
- Änderung bei den Nutzungsbedingungen der Software sv.net
- Betriebsrentenstärkungsgesetz mit umfangreichen Neuregelungen zur betrieblichen Altersvorsorge
- Minijob bei Rentnern (vor und nach Erreichen der Regelaltersgrenze)
- Verpflichtender Mindestlohn für alle Änderungen beim Mutterschutz

#### **Arbeitshilfen online:**

- Gehaltsrechner brutto-netto
- Abfindungsrechner
- Reisekostenrechner und -sätze
- Checklisten zu Entgeltabrechnung, Eintritt/Austritt sowie Sachbezugswerte zur Verpflegung
- Beispieldokumente



**AXEL VON WALTER (HG.)**

## **Datenschutz im Betrieb – Die DS-GVO in der Personalarbeit**

Auflage: 1. Auflage 2018  
 Verlag: HAUFE  
 ISBN: 978-3-648-11138-3  
 Preis: 44,95 Euro  
 Umfang: 404 Seiten  
 Einband: Broschur

Am 25. Mai 2018 trat die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) in Kraft. Sie gilt in der gesamten EU und bringt nicht nur eine Vereinheitlichung, sondern auch eine deutliche Verschärfung des europäischen Datenschutzrechts mit sich. Dies stellt Unternehmen vor die Herausforderung, innerhalb kurzer Zeit interne Prozesse und Datenschutz-Funktionen an das neue Recht

anzupassen. Angesichts erhöhter Anforderungen, Bußgelder und Haftungsrisiken ist dabei große Sorgfalt geboten.

Dieses Buch ist ein Praxisleitfaden zur Umsetzung der Anforderungen der DS-GVO, insbesondere in der Personalarbeit im Betrieb, und zum korrekten Umgang mit personenbezogenen Daten im Unternehmen nach dem reformierten Recht.

### **Inhalte:**

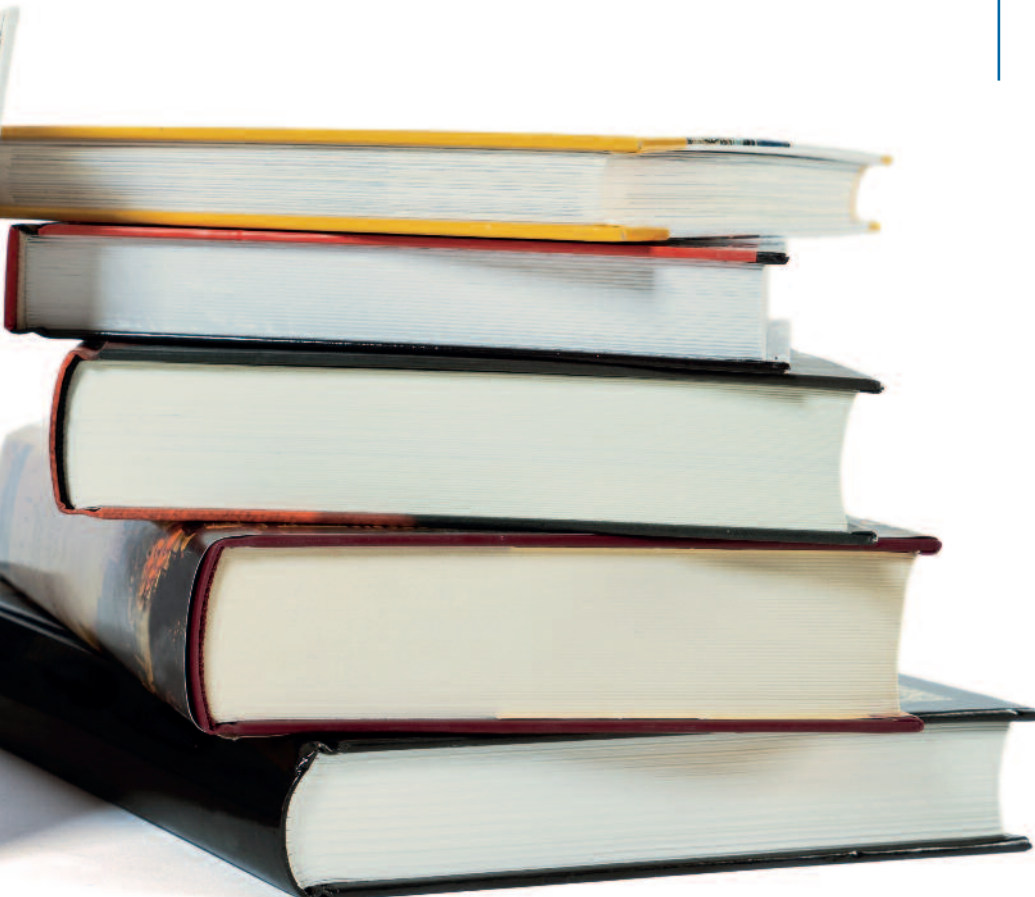
- Beschäftigtendatenschutz rechtsicher umsetzen
- Dokumentations- und Informationspflichten
- Betriebliches Datenschutzmanagement: Konzernprivileg, Arbeitsverträge, Betriebsvereinbarungen
- Minderung von Haftungsrisiken: Sanktionen, Bußgelder und strafrechtliche Konsequenzen

## **Haufe Personalrecht 2018**

Verlag: HAUFE  
 ISBN: 978-3-648-10654-9  
 Preis: 26,90 Euro  
 Umfang: 240 Seiten  
 Einband: Broschur

Mit Haufe Personalrecht verschaffen Sie sich einen schnellen Überblick über alle Neuerungen im Jahr 2018. Sie erhalten die wichtigsten Gesetzesänderungen, Entscheidungen, Daten und Fakten, die Sie für 2018 brauchen.

Vertrauen Sie auf das Expertenwissen aus Arbeits- und Tarifrecht, Sozialversicherung und Lohnsteuer. Alle Inhalte verständlich aufbereitet. Vereint in einem kompakten Nachschlagewerk. Sie erfahren, wo Handlungsbedarf besteht und wie Sie Neuregelungen schnell und einfach umsetzen. Top-aktuell, rechtssicher und mit wertvollen Praxistipps. Ein MUSS für jeden Personalverantwortlichen!





# Impressum

## HERAUSGEBER:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. | Französische Str. 55 | 10117 Berlin | Telefon: 030 32781-0 | Telefax: 030 32781-299 | E-Mail: office@bfw-bund.de | www.bfw-bund.de | Präsident: Andreas Ibel, Hamburg

## REDAKTION:

Annette Hellwig (Chefredakteurin) | Telefon: 030 32781-109 | Telefax: 030 32781-299 | E-Mail: annette.hellwig@bfw-bund.de

## GESTALTUNG UND DRUCKVORSTUFE:

ZITRUSBLAU GmbH Berlin | www.zitrusblau.de

## DRUCK:

BUD Potsdam

## FOTOS:

BFW | Stockbilder: www.gettyimages.de

## ANZEIGENVERWALTUNG:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. | Ansprechpartnerin: Annette Hellwig | Telefon: 030 32781-109 | Telefax: 030 32781-299 | E-Mail: annette.hellwig@bfw-bund.de | www.bfw-bund.de | Zur Zeit gültige Preisliste Nr. 40 | Die FWW erscheint fünfmal jährlich

## JAHRESBEZUGSPREIS:

45,- Euro zzgl. MwSt. und Versandkosten jährlich (Einzelpreis 8,- Euro). Der Bezugspreis ist für die Mitglieder des BFW im Mitgliedsbeitrag enthalten. Für Studenten und Auszubildende gilt ein Sonderpreis von 22,- Euro zzgl. MwSt. und Versandkosten bei Jahresbezug. Bestellungen werden an den Verlag oder Herausgeber erbeten. Abbestellungen: zum Ende eines jeden Halbjahres mit einer Frist von sechs Wochen. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, nicht

unbedingt diejenige des Herausgebers, wieder. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Die Kürzung von Autorenbeiträgen aus technischen Gründen bleibt vorbehalten. Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Verfasser alle Rechte. Insbesondere die Rechte zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken. Alle Urheber- und Verlagsrechte sind vorbehalten, Nachdruck – auch auszugsweise – und die Vervielfältigung auf fotomechanische oder sonstige Weise ist nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin. | ISSN 23 63-7293

25. Handelsblatt Jahrestagung

# IMMOBILIEN WIRTSCHAFT





Gewinner und Verlierer  
des Immobilienbooms

6. und 7.  
November 2018  
Berlin

EXKLUSIVE STUDIE

präsentiert von  
Prof. Dr. Dr. h.c. Bert Rürup,  
Präsident, Handelsblatt Research Institute



 [immobilien-konferenz.de](http://immobilien-konferenz.de)  
 +49(0)211.887-37522

Konzeption und Organisation:

**euroforum**

**Handelsblatt**  
Substanz entscheidet.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

---

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
office@bfw-bund.de  
www.bfw-bund.de