BW

Endlich zu Hause!

BIETIGHEIMER WOHNBAU

Jahres-bericht 2017

01/ Kurzüberblick.

Kurz gesagt. Kurz gefasst.

Vorwort des Geschäftsführers.

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Kunden und Geschäftspartner,

sechsundfünfzig Jahre Bietigheimer Wohnbau GmbH (BW) – weit über ein halbes Jahrhundert. Die BW hat klein angefangen, um dann umso schneller zu wachsen. Von Beginn an verpflichtete sie sich, breite Schichten der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Dieser Auftrag war die Basis der Gründung des städtischen Unternehmens und gilt bis heute.

Heute sind wir einer der Marktführer im Kreis Ludwigsburg in den Bereichen Wohnungsbau, Wohnungseigentumsverwaltung, Mietverwaltung, Umlegung und Erschließung sowie Privatisierung. Und dies sehr erfolgreich: Fast 14.000 Neubaueinheiten und eine Vielzahl von gewerblichen Einheiten und Sonderbauten wurden seit Bestehen gebaut und verkauft, damit sich unsere Kunden den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen konnten.

Der Mietwohnungsbereich war für die Stadt Bietigheim-Bissingen und uns als Tochter immer ein wichtiges Anliegen. Inzwischen hat die BW über 700 Mietwohnungen im Bestand, davon sind ca. 40 % öffentlich gefördert, denn die Versorgung der Bürger mit kostengünstigem Wohnraum war und ist neben der Eigentumsbildung eine wichtige Intention.

In ca. 27.000 Wohnungen leben derzeit Menschen, deren Immobilien von unseren spezialisierten Fachleuten im kaufmännischen und technischen Bereich verwaltet werden. Weiterhin haben wir als kommunales Wohnungsunternehmen und Partner der Städte und Gemeinden weit über 1.000 ha Bauland geschaffen.

Im Geschäftsjahr 2017 war die Immobilienbranche von zahlreichen Neuerungen und Änderungen geprägt. Auch der „Megatrend“ Digitalisierung und moderne Kommunikationsprozesse bestimmen zunehmend den Arbeitsalltag in der Wohnungswirtschaft. Jeder einzelne BW-Mitarbeiter hat täglich sein Fachwissen, sein uneingeschränktes Engagement und Verantwortungsbewusstsein aufs Neue eingesetzt, um den Herausforderungen und Neuerungen gerecht zu werden. Nicht nur fürs Unternehmen, sondern in erster Linie für Sie als Kunde. Nur durch diese Leistung und diesen Einsatz, auch immer wieder über das normale Maß hinaus, konnte und kann die BW erfolgreich am Markt präsent sein. Ich bedanke mich an dieser Stelle bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement.

Bedanken möchte ich mich auch bei allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ich persönlich sehe sehr zuversichtlich in die Zukunft. Das Unternehmen ist in den letzten Jahren stetig gewachsen und wir haben ein sicheres Fundament geschaffen, auf dem wir aufbauen und uns in Zukunft weiterentwickeln können. Wir lernen aus unseren Erfahrungen und nutzen Veränderungen als Chancen. Nur so ist es möglich, immer besser zu werden. Und genau das haben wir auch weiterhin vor. Wir haben viel bewegt und ich bin optimistisch, dass wir in den nächsten Jahren noch sehr viel bewegen werden.

Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, wünsche ich einen informativen Jahresbericht und alles Gute für 2018.

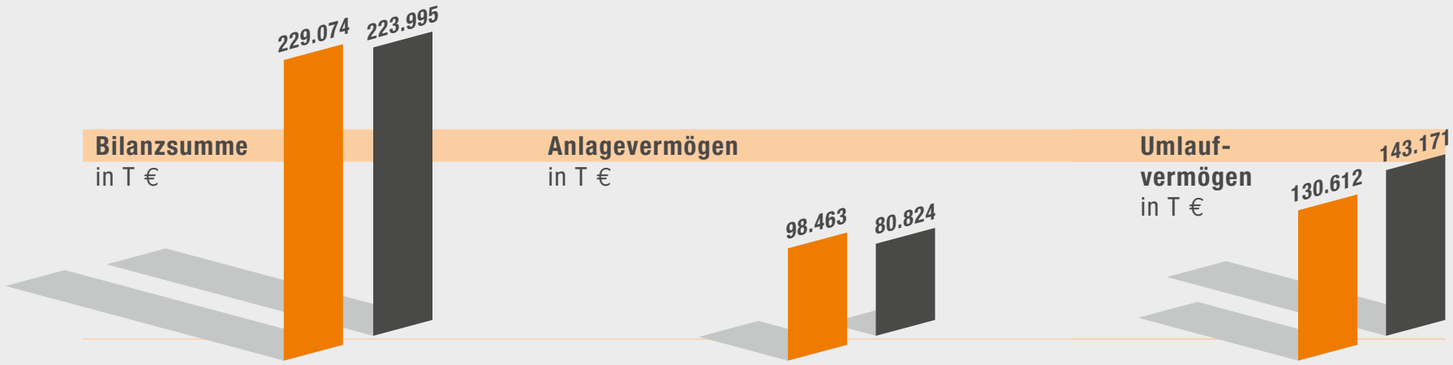
Ihr Carsten Schüler, Geschäftsführer

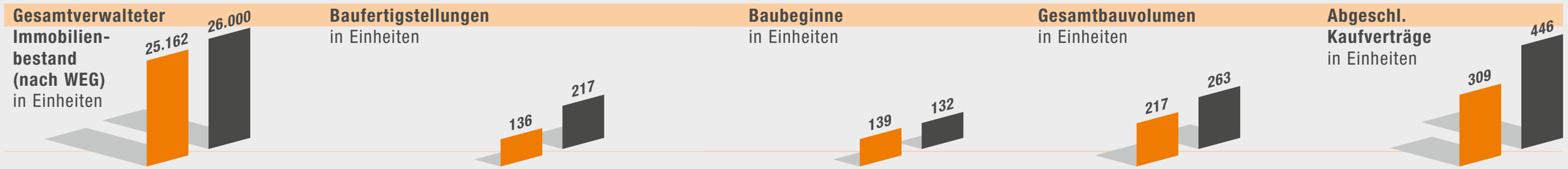
Zahlen und Daten.

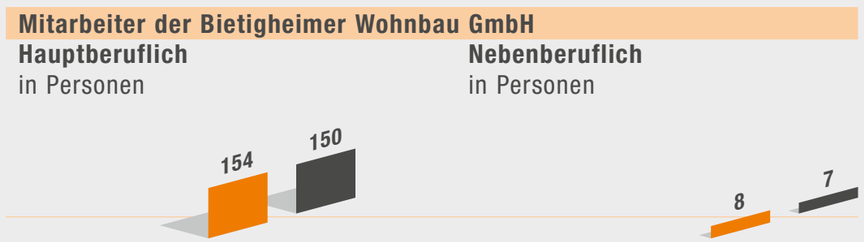
Bei dem auf den folgenden Seiten dargestellten Jahresabschluss handelt es sich um eine Kurzfassung. Der vollständige in gesetzlicher Form erstellte Jahresabschluss 2017 wurde mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. versehen.

Der vollständige Jahresabschluss wird im Bundesanzeiger veröffentlicht. Über die Auslegungsfristen wird in der Tagespresse informiert.

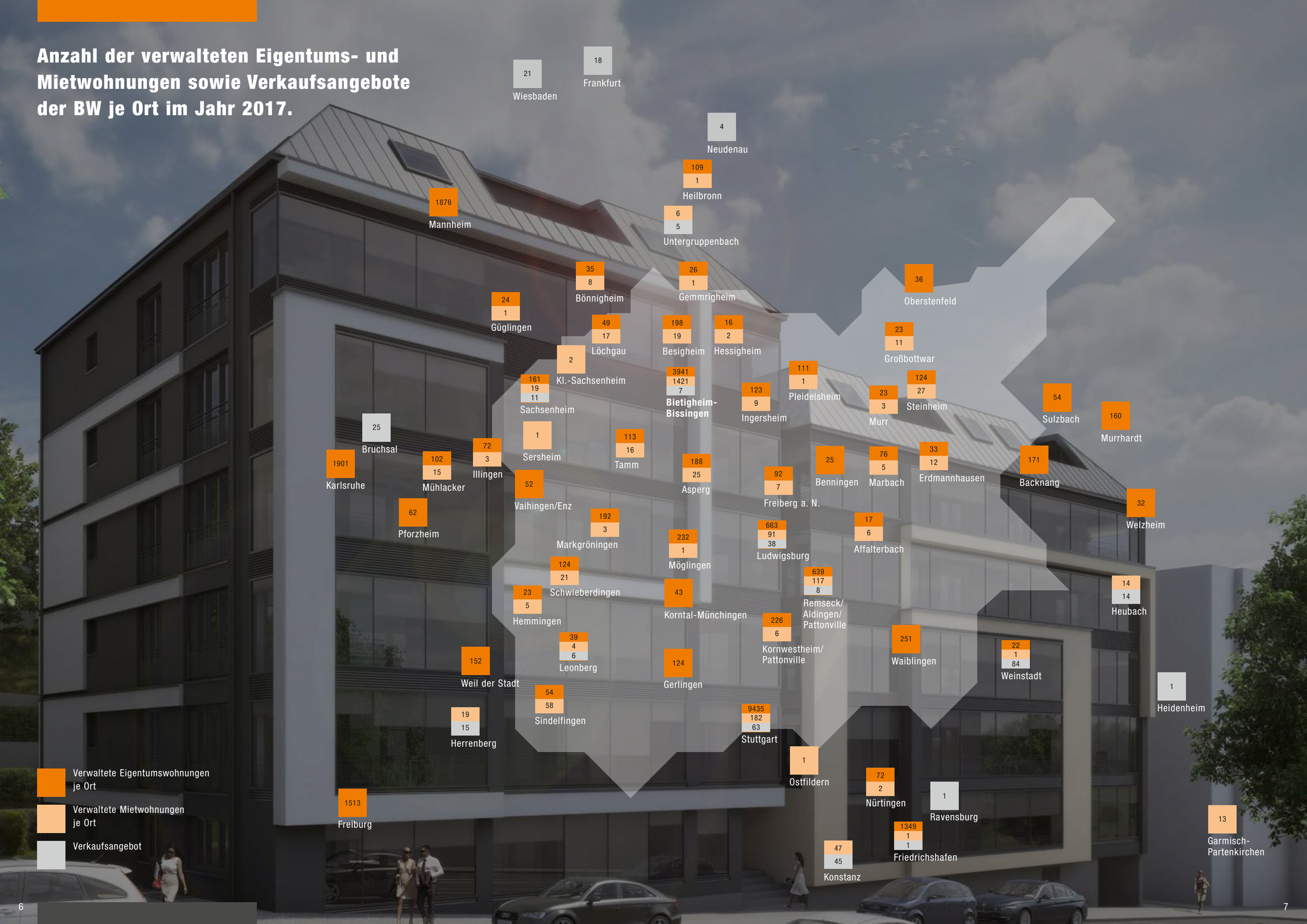
Geschäftsführer Carsten Schüler







Anzahl der verwalteten Eigentums- und Mietwohnungen sowie Verkaufsangebote der BW je Ort im Jahr 2017.



02/ Organe der Gesellschaft.

Entscheiden.
Verantworten.
Beschließen.

Organmitglieder.

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Carsten Schüler

Prokuristen

Stefan Geiger, Abteilungsleiter Immobilienverwaltung

Heiko Kasten, Abteilungsleiter Betriebswirtschaft, Finanzen, Controlling und EDV

Dieter Schwahn, Geschäftsführer SüdWERT GmbH

Aufsichtsrat

Jürgen Kessing, Oberbürgermeister *Aufsichtsratsvorsitzender*	
Günter Krähling, Stadtrat *Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender*	Dipl.-Informatiker
Axel Armbruster, Stadtrat	Förster
Dr. Rolf Breitenbücher, Stadtrat	Facharzt für Allgemeinmedizin
Ute Epple, Stadträtin	Geschäftsführerin/Wirtschaftskorrespondentin
Eva Jahnke, Stadträtin	Selbständige Landwirtin
Markus Klein, Mitarbeitervertreter	Immobilienfachwirt (IHK)
Dr. Georg Mehrle, Stadtrat	Augenarzt i. R.
Attila Tür, Stadtrat	Bankfachwirt
Jürgen Weller, Stadtrat	Kfz-Meister/Betriebswirt
Ewald Wildermuth, Stadtrat	Pensionär
Karin Wittig, Stadträtin (ab 05.04.2017)	Heilpraktikerin/Krankenschwester
Ingrid Zeller, Stadträtin (bis 04.04.2017)	Geschäftsführerin/Krankenschwester

Bietigheim-Bissingen, den 04. Juni 2018

Carsten Schüler, Geschäftsführer

03/ Entwicklung der Bietigheimer Wohnbau GmbH 2017.

Visionen verwirklichen. Zeichen setzen.

Das Geschäftsjahr 2017 verlief für die BW wie die Jahre zuvor positiv. Mit insgesamt 109 verkauften Neubaueinheiten und einem Verkaufsumsatz von ca. 45 Mio. € konnte sie den Vorjahresumsatz zwar nicht erreichen, dennoch wurden die gesetzten Zielvorgaben eingehalten bzw. überschritten. Weiterhin wurden einige Projekte für das Anlagevermögen gebaut, die natürlich nicht in den Verkaufsumsatz eingehen. Insgesamt verkaufte das Unternehmen 309 Einheiten mit einem Verkaufsumsatz von ca. 82,2 Mio. € (Vorjahr 446 Einheiten und ca. 104 Mio. €). Erzielt wurden diese Verkäufe durch

- Neubauverkäufe
- BW-eigene Privatisierungen und Vermittlungen
- Vertrieb für die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH
- Vertrieb von Privatisierungsmaßnahmen für Dritte
- Verkäufe aus dem Anlagevermögen

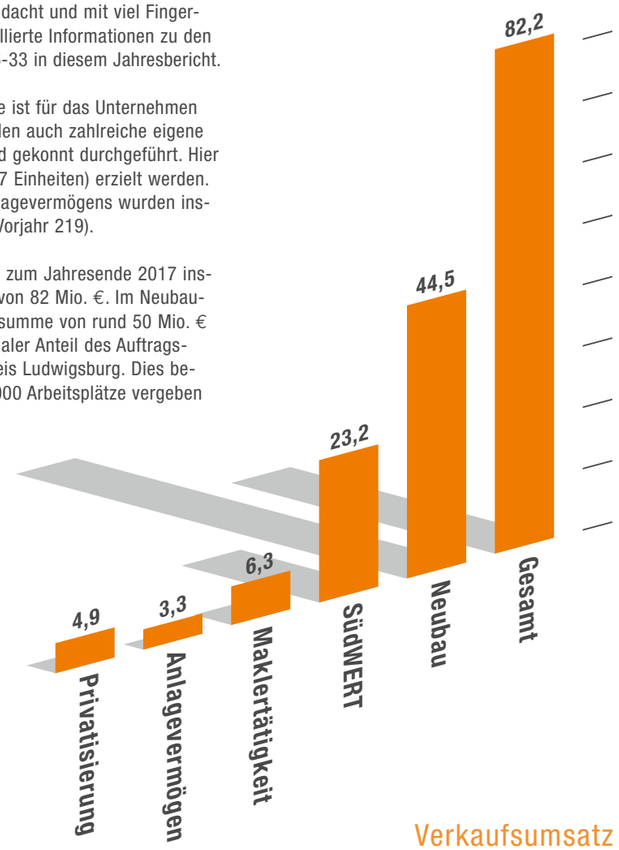
Die BW erfüllt seit 56 Jahren vielen Menschen den Traum von den eigenen vier Wänden. Seit Bestehen wurden fast 14.000 Neubaueinheiten gebaut und verkauft. Das Unternehmen hat ein Gespür für die Wünsche und Bedürfnisse der Kunden und einen klaren Blick auf aktuelle gesellschaftliche Ereignisse sowie ein Gespür für Trends. Insgesamt fünf Neubauprojekte wurden in 2017 auf den Markt gebracht. Jedes Projekt ist bis ins letzte Detail durchdacht und mit viel Fingerspitzengefühl und Erfahrung geplant. Detaillierte Informationen zu den Verkaufsstarts finden Sie auf den Seiten 26-33 in diesem Jahresbericht.

Auch das Engagement im Vertrieb für Dritte ist für das Unternehmen ein wichtiges Tätigkeitsfeld. Daneben wurden auch zahlreiche eigene Privatisierungsmaßnahmen reibungslos und gekonnt durchgeführt. Hier konnten insgesamt 34 Einheiten (Vorjahr 37 Einheiten) erzielt werden. Im Bereich Neubau sowie Verkäufe des Anlagevermögens wurden insgesamt 143 Kaufverträge abgeschlossen (Vorjahr 219).

Das Gesamtneubauvolumen der BW betrug zum Jahresende 2017 insgesamt 217 Einheiten mit einem Volumen von 82 Mio. €. Im Neubaubereich wurden Aufträge mit einer Gesamtsumme von rund 50 Mio. € vergeben. Ein nicht unerheblicher prozentualer Anteil des Auftragsvolumens ging an Firmen aus dem Landkreis Ludwigsburg. Dies bedeutet, dass Aufträge für weit mehr als 1.000 Arbeitsplätze vergeben wurden.

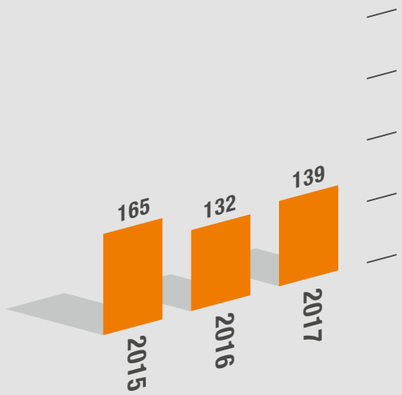
Die BW ist mit ihren insgesamt 2.224 eigenen und fremd verwalteten Mietwohnungen einer der größten Vermieter im Kreis Ludwigsburg. Aufgrund der großen Nachfrage nach Mietobjekten und des teilweise knappen Angebots sind die Mietpreise im wirtschaftsstarken Landkreis Ludwigsburg auch weiterhin auf einem hohen Niveau. Sie hat im Jahr 2017 viel für den Mietwohnungsmarkt getan. Es wurden 248 Mietverträge für Wohnungen/Häuser sowie 142 für Tiefgaragenstellplätze (Vorjahr 282 Wohnungen/Häuser und 47 Tiefgaragenstellplätze) abgeschlossen.

Auch kommt die BW ihrem öffentlichen Auftrag durch moderate Mietansätze für die Bestandswohnungen nach. So wird bei Mieterhöhungen der Mittelwert des Mietspiegels als Kappungsgrenze herangezogen. Falls wirtschaftlich noch vertretbar, werden die Mieten auch nach Sanierungsmaßnahmen nicht erhöht. Bei Neuvermietungen wird nicht die Marktmiete, sondern der Mietspiegel herangezogen. Bei der Bewirtschaftung der BW-eigenen Mietwohnungen ist auch die sachgerechte Nutzung von Wohnraum ein wichtiger sozialer Aspekt. Daher bietet das Unternehmen bei Fehlbelegungen (z. B. eine Person in einer 4-Zimmer-Wohnung) vermehrt Hilfestellung an, um einen Umzug in eine passende Wohnung zu ermöglichen. In 2017 wurden insgesamt sechs Umzüge organisiert.

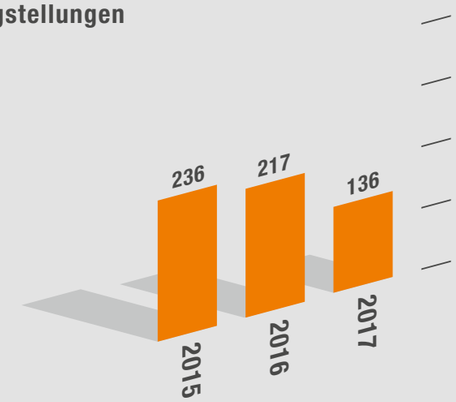


Verkaufsumsatz 2017 **82,2 Mio. €**

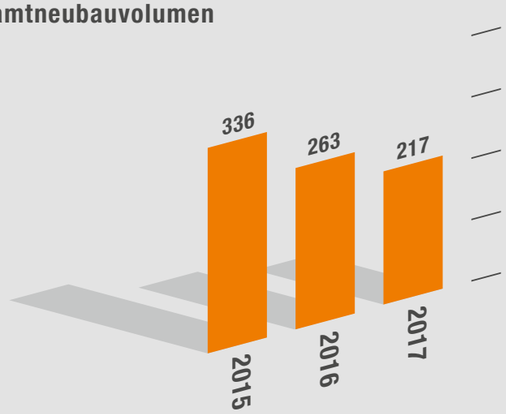
Baubeginne



Baufertigstellungen



Gesamtneubauvolumen



Bautätigkeit der BW von 2015 bis 2017 in Einheiten

Im Rahmen der Immobilienverwaltung nach dem WEG-Gesetz verwalteten die qualifizierten Fachleute im kaufmännischen und technischen Bereich zum 31.12.2017 insgesamt 1.038 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr 1.076). Dies sind insgesamt 25.162 Einheiten (Vorjahr 26.000) an unterschiedlichen Standorten im Großraum Stuttgart, im Kreis Ludwigsburg, in Mannheim, Karlsruhe, Freiburg und Friedrichshafen. Die Immobilienverwaltung ist nach wie vor die größte personelle Sparte im Unternehmen. Aufgrund der hohen Anzahl an verwalteten Wohneinheiten profitiert die BW von sehr guten Konditionen bei Dienstleistern. Selbstverständlich werden diese Vorteile eins zu eins an die Eigentümer und Mieter weitergegeben.

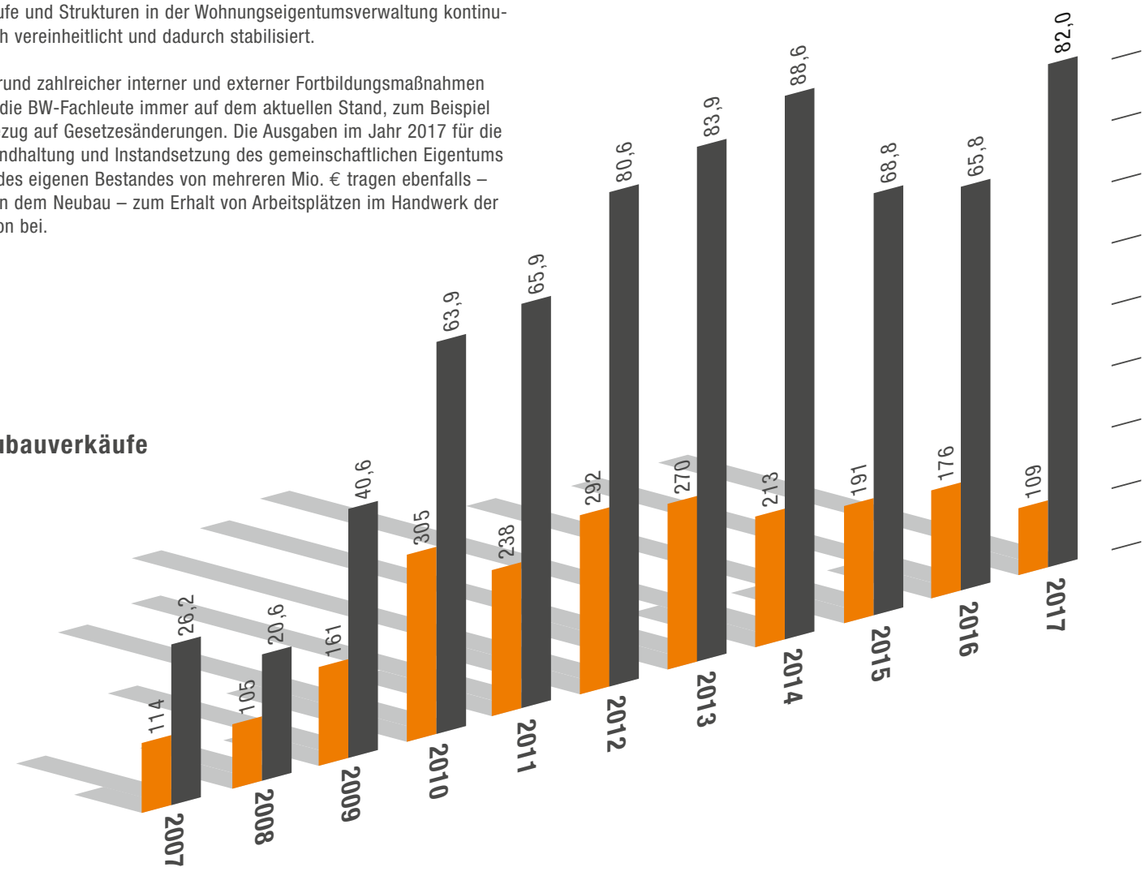
Im Sinne der Nachhaltigkeit betreut die BW viele Liegenschaften seit mehreren Jahrzehnten. Professionalität und Fachkompetenz sind genauso selbstverständlich wie individueller Service im kaufmännischen und technischen Bereich. Im Fokus stehen der Kunde sowie die Werterhaltung und Verbesserung der Immobilie. Weiterhin werden Abläufe und Strukturen in der Wohnungseigentumsverwaltung kontinuierlich vereinheitlicht und dadurch stabilisiert.

Aufgrund zahlreicher interner und externer Fortbildungsmaßnahmen sind die BW-Fachleute immer auf dem aktuellen Stand, zum Beispiel in Bezug auf Gesetzesänderungen. Die Ausgaben im Jahr 2017 für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des eigenen Bestandes von mehreren Mio. € tragen ebenfalls – neben dem Neubau – zum Erhalt von Arbeitsplätzen im Handwerk der Region bei.

Die BW hat im Geschäftsjahr 2017 einen Gesamtumsatz von 75,1 Mio. € (Vorjahr 131,6 Mio. €) erzielt.

Die BW ist seit Jahrzehnten erfolgreicher Partner der Städte und Gemeinden im Bereich Umlegung und Erschließung und als kommunales Wohnungsunternehmen der Stadt Bietigheim-Bissingen stets ein sicherer und kompetenter Partner mit Blick für die Fragestellungen der öffentlichen Hand. Weit über 1.000 ha Bauland hat das Unternehmen in der Vergangenheit geschaffen. Auch in 2017 war die BW in verschiedenen Städten und Gemeinden tätig und hat bestehende Flächen erfolgreich in Bauland umgewandelt. Laufende Projekte für Umlegungen und Erschließungen befinden sich in Sersheim, Sachsenheim, Ingersheim, Lauffen am Neckar, Backnang, Holzgerlingen und Herrenberg. Die Bruttogesamtfläche in der Betreuung beträgt rund 40 Hektar.

Neubauverkäufe



Neubauverkäufe der BW von 2007 bis 2017 im Vergleich

Zahlen. Fakten.

Aktiva zum 31.12.2017

Aktiva		2017	2017	Vorjahr
Anlagevermögen	**Immaterielle Vermögensbestände**			
	Gewerbliche Schutzrechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	727.353,82 €		641.617,61 €
	Sachanlagen			
	Grundstücke mit Wohnbauten	69.822.485,92 €		55.212.727,63 €
	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.859.323,33 €		2.968.652,90 €
	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.899,82 €		6.550,70 €
	Technische Anlagen	0,00 €		1.706.938,70 €
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	663.752,48 €		669.045,41 €
	Anlagen im Bau	6.435.392,45 €		1.706.110,70 €
	Geleistete Anzahlungen	37.338,38 €		0,00 €
			79.823.192,38 €	62.270.026,04 €
	Finanzanlagen			
	Anteile an verbundenen Unternehmen	17.731.373,64 €		17.731.373,64 €
	Beteiligungen	175.000,00 €		175.000,00 €
	Andere Finanzanlagen	5.900,00 €		5.900,00 €
			17.912.273,64 €	17.912.273,64 €
	Anlagevermögen insgesamt		98.462.819,84 €	80.823.917,29 €
Umlaufvermögen	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
	Grundstücke ohne Bauten	25.586.784,31 €		27.538.087,33 €
	Bauvorbereitungskosten	3.493.929,66 €		2.683.687,95 €
	Grundstücke mit unfertigen Bauten	41.199.449,07 €		44.838.765,00 €
	Grundstücke mit fertigen Bauten	26.392.882,32 €		12.964.813,19 €
	Unfertige Leistungen	8.578.409,29 €		10.976.588,18 €
	Andere Vorräte	85.305,40 €		85.951,50 €
	Geleistete Anzahlungen	2.772.928,43 €		341.384,31 €
			108.109.688,48 €	99.429.277,46 €
	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	Forderungen aus Vermietung	247.815,82 €		143.651,79 €
	Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.532.295,16 €		1.938.403,39 €
	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	243.033,35 €		83.917,19 €
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.025.778,71 €		650.167,53 €
	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.493.597,43 €		7.191.126,85 €
	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.364,99 €		67.445,44 €
	Sonstige Vermögensgegenstände	616.116,11 €		626.773,95 €
			10.226.001,57 €	10.701.486,14 €
	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		11.901.880,22 €	33.040.145,22 €
	Bausparguthaben			
	Bausparguthaben		374.103,13 €	0,00 €
			130.611.673,40 €	143.170.908,82 €
Bilanzsumme			**229.074.493,24 €**	**223.994.826,11 €**

Passiva zum 31.12.2017

Passiva		2017	2017	Vorjahr
Eigenkapital	**Gezeichnetes Kapital**		20.000.000,00 €	20.000.000,00 €
	Kapitalrücklage		20.229.000,00 €	18.157.862,95 €
	Gewinnrücklagen			
	Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	8.604.000,00 €		7.902.000,00 €
	Bauerneuerungsrücklage	26.206.000,00 €		24.100.000,00 €
	Andere Gewinnrücklagen	6.997.145,00 €		6.997.145,00 €
			41.807.145,00 €	38.999.145,00 €
	Bilanzgewinn		0,00 €	0,00 €
			82.036.145,00 €	77.157.007,95 €
Rückstellungen	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	919.797,00 €		889.000,00 €
	Rückstellung für Bauinstandhaltung	8.845.612,64 €		8.845.612,64 €
	Sonstige Rückstellungen	19.848.638,17 €		26.438.000,00 €
			29.614.047,81 €	36.172.612,64 €
Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.478.656,01 €		23.079.524,41 €
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.542.766,21 €		31.345.831,51 €
	Erhaltene Anzahlungen	38.151.465,02 €		33.972.591,74 €
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.766.954,82 €		2.447.633,22 €
	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.633.693,51 €		2.765.283,05 €
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.526.533,57 €		7.644.232,56 €
	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.325.837,23 €		3.806.112,01 €
	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	365.472,31 €		436.416,93 €
	Verbindlichkeiten aus dem Gewinnabführungsvertrag	4.212.570,79 €		2.760.464,41 €
	Sonstige Verbindlichkeiten	698.573,54 €		636.115,78 €
			114.702.523,01 €	108.894.205,62 €
Rechnungsabgrenzungsposten			2.721.777,42 €	1.770.999,90 €
Bilanzsumme			**229.074.493,24 €**	**223.994.826,11 €**

Gewinn- und Verlustrechnung

01.01. – 31.12.2017		2017	2017	Vorjahr
	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	14.014.766,42 €		12.004.310,04 €
	b) aus Verkauf von Grundstücken	46.688.729,29 €		106.842.005,77 €
	c) aus Betreuungstätigkeit	12.867.452,14 €		10.927.089,76 €
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.560.240,21 €		1.831.278,84 €
			75.131.188,06 €	131.604.684,41 €
	Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.020.747,48 €	-29.434.515,36 €
	Sonstige betriebliche Erträge		12.674.605,59 €	9.704.540,62 €
	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-9.011.584,47 €		-9.104.987,91 €
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-55.943.102,44 €		-77.508.487,27 €
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-3.641.785,35 €		-2.698.446,96 €
			-68.596.472,26 €	-89.311.922,14 €
Rohergebnis			25.230.068,87 €	22.562.787,53 €
	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-8.247.302,11 €		-7.925.576,38 €
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-2.076.040,98 €		-1.953.676,31 €
	davon für Altersversorgung	588.094,73 €		575.901,73 €
			-10.323.343,09 €	-9.879.252,69 €
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.992.022,95 €	-2.328.559,62 €
	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.530.112,92 €	-6.893.141,03 €
	Erträge aus Beteiligungen		4.924.715,90 €	2.057.033,98 €
	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		210,80 €	235,05 €
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		338.699,63 €	606.842,17 €
	davon aus verbundenen Unternehmen		32.124,15 €	57.361,16 €
	davon aus Abzinsung nach § 253 HGB		114.971,47 €	188.880,16 €
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.259.022,61 €	-1.277.926,98 €
	davon an verbundene Unternehmen		92.985,22 €	143.962,49 €
	davon aus Abzinsung nach § 253 HGB		1.309.472,78 €	265.734,94 €
Ergebnis nach Steuern			7.389.193,63 €	4.848.018,41 €
	Sonstige Steuern		-368.622,84 €	-247.554,00 €
	Aufwendungen aus dem Gewinnabführungsvertrag		-4.212.570,79 €	-2.760.464,41 €
Jahresüberschuss			2.808.000,00 €	1.840.000,00 €
	Einstellungen in Gewinnrücklagen			
	a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		-702.000,00 €	-460.000,00 €
	b) in die Bauerneuerungsrücklage		-2.106.000,00	-1.380.000,00 €
Bilanzgewinn			0,00 €	0,00 €

05/ Der Aufsichtsrat.

Alles unter Kontrolle. Alles ordnungs-gemäß.

Bericht des Aufsichtsrates.

In fünf Sitzungen im Jahr 2017 und durch schriftliche Informationen wurde der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung über die Geschäftstätigkeit und die geplanten Maßnahmen des Unternehmens rechtzeitig und umfassend informiert. Er war über alle wichtigen geschäftlichen Vorgänge immer auf dem aktuellen Wissensstand. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die künftigen Bau- und Verkaufsprogramme wurden zusammen mit der Geschäftsführung beraten und abgestimmt.

Mit der Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 haben wir den Verband baden-württembergischer Wohnungs-und Immobilienunternehmen e.V. beauftragt. Der Jahresabschluss der Bietigheimer Wohnbau GmbH mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht unterlag der Prüfung. Der Abschlussprüfer stellte fest, dass der Jahresabschluss im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften und denen des Gesellschaftsvertrags steht. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die Einhaltung der Vorschriften nach § 53, Abs. 1 und 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes wurden durch den Abschlussprüfer testiert.

Der Aufsichtsrat wurde in seiner Sitzung am 04. Juni 2018 ausführlich über die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung unterrichtet und billigte den vorgelegten Jahresabschluss sowie den Prüfungsbericht. Der Gesellschafterin wird empfohlen, den Jahresabschluss so festzustellen und den Geschäftsführer zu entlasten. Der sich ergebende Jahresüberschuss wird aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die Gesellschafterin, die Städtische Holding Bietigheim-Bissingen GmbH, abgeführt.

Das Geschäftsjahr 2017 hat hohe Anforderungen an die Geschäftsleitung und die Mitarbeiter der Bietigheimer Wohnbau GmbH gestellt. Der Aufsichtsrat dankt dem Geschäftsführer und allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihren Beitrag zum sehr positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2017.

Bietigheim-Bissingen, den 05. Juni 2018

Für den Aufsichtsrat
Oberbürgermeister Jürgen Kessing
Aufsichtsratsvorsitzender

06/ Wichtige Ereignisse der Bietigheimer Wohnbau GmbH 2017.

Engagiert. Präsent. Bewegend.

Das Jahr 2017 war spannend und ereignisreich. Ein kurzer Rückblick in Auszügen.

BW verleiht zum 17. Mal die Qualitätskelle

Ein Preis mit Tradition: Mit der Qualitätskelle zeichnet die BW besondere Leistungen von Handwerksunternehmen am Bau aus. Auch 2017 wurden fünf Handwerksbetriebe für ihre vorbildliche Arbeit in den Bereichen Kundenorientierung, Qualität, Termintreue und Zuverlässigkeit geehrt. Der Preis in Form einer Kelle, einer Urkunde und eines Geldgeschenks soll für diese und alle anderen Handwerksbetriebe Ansporn sein, dieses hohe Qualitätsniveau zum Wohl ihrer Kunden zu halten oder zu erreichen. Die „Qualitätskelle 2017“ ging an:
Firma Nill GmbH, Bretzfeld,
Firma Oskar Blummer GmbH & Co. KG, Bietigheim-Bissingen,
Firma Reiher Sicherheitssysteme e.K., Ludwigsburg,
Firma Hagebaucentrum Bolay, Rutesheim und Firma Leix Bodenbeläge GmbH, Backnang.

Das Team aus der Projektentwicklung verleiht die Qualitätskelle

BW für ihr soziales Engagement ausgezeichnet

Der Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg hat im Jahr 2017 zum elften Mal das gesellschaftliche Engagement kleiner und mittelständischer Unternehmen in Baden-Württemberg ausgezeichnet. Die Caritas, die Diakonie und das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg haben der Bietigheimer Wohnbau GmbH im Rahmen dieses Mittelstandspreises die Auszeichnung SOZIAL ENGAGIERT 2017 verliehen.

Mittelstandspreis für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg

Wettbewerb "FirmenGärten – grün und gut!" BW erhält 1. Preis in der Kategorie "Ökologie"

Die Grüne Nachbarschaft, eine interkommunale Gemeinschaft von sechs Städten und Gemeinden aus unserer Region, veranstaltete zusammen mit der Stiftung „Die Grüne Stadt“ und weiteren Kooperationspartnern den Wettbewerb „FirmenGärten 2017 – grün und gut!“. Die Mitgliedskommunen der Grünen Nachbarschaft setzen sich für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung ihrer grünen Freiflächen ein. Neben öffentlichen Parks, privaten Gärten und dem Grün außerhalb der Stadt sind auch Firmengärten ein wichtiger Teil dieser grünen Freiräume – als Gärten für die Mitarbeiter, als Visitenkarte für die Unternehmen und im besten Fall als Gewinn für Umwelt und Natur. Im Oktober 2017 fand die Preisgerichtssitzung statt. 14 Projekte kamen in die engere Auswahl; darunter wurden vier Preisträger ausgewählt. Die Bietigheimer Wohnbau GmbH erhielt den 1. Preis für die vorbildliche und beispielhaft dargestellte Außenanlage in der Kategorie „Ökologie“.

Biotop der BW

BW veranstaltet den 5. Architektentag

Für die BW steht eine faire, vertrauensvolle und effektive Zusammenarbeit mit externen Partnern im Vordergrund. Um das gute Miteinander zu fördern, wurde der BW-Architektentag ins Leben gerufen.
Die Veranstaltung soll die Zusammenarbeit mit den Architekten, Fachplanern und Bauleitern stetig verbessern, die Abläufe vereinheitlichen und die Partner bestmöglich integrieren. Beim fünften Architektentag standen unter anderem Abläufe in der Rechnungsbearbeitung, die Baustellensauberkeit, Handhabung bei Sonderwünschen, Eigenleistungen und Gutschriften sowie die Wünsche und Anregungen der externen Partner auf der Agenda. Zum Thema „Ersatzvornahme, Mangelmeldungen und neues Bauvertragsrecht“ wurde ein Fachanwalt der Kanzlei Cavada Lüth & Partner eingeladen.

BW-Laufteam ging zum zweiten Mal an den Start

Gesunde und glückliche Mitarbeiter sind das höchste Gut eines Unternehmens. Mit erfolgreicher Einführung des Betriebssports fördert die BW künftig eine Vielzahl an sportlichen Aktivitäten wie etwa Badminton oder Fußball und bietet exklusive BW-Kurse, zum Beispiel „Rücken-Fit“ oder „Body-Workout“. Ziele sind die Gesundheitsvorsorge, das Teambuilding sowie die Zufriedenheit der Mitarbeiter. Unter dem Motto „Gemeinsam loslaufen, ankommen und Spaß haben“ ging die BW beim 8. BZ-Firmenlauf in Bietigheim-Bissingen bereits zum zweiten Mal an den Start.

Sieger tragen Orange: BW-Laufteam

Digitalisierung schreitet voran

„Herzlich willkommen in der digitalen Welt der BW!“. Mit diesem Slogan begrüßt die BW künftig nicht nur ihre Kunden, sondern auch ihre eigenen Mitarbeiter. Die Digitalisierung und moderne Kommunikationsprozesse bestimmen zunehmend den Arbeitsalltag in der Wohnungswirtschaft. Wohnungsunternehmen stellen sich den damit verbundenen technischen, betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Herausforderungen. Auch die BW treibt diese Entwicklung mit verschiedenen Maßnahmen voran. Von der Digitalisierung der Eingangspost über das neue Facility Management-Portal bis zur Einführung verschiedener Kundenportale für Eigentümer, Mieter und Käufer. Auch das neue Dokumentenmanagementsystem wird in vielen Abteilungen bereits genutzt und gelebt.

BW steht für Fortschrittlichkeit

Verlängerungen und Neuaufnahmen von leerwerdenden Wohnungen in die Sozialbindung

Im Jahr 2017 wurden nicht nur auslaufende Sozialbindungen verlängert. Vielmehr entstanden durch die Neuaufnahme von Sozialbindungen bei bestehenden Wohnungen zusätzliche Kapazitäten bei der Versorgung mit günstigem Wohnraum. So wurden insgesamt 83 Wohnungen wieder in die öffentliche Förderung aufgenommen – ein großes Kontingent, das somit weiterhin kostengünstig dem Mietmarkt zur Verfügung gestellt wird. Die Wohnungen sind für 15 Jahre (teilweise auch 25 Jahre) mietpreisgebunden.

Eröffnung Parkhaus am SKY am 09.10.17

Der Endbelag auf der Borsigstraße, die durch das Parkhaus führt, war aufgebracht und das Parkhaus am SKY wurde offiziell am 09.10.2017 im Beisein von Oberbürgermeister Jürgen Kessing eröffnet. Seit diesem Zeitpunkt stehen insgesamt 238 zum Großteil überbreite Autostellplätze sowie ein videoüberwachtes Fahrradparkhaus mit 207 Plätzen am Bietigheimer Bahnhof zur Verfügung. Eine Besonderheit ist der abgeschlossene Parkbereich mit separatem Tor im obersten Geschoss für Dauerparker. Einzigartig war auch das kostenlose Probeparken: Die BW bot für acht Wochen ein Schnupperparken“ für alle an.

v.l.n.r.: Architekt Michael Kerker (KMB), Geschäftsführer Carsten Schüler (BW), Projektleiter Nicolas Jecker (Valeo), Projektleiter Dieter Fiess (BW) und Oberbürgermeister Jürgen Kessing

Schillerstraße in Bietigheim-Bissingen

07/ Verkaufsstarts der Bietigheimer Wohnbau GmbH 2017.

Neue Projekte. Neues Zuhause.

Zeeb Architekten, Stuttgart

Wohnen – Leben – Zuhause sein.
Stuttgart-Feuerbach, Feuerbacher-Tal-Straße 16

Feuerbach – ein lebendiger Stadtteil, der bald noch mehr zu bieten hat: Elf charmante Wohnungen mit zeitgemäßem Komfort für mehr Wohn- und Lebensqualität warten auf neue Eigentümer.

In der Feuerbacher-Tal-Straße 16 entstehen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 51 m² bis 95 m². Alle Wohnungen sind funktional geschnitten. Hier findet jeder seinen Platz und kann sich frei entfalten. Eine Besonderheit ist der hochwertige und massive Echtholz-Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen. Das „i-Tüpfelchen“ bringt die Fußbodenheizung in allen Räumen.

Die Erdgeschosswohnungen glänzen durch ihre schönen Terrassen und Gärten, in den oberen Etagen bieten die Balkone genügend Platz für schöne Stunden im Freien. Hochwertige Armaturen im Bad, Handtuchheizkörper sowie bodenebene Duschen garantieren das ganz persönliche Wellnessfeeling. Alle Wohnungen sind per Aufzug zu erreichen und lassen Einkäufe einfach und bequem in alle Etagen transportieren.

Tiefgaragenstellplätze und Doppelparker, ein Abstellraum im UG, der private Spielplatz für die künftigen Bewohner im Innenbereich, die umweltfreundliche Energieversorgung durch Gas-Brennwertkessel mit thermischer Solarunterstützung sowie die Einstufung nach Energieeffizienzklasse A sind weitere Argumente, die für das Wohnen in der Feuerbacher-Tal-Straße sprechen.

Und: Die zentrale, innerstädtische Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung spricht für sich.

Architekt Ackermann+Raff GmbH & Co. KG, Stuttgart

ELLENTAL-LIVING.
Bietigheim-Bissingen, Maria-Merian-Straße 5 + 25

Im Gebiet „Ellental“ baut die BW zwei moderne Objekte mit stilvoller Klinkerfassade.

Das Ellental ist mittlerweile eine überaus gefragte Lage. Nach bereits erfolgreich realisierten Objekten in der Vergangenheit, die schon in der Rohbauphase komplett verkauft wurden, entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Eigentumswohnungen.

Umgeben von grüner Natur leben die künftigen Bewohner in einer angenehmen und freundlichen Nachbarschaft. Die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 75 m² bis 94 m² sind nach Süden und Westen ausgerichtet und dadurch hell und gemütlich. Die optimal geschnittenen Grundrisse sorgen für eine bestmögliche Möblierung. Teilweise befinden sich Abstellräume innerhalb der Wohnung. Ein hochwertiger Echtholz-Parkettboden wird in allen Wohn- und Schlafräumen verlegt und erzeugt ein besonderes Ambiente. Eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sorgt für die richtige Wohlfühltemperatur und bringt Gemütlichkeit in das neue Zuhause. Das modern designte Tageslichtbad wird mit bodenebenen Duschen sowie geschmackvollen Armaturen und Sanitärgegenständen renommierter Hersteller ausgestattet. Alle Erdgeschosswohnungen mit abschließbaren Fenstergriffen erhalten schöne Gartenflächen von ca. 75 m² bis 186 m², die Wohnungen in den oberen Etagen Sonnenbalkone.

Multimediaanschlüsse in allen Zimmern, Tiefgaragenstellplätze, umweltschonende und effiziente Energieversorgung durch Fernwärme, zwei Besucherstellplätze vor der Haustüre, ansprechend gestaltete Außenanlagen mit jeweils einem hauseigenen Spielplatz sowie die Lage und die ausgezeichnete Infrastruktur sind weitere Vorzüge der beiden Mehrfamilienhäuser im Ellental. Hier finden neue Eigentümer alles, was sie zum Leben benötigen. Kindergärten, Kinderhäuser, Schulen, Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und viel Grün. Ein weiteres Plus: Der Bahnhaltepunkt Ellental mit guten Verbindungen Richtung Stuttgart, Pforzheim und Karlsruhe.

Außergewöhnlich wohnen mit Fernsicht.
Leonberg, Obere Burghalde

Mit der „Oberen Burghalde“ realisiert die BW ein Projekt der besonderen Art. In herrlicher Hanglage entstehen zwei elegante Doppelhäuser mit acht außergewöhnlichen Eigentumswohnungen im „Haus-im-Haus“-Konzept, deren Planung und Verwirklichung sich durch viel architektonisches Feingefühl auszeichnen. So lassen sich alle Vorzüge einer angenehmen Wohngegend auf anspruchsvollem Niveau genießen.

Die markante Fassadengestaltung mit klar strukturierten Details in Kombination mit sorgfältig ausgewählten Materialien macht das neue Zuhause zu etwas ganz Besonderem. Die „Visitenkarte“ bilden hochwertige Eingangstüren aus Aluminium und satiniertem Glas, die gleichermaßen die Ansprüche an Ästhetik und Sicherheit erfüllen.

Vier reizvolle Erdgeschosseinheiten mit Garten und Terrasse oder vier elegante Dachgeschosswohnungen mit offener Galerie und großzügiger Dachterrasse warten auf ihre neuen Bewohner. Ein ganz besonderes Merkmal aller Wohnungen ist das „Haus-im-Haus“-Konzept. Das bedeutet räumliche Großzügigkeit auf zwei Ebenen mit Wohnflächen von ca. 144 m² bis 148 m² und einer hochwertigen und ansprechenden Innenausstattung.

Ein massiver Eiche-Holzdielenboden wird in allen Wohn- und Schlafräumen verlegt. Für die richtige Wohlfühltemperatur und das „Zuhause-Gefühl“ sorgen eine moderne Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sowie großzügige, raumhohe Verglasungen.

Die bodentiefen Holz-Aluminium-Fenster bringen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und einen schönen Ausblick nach draußen. Unbezahlbar sind die wunderschönen Terrassen, die in der warmen Jahreszeit den Wohnraum zusätzlich erweitern und einen einzigartigen und unverbaubaren Panoramablick bieten.

Hochwertige Armaturen im Tageslichtbad, elektrisch betriebene Handtuchheizkörper, großformatige Fliesen sowie bodenebene Duschen garantieren ganz persönliches Wellnessfeeling. Ein absolutes Highlight und zentrales Gestaltungselement in allen Wohnungen bildet die stilvolle Treppe in Sichtbetonoptik.

Elektronische Rollläden und Jalousien, Parallel-Schiebe-Kipptüren zu den Terrassen, abschließbare Fenstergriffe in den Erdgeschosswohnungen, ein patentiertes „Homeway“-System für multimediale Vielfalt in jedem Zimmer, feinlackierte Innentüren mit Edelstahlgriffen sowie eine umweltfreundliche Energieversorgung mit einer Holz-Pellets-Heizkesselanlage kombiniert mit thermischer Solaranlage für die Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sprechen für das Wohnen auf der „Oberen Burghalde“. Die Außenanlagen werden von erfahrenen Landschaftsarchitekten gestaltet und durch einen qualifizierten Gartenbaubetrieb angelegt.

Direkt an der Grenze zum Landschaftsschutzgebiet gelegen, zählt das Wohngebiet „Obere Burghalde“ zu den schönsten und begehrtesten Wohnlagen Leonbergs. Die Stadt hat sich mit ihrer verkehrsgünstigen Lage, nur 13 Kilometer westlich von Stuttgart, zu einem modernen Wirtschaftsstandort entwickelt. Über die Bundesautobahnen A 8 und A 81, die sich bei Leonberg kreuzen, ist Stuttgart in einer knappen halben Stunde mit dem Auto erreichbar. Vom Wohngebiet „Obere Burghalde“ gelangt man in wenigen Fahrminuten mit dem ÖPNV ins Stuttgarter Zentrum und in kurzer Zeit nach Böblingen. Die Kombination aus historischem Altstadtkern mit seinen Fachwerkbauten und moderner Stadtstruktur verleiht Leonberg seinen ganz eigenen Charme.
Das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot, ein dichtes Netz von Kindertagesstätten und Schulen sowie zahlreiche Naherholungsgebiete machen Leonberg zu einer Stadt mit hoher Lebensqualität.

Raff Architekten, Bietigheim-Bissingen

Architekt KMB Plan Werk Stadt GmbH, Ludwigsburg

Bismarck meets Barock.
Ludwigsburg, Bismarckstraße 2

Das Projekt „Bismarckstraße“ in Ludwigsburg ist eine Besonderheit: Die BW entkernt das ehemalige Verwaltungsgebäude der SÜWAG AG und baut es neu auf. Insgesamt entstehen 32 moderne Eigentumswohnungen mit viel Flair und durchdachten Grundrissen sowie 18 funktionale Ein-Zimmer-Apartments.

Die ausdrucksstarke Architektur ist ein Blickfang, die strukturierte Fassadenführung fasziniert das Auge. Und: Die Lage direkt in der City ist ideal!

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind ca. 59 m² bis 139 m² groß, die 1-Zimmer-Apartments im Erdgeschoss ca. 21 m² bis 31 m². Alle Wohnungen und Apartments werden hochwertig ausgestattet. Eine warme und harmonische Atmosphäre erzeugt der hochwertige Echtholz-Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen. Das „Sahnehäubchen“ ist die Fußbodenheizung. Die bodentiefen Aluminium-Fenster mit Dreifachverglasung geben sowohl Licht als auch Weitblick. Zur Verdunklung werden Rollläden und Jalousien angebracht.

In den Ober- und Dachgeschossen genießen die künftigen Bewohner einen einmaligen Blick über die Barockstadt. Hochwertige Sanitärobjekte von namhaften Markenherstellern sowie bodenebene Duschen, großformatige Fliesen und hochwertige Armaturen glänzen in allen Bädern. Alle Wohnungen sind per Aufzug zu erreichen – so können Einkäufe einfach und bequem in die jeweiligen Etagen transportiert werden. Ein Abstellraum im Untergeschoss ist den künftigen Bewohnern sicher, auch ein Wasch- und Trockenraum, eine Abstellfläche für Kinderwagen sowie ein geräumiger Fahrradabstellplatz.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der SÜWAG AG verfügt über ein Blockheizkraftwerk, das nicht nur das Gebäude selbst, sondern das gesamte Wohnviertel mit Fernwärme und Strom versorgt.

Die citynahe Lage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung und hervorragender Infrastruktur spricht für das Wohnen in der Bismarckstraße. Der Hauptbahnhof mit S-Bahn-Anschluss Richtung Stuttgart und Heilbronn ist zu Fuß in kurzer Zeit erreichbar. Auch sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Das Kinderbetreuungsangebot ist vorbildlich. Nicht zu vergessen die Jugendförderung, an der die Vereine großen Anteil haben. Die BAB- und ÖPNV-Anbindungen sind optimal.

Architekt Ackermann+Raff GmbH & Co. KG, Stuttgart

PattonPlace – letzter Bauabschnitt.
Pattonville, John-F.-Kennedy-Allee 1+3/Columbusstraße 1+3

Pattonville ist mittlerweile gefragter denn je. Bereits über 8.000 Menschen haben hier in den vergangenen Jahren ihr neues Zuhause gefunden. Nach dem erfolgreichen Verkauf der ersten beiden Bauabschnitte startet die BW nun mit dem dritten und somit letzten Abschnitt: Es entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit charmanter und klarer Architektur. Die künftigen Bewohner wählen aus den verschiedenen Wohnungstypen ihren Favoriten, damit auch sie sagen können: Endlich zu Hause!

Die 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 52 m² bis 163 m² sind funktional geschnitten, nach Süden und Westen ausgerichtet und besitzen alle ihren ganz eigenen Charme. Die Erdgeschosswohnungen mit abschließbaren Fenstergriffen erhalten schöne Gartenflächen, die Wohnungen in den Obergeschossen gemütliche Loggien und Dachterrassen für schöne Stunden im Freien. Der hochwertige Echtholz-Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen unterstreicht das besondere Flair. Ein weiteres Plus an Komfort: die Fußbodenheizung. In allen Bädern sind hochwertige Sanitärobjekte von namhaften Markenherstellern sowie bodenebene Duschen verbaut. Alle Wohnungen sind bequem per Aufzug zu erreichen. Im Untergeschoss steht den künftigen Bewohnern je ein Abstellraum zur Verfügung, außerdem ein Wasch- und Trockenraum sowie ein geräumiger Fahrradabstellplatz. Weitere Highlights wie Multimediaanschluss, Tiefgaragenstellplätze, Hausmeisterservice, ansprechend gestaltete Außenanlagen mit privatem Spielplatz sowie Fernwärme vollenden den Komfort.

Die hervorragende Infrastruktur, die verkehrsgünstige Lage zwischen Stuttgart, Kornwestheim, Ludwigsburg und Waiblingen sowie gute BAB- und ÖPNV-Anbindungen sprechen für das Wohnen in Pattonville. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie eine Apotheke sind in unmittelbarer Nähe. Verschiedene Kinder- und Jugendeinrichtungen machen Pattonville zu einem begehrten Wohnstandort mit viel Lebensqualität.

Weitere Aussichten: positiv!

Gesamt- und immobilienwirtschaftliche Entwicklung.

Deutsche Wirtschaft wächst auch 2017 kräftig

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte BIP nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigert ihre Wertschöpfung um 1,4 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. Somit erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden €. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Gutes Klima für den Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden € wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Er legte mit 3,1 % zu. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von 1,8 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

Für die Wohnungsbauinvestitionen schätzen die Institute in 2018 eine erneute Zunahme um rund 3 %.

Deutlich weniger Wohnungsbaugenehmigungen in 2017 – kaum Zuwachs im Jahr 2018 erwartet

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.

Auch in 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der weiter günstigen Nachfrageindikatoren stark bleiben. Denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, wenngleich viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland abwandern. Das Genehmigungsvolumen dürfte in 2018 um knapp 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen. Allerdings wird voraussichtlich der Anstieg bei den Baugenehmigungen an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden.

Fertigstellungen steigen weiter an – liegen aber nach wie vor unter dem Bedarf

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von einem bis eineinhalb Jahren nach. 2017 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 319.000 fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15 %. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen aber deutlich zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 trotzdem noch auf etwa 326.000 wachsen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden (aktuelle Studie des Pestel-Instituts). Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Gründe hierfür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Das Unternehmen blickt positiv ins Jahr 2018. Die gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stehen gut. Die Nachfrage nach Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen kann das Unternehmen nach wie vor bedienen. Nicht nur durch Verlängerung bestehender Sozialbindungen oder Bau von Mietwohnungen. Auch durch die sich bereits im Bestand befindlichen Vorratsgrundstücke ist das Unternehmen für die nahe Zukunft gut gerüstet.

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH ist für das Jahr 2018 gut gerüstet

Die Bietigheimer Wohnbau GmbH hat sich im Lauf von fast 60 Jahren zu einem der führenden Wohnungsunternehmen im Mittleren Neckarraum entwickelt. Sie ist ein gut situiertes Unternehmen, vermittelt Sicherheit, Know-how und Innovationskraft und ist daher für die Zukunft bestens aufgestellt. Im Vordergrund des Handelns steht die faire und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Kunden und Lieferanten. Das breite Angebot der BW deckt die individuellen Bedürfnisse der einzelnen Interessentengruppen ab. Alle Projekte sind bis ins kleinste Detail durchdacht, das Preis-/Leistungsverhältnis ist marktgerecht.

Der seit mehreren Jahren anhaltende Trend zum Wohnen in der Stadt hält unverändert an. Sehr gefragt sind Standorte in der Landeshauptstadt Stuttgart und den umliegenden Landkreisen (Region Stuttgart) mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Auch die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern im Landkreis Ludwigsburg ist weiterhin ungebrochen. Deshalb sucht die BW auch künftig verstärkt nach Bauplätzen in diesen Gebieten. Mit den zahlreichen Vorratsgrundstücken, die sich bereits im Bestand befinden, ist das Unternehmen für die nahe Zukunft gut gerüstet.

Die Geschäftsbereiche der Haus- und Wohnungsverwaltung für Dritte sowie der Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften werden auch zukünftig weitergeführt bzw. ausgebaut.

Im Mietwohnungsbereich sieht das Unternehmen auch zukünftig eine hohe Nachfrage, sodass für 2018 keine Leerstände erwartet werden.

Die auf die SüdWERT GmbH übertragene überregionale Privatisierungstätigkeit wird weiter erfolgreich fortgesetzt. Aus der Beteiligung werden auch in Zukunft positive Ergebnisse erwartet. Die Bietigheimer Wohnbau GmbH ist für den Vertrieb sowie für die Wohnungseigentums- und Mietverwaltung der Wohnungen im Rahmen einer Geschäftsbesorgung durch die SüdWERT GmbH beauftragt. Diese Geschäftsbereiche stellen auch 2018 ein weiteres, wichtiges Standbein für die BW dar.

Endlich zu Hause!

BIETIGHEIMER WOHNBAU

Herausgeber
Bietigheimer Wohnbau GmbH
Berliner Straße 19
74321 Bietigheim-Bissingen
www.bietigheimer-wohnbau.de
info@bietigheimer-wohnbau.de

Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Carsten Schüler