

# IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN- MAIN



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

Das Magazin des BFW

Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 3\_2018



Bauträgertag 2018 in Eschborn

Seite 06

Hessen wählt einen neuen Landtag

Seite 16

Höchster Anstieg der Baupreise seit 10 Jahren

Seite 22



Ich Sorge für Ihren  
neuen Energieausweis.

## goldgas bietet den kompletten Service rund um den Energieausweis.

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

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

**Jetzt zum Energieausweis beraten lassen: 06196/7740-190**

[immobilienwirtschaft@goldgas.de](mailto:immobilienwirtschaft@goldgas.de) | [www.goldgas.de/immobilienwirtschaft](http://www.goldgas.de/immobilienwirtschaft)

Mengenrabatte exklusiv  
für Immobilienverwalter –  
fragen lohnt sich!

Weil echtes Kümmern **goldwert** ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

 **goldgas**  
ein Unternehmen der VNG

Unsere Partner



Premiumpartner im  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter e.V.



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen



Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter e.V.



Immobilienverband  
Deutschland IVD  
Regionalverband West



Verband der Immobilienverwalter  
Berlin-Brandenburg e.V.

# EDITORIAL

## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,



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

Fotos: BFW



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

der Sommer 2018 war sowohl für die Wohnbaupolitik als auch für den BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland von wichtigen Ereignissen geprägt: Das Baukindergeld wurde beschlossen und kann nun rückwirkend zum 1. Januar 2018 von Familien zur Eigenheimförderung beantragt werden. Diese fördernde Maßnahme ändert jedoch nichts daran, dass die Preise fürs Bauen immer weiter ansteigen. Wie die aktuelle Studie des Statistischen Bundesamts zum Baupreis im Juli offenlegte, erfuhr dieser seinen höchsten Anstieg seit zehn Jahren. Dies erschwert es Bauträgern weiterhin, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen. Lösungsansätze für den Wohnraumangel wurden am 21. September auf dem Wohngipfel 2018 präsentiert. Ob und wann die Maßnahmen aus dem Eckpunktepapier zur „Wohnraumoffensive“ Früchte tragen, wird sich in den kommenden Monaten zeigen. Gemeinsam mit Baustaatssekretär Gunther Adler, der im Vorfeld des Gipfels aus unverständlichen Gründen aus seinem Amt entlassen werden sollte und aufgrund des großen öffentlichen Widerstandes, auch von Seiten des BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, doch bleiben durfte, werden wir weiter an Lösungen arbeiten, um notwendigen und erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland hat im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände AWI seine Erwartungen an den neuen hessischen Landtag gerichtet, der am 28. Oktober gewählt wird. Zwar wurde in der vergangenen Legislaturperiode einiges bewirkt: mit dem „Masterplan Wohnen in Hessen“ wurde bis 2020 eine Rekordsumme von 1,7 Milliarden Euro für die Wohnraumförderung bereitgestellt, dennoch fehlen bis 2040 weiterhin 500.000 Wohnungen in Hessen. Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland fordert gemeinsam mit dem Bündnis "Impulse für den Wohnungsbau Hessen" daher unter anderem die Schaffung eines eigenständigen Bauministeriums, in dem alle notwendigen Wohn- und Baukompetenzen gebündelt werden. Wie die Parteien zu den Themen Bauen und Wohnen stehen, werden wir auf dem „Parlamentarischen Abend“ am 16. Oktober in Wiesbaden von den wohnungspolitischen Sprecherinnen und Sprechern der Landtagsfraktionen erfahren, zu dem der BFW Landesverband auch Sie herzlich einlädt.

Bereits auf dem traditionellen Bauträgertag in Eschborn am 13. September diskutierten die Immobilien- und Wohnungsbranche über mögliche Lösungen zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum. Dabei wurden auch alternative Finanzierungsmöglichkeiten wie beispielsweise die Bürgerbeteiligung vorgestellt. Des Weiteren wurde über Entwicklungspotentiale in der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main und das aktuelle Marktumfeld für Projektentwickler gesprochen. Welche Themen die Immobilienbranche darüber hinaus beschäftigen, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

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

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

# INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL	S. 3
INHALT	S. 4
<b>BFW</b> <b>HESSEN   RHEINLAND-PFALZ   SAARLAND</b>	<b>S. 5</b>
WOWI-Golftour 2018: Über 80 Teilnehmer beim Turnier in Hessen/Rheinland-Pfalz	S. 5
<b>BAUTRÄGERTAG 2018 IN ESCHBORN</b>	<b>S. 6-15</b>
Fachtagung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	S. 6
Entwicklungspotenziale in der Metropolregion	S. 8
Das aktuelle Marktumfeld in Rhein-Main	S.10
Aktuelle Rechtsprechung im Bau- und Architektenrecht	S.12
Neue Finanzierungsmöglichkeit für Bauträger und Projektentwickler	S.14
<b>AUS DER POLITIK</b>	<b>S. 16-21</b>
Hessen wählt seinen 20. Landtag	S. 16
Parlamentarischer Abend	S. 18
Was Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau attraktiv macht	S. 19
Baukindergeld 2018	S. 20
<b>AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE</b>	<b>S. 22-29</b>
Anstieg der Baupreise	S. 22
Europäische Datenschutzgrundverordnung in der Immobilienbranche	S. 24
Neue Wohnkonzepte: Gemeinschaftswaschräume	S. 28
<b>VORSCHAU</b>	<b>S. 30</b>
Termine   Impressum	S. 30

WOWI-Golftour 2018: Über 80 Teilnehmer beim Turnier in Hessen/Rheinland-Pfalz

# TROTZ STURM AM VORTAG: SPASS UND SPORTLICHER EHRGEIZ UNTER BRANCHENVERTRETERN

**Am 10. August 2018 nahmen erneut über 80 golfbegeisterte Führungskräfte aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an der WOWI-Golftour 2018 in Hessen/Rheinland-Pfalz teil. Das fünfte Einzelturnier wurde zum wiederholten Male auf der Anlage des Golfclubs Nahetal ausgetragen. Die Turnierserie wird unter anderem vom BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland unterstützt.**

Sportliche Höchstleistung, humorvolle Teilnehmer und eine entspannte Atmosphäre: Trotz schwieriger Platzverhältnisse beim Golfturnier Hessen/Rhein-Pfalz, fehlte es den Teilnehmern nicht an Motivation und sportlichem Ehrgeiz. „Auf dem Platz war alles verwüstet. Wir waren schon besorgt, dass es bis zum nächsten Tag nicht gereinigt werden kann“, erzählt Carmen Schoeck, Mitglied des Veranstaltungsteams der PresseCompany. Als das Organisationsteam einen Tag vor der Veranstaltung anreiste, waren die Spuren des Gewitters deutlich auf dem Golfplatz zu sehen. „Der Golfclub Nahetal hat das Beste daraus gemacht. Am nächsten Tag war der Platz wieder bespielbar.“ So war der Sturm vom Vortag schnell vergessen: Anfänger, Profis und Golfliebhaber genossen gemeinsam das Spiel und schlossen

den sportlichen Tag beim gemeinsamen Abendessen und der Siegerehrung ab.

Die Gewinner der Netto- und Bruttowertung der insgesamt sechs Ausscheidungsturniere in Baden-Württemberg, Norddeutschland, Bayern, Nordrhein-Westfalen, Hessen/Rheinland-Pfalz und Berlin/Brandenburg treten am 20. Oktober 2018 auf der Meisterschaftsanlage des Golf Club Wiesensee in Westerburg/Westerwald gegeneinander an, um den besten Golfspieler der Immobilienbranche zu ermitteln.

Die einzigartige Networking-Plattform bietet der Branche ideale Möglichkeiten, alte Kontakte in sportlich-lockerer Atmosphäre anzutreffen oder neue Freundschaften zu knüpfen. „Im Rahmen der

Turnierserie bringen wir Fach- und Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in entspannter Atmosphäre zu Sport und Networking zusammen“, erläutert Rainer Frick, Geschäftsführer der PresseCompany. „Wir freuen uns auf die restlichen Ausscheidungsturniere sowie das anschließende Abschlussturnier“, führt Frick fort.

Unterstützt wird die Turnierserie durch die regionalen Branchenverbände und die Unternehmen Ista, Kermi, Innogy, Roto, Domus, Bosch/Junkers und Dr. Adams. Zu den regionalen Sponsoren in Hessen/Rheinland-Pfalz zählen Alsecco, TCS und H&K Klöber.

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





Baurägertag 2018 in Eschborn

# ZUSAMMENKUNFT DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT AUS DEM RHEIN-MAIN GEBIET

Am 13. September fand erneut der traditionelle Baurägertag des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland in Eschborn im Hotel Mercure statt. Eröffnet wurde die Fachtagung von Landesgeschäftsführer Gerald Lipka, der die zahlreichen Besucher und Ehrengäste aus Politik und Verbänden im Namen des Landesverbandes begrüßte. Bauräger, Projektentwickler, Planer und Bestandshalter nutzten den Tag, um sich fachlich fortzubilden und mit Kollegen über Neuigkeiten der Branche auszutauschen.

Der Baurägertag widmet sich seit Jahren den Themen, die Bauräger und Projektentwickler beschäftigen. Daher freute sich Lipka, dass der BFW Rhein-Main „viele Mitgliedsunternehmen mit der Themenauswahl nach Eschborn locken konnte“. Denn der Landesverband fördert mit dieser Veranstaltung das Netzwerk der Branche, die Interessen seiner Mitglieder und verschafft ihnen Gehör.

„Bauen, die Schaffung von Wohnraum, ist gerade in den Ballungszentren, wie dem Rhein-Main Gebiet, aktueller denn je“, stellt Lipka in seiner Eröffnungsrede fest. Laut der Wohnungsbedarfsprognose fehlen bis 2040 mehr als 500.000 Wohnungen. Der Bedarf in der Rhein-Main Region liegt aktuell bei rund 15.000 Wohnungen jährlich. Dennoch werden hier im Jahr nur knapp 9.000 Wohnungen fertiggestellt.

Die BFW-Mitgliedsunternehmen haben seit Jahren Erfahrung in der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Sie ermöglichen Menschen die Eigentumsbildung für die soziale Absicherung im Alter. Aufgrund der weiter steigenden Baukosten, sind jedoch einige Menschen finanziell nicht mehr in der Lage, sich Eigentum zu leisten. Die Lösung des Problems soll die Schaffung sozial geförderten Wohnraums sein, wie es



durch die aktuelle politische Diskussion des Landes suggeriert wird. „Unsere Unternehmen haben auch schon in der Vergangenheit sozial geförderten Wohnungsbau geschaffen“, so Lipka. Dies sei ihnen in den letzten Jahren aufgrund der verfügbaren Förderstruktur aber praktisch nicht mehr möglich gewesen. Der Anfang sei hier jedoch gemacht. „Auf Forderung des BFW wurde eine flexible Förderung für Bau-

träger und Projektentwickler eingeführt“, berichtet Lipka. Demnach sei nun auch die Förderung einzelner Eigentumswohnungen möglich. Dennoch lasse das Förderprogramm weitere deutliche Nachbesserungen zu.

Kritik übe Lipka vor allem an immer höheren Quoten sozial geförderten Wohnungsbaus bei der Vergabe von

Grundstücken. „Die Quote soll eine soziale Durchmischung in den Neubaugebieten sicherstellen. Tatsächlich wird jedoch häufig von großen bestandshaltenden Unternehmen das Instrument der mittelbaren Belegung angewendet, was dazu führt, dass diese Belegungsrechte auf ältere Objekte zum Teil in anderen Stadtteilen übertragen werden“, so Lipka. Eine Durchmischung im Neubauquartier erfolge daher nicht. Für die Mitglieder des BFW, die in der Regel über keine Bestände verfügen, bedeute dies, dass sie die hohe Quote sozial geförderten Wohnungsbaus in ihren neu gebauten Objekten darstellen müssen. „Dies ist zu wirtschaftlichen Bedingungen nicht möglich und wirkt sich daher schon beim Grundstückserwerb wie eine Marktzugangsbeschränkung aus“, so Lipka weiter. Wer eine soziale Durchmischung wolle, müsse nach Ansicht von Lipka auf das Instrument der mittelbaren Belegung ganz oder weitgehend verzichten. Insbesondere fordert er Augenmaß bei der Festlegung der Quoten sozial geförderten Wohnungsbaus bei neu zu entwickelnden Gebieten.

Bauträgertag 2018 in Eschborn

# FRANKFURT UND RHEIN-MAIN: ENTWICKLUNGSPOTENZIALE IN DER METROPOLREGION

Zum Auftakt des Bauträgertags 2018 des BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland in Eschborn machte Thomas Horn, Verbandsdirektor Regionalverband FrankfurtRheinMain, deutlich, dass in der Metropolregion ein großes Entwicklungspotenzial herrscht – sowohl für den Wohnungsbau als auch für den Verkehr.

„In der Metropolregion FrankfurtRhein-Main findet man mit rund 5,7 Millionen Einwohnern eine polyzentrale Raumstruktur vor“, weiß Horn. „In Paris und London herrscht hingegen eine unheimliche Verdichtung“, so Horn weiter. Dort spricht man von einer monozentralen Raumstruktur. Im internationalen Metropolenvergleich haben wir in FrankfurtRheinMain also noch deutlich Platz zum Bauen. Und das muss getan werden, denn die Zahl der Einwohner und Beschäftigten steigt seit 2011. „Viele Einwohner, bedeuten viele Wohnungen“, so Horn.

Aufgrund des prognostizierten Zuwachses von 165.000 Einwohnern im Gebiet des Regionalverbandes bis 2030, werden bis dahin 230.000 neue Wohneinheiten gebraucht – 80.000 bis 100.000 allein in Frankfurt-Stadt. Die durchschnittliche Fertigstellung beträgt jedoch nur 8.000 Wohnungen im Jahr, bezogen auf Gesamt-FrankfurtRheinMain. Zu Beginn der 90er Jahre war im Umland eine weitaus höhere Bautätigkeit zu verzeichnen, wie es die Zahlen vom Hessischen Statistischen Landesamt zeigen. Bis 2010 gingen die Zahlen deutlich zurück und in Frankfurt wurden ca. 50 Prozent aller Woh-

nungen der Metropolregion gebaut. Doch es geht wieder bergauf. Das Umland holt langsam auf. Frankfurt bleibt dennoch vorn und führt die Liste der Baufertigstellungen an. Was vor ein paar Jahren noch möglich war, geht heute nicht mehr, warum? Was sind die Ursachen für den Rückgang der Bautätigkeit? Mit Blick auf die Wohnbauflächen schafft Horn Klarheit bei den Gästen. 2017 führte der Regionalverband eine Umfrage bei seinen Mitgliedskommunen durch. Die Bestandsaufnahme von 698 Einzelflächen mit 2.370 Hektar Wohnbaufläche ergab: 62 Prozent der Wohnbaufläche in der

Region FrankfurtRheinMain sind aktiviert. 14 Prozent davon sind bereits bebaut, die übrigen 48 Prozent befinden sich in der Entwicklung, das heißt, sie sind bereits rechtswirksam oder durchlaufen noch das Beschlussverfahren. „Auf 290 Einzelflächen hingegen tut sich gar nichts“, so Horn. 38 Prozent der verfügbaren Flächen sind ruhend. Das heißt, sie sind nicht ausgewiesen, aber endabgewogen. Sie könnten daher aktiviert werden. Was hindert die Kommunen daran?

Als häufigsten Grund führen die Kommunen die schwierigen Eigentumsverhältnisse an. Erbgemeinschaften sind meist auf der ganzen Welt verstreut. „Die Kommunen scheuen die Umliegung, den Stress und die Bereitschaft, in die Entwicklung zu gehen“, weiß Horn. Als weiteren Punkt führen sie Folgekosten auf, die durch die Errichtung einer sozialen und technischen Infrastruktur entstehen. Hier könne die Politik jedoch ansetzen und bspw. die Vollkosten für diejenigen Gemeinden übernehmen, die wirklich bauen wollen. Weitere Anreizsysteme

seien möglich, so Horn. Auf Platz drei der Hemmnisse für die Ausweisung von Wohnbauflächen steht für die Kommunen die politische Entscheidungsfindung. Aufgrund der derzeitigen politischen Regierungsstrukturen kämen Bebauungspläne gar nicht mehr auf die Agenda. Sie sind jedoch „der Flaschenhals für die Aktivierung von Bauland“, so Horn. Wird gebaut, muss auch

---

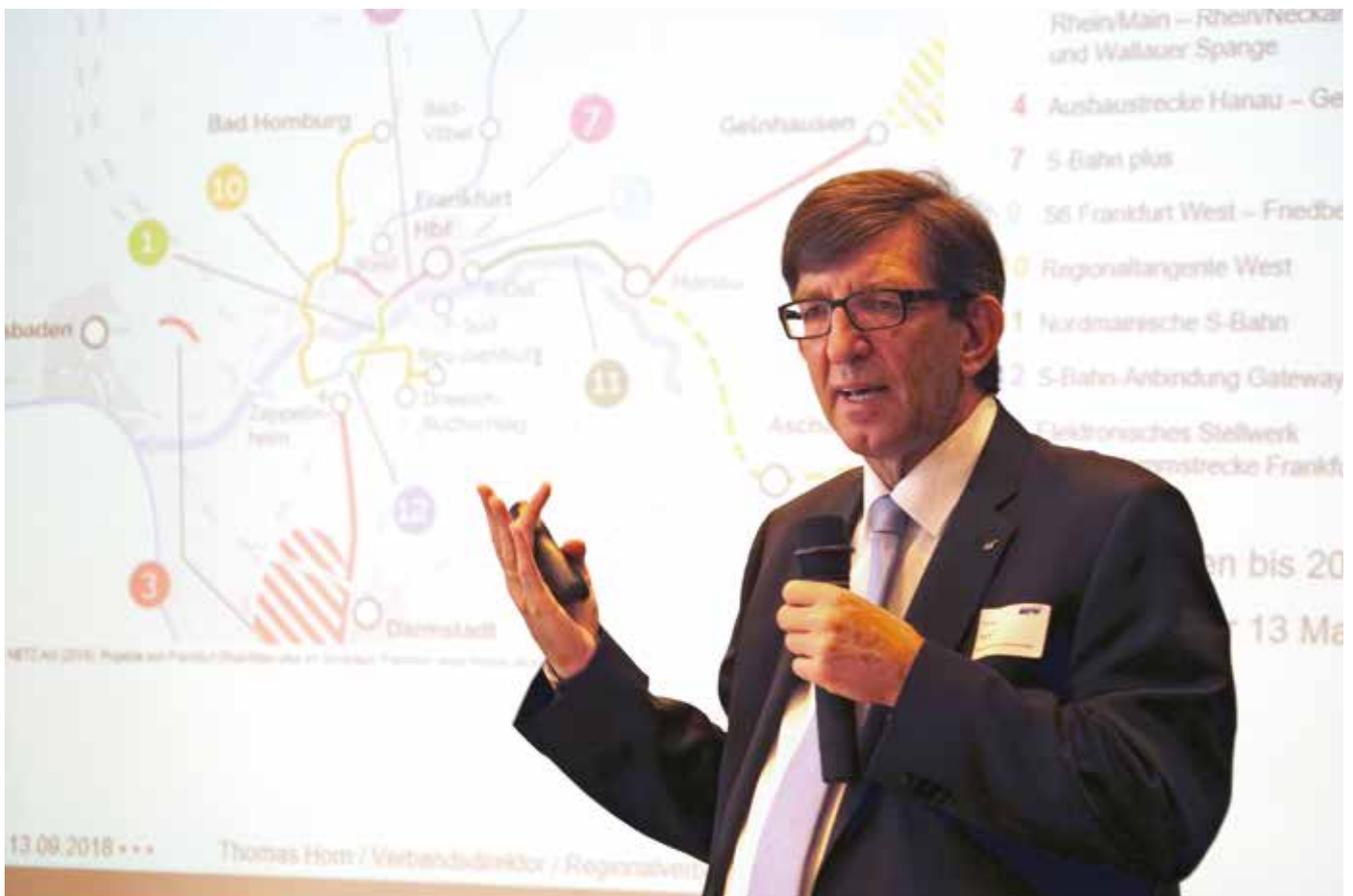
„WIR KÖNNEN  
DEN WOHNUNGSBAU  
NICHT OHNE DEN  
VERKEHR DISKUTIEREN“

---

dafür gesorgt werden, dass die Menschen an ihre Arbeitsplätze kommen. „Wir können den Wohnungsbau nicht ohne den Verkehr diskutieren“, stellt Horn klar. Doch bereits 1992 war bspw. der Frankfurter Hauptbahnhof an seiner Kapazitätsgrenze. Damals gab es Lösungsvorschläge wie „Frankfurt 21“. „Das hätte den großen Durchbruch gebracht“, findet Horn. Der aktuelle Maß-

nahmenplan für das Bauprojekt Frankfurt RheinMain plus mit 13 Punkten sieht bis 2030 eine Investitionssumme von 12 Milliarden Euro vor. „Ein neues Stellwerk hätten wir sowieso gebraucht“, dies löse aber nicht das Problem der Überkapazität, so Horn. Auch die anderen Maßnahmen stellen für ihn keine durchschlagskräftige Antwort auf das Problem am Hauptbahnhof dar. Der Regionalverband schlägt als nützliche Maßnahme die Ergänzung des Schienenrings vor und damit die Schließung der Lücke zwischen den Regionaltangenten West und Ost.

Zudem müssten Planungsverfahren beschleunigt werden. „Hochhäuser sind schnell gebaut, Schienen nicht“, weiß der Verbandsdirektor. Daher fordere sein Verband die Reduktion des Instanzenzuges sowie den Abbau von Doppelstrukturen. Eine Behörde reiche völlig aus. Auch ein Maßnahmenengesetz des Bundes für die Metropolregionen steht auf der Positionsliste: „Vorschriften müssen auch mal ruhen, damit Bauvorhaben fertiggestellt und umgesetzt werden können“, schlussfolgert Horn.





Bauträgertag 2018 in Eschborn

## DIE IMMOBILIEN- BRANCHE IN RHEIN-MAIN BEFINDET SICH IN EINER SPIRALE

Über das derzeitige Marktumfeld für Projektentwickler im Rhein-Main Gebiet informierte auf der Fachtagung Sven Carstensen, Niederlassungsleiter Frankfurt am Main, bulwiengesa AG. Er stellte unter anderem die aktuellen Zahlen des Deutsche Hypo Immobilienklimas vor und ging auf weitere interessante Daten und Fakten aus der Branche ein.

„Den meisten Bauträgern geht es heute besser als vor einem Jahr“, stellt Carstensen nach der Befragung in die Runde fest. Dennoch: Die Baubranche zeigt sich skeptisch. Das beweist das Ergebnis der 128. Monatsbefragung des Deutsche Hypo Immobilienklimas. Mit einem Rückgang um 4,4 Prozent verzeichnete das Immobilienklima seinen vierten Einbruch in Folge und lag somit im August bei 120,2 Punkten. Zuletzt war der Wert im November 2014 so niedrig gewesen. Betrachtet man die fünf Assetklassen separat, zeigt sich, dass in den Segmenten Büro-, Wohn- und Logistik gute Stimmungswerte herrschen, die jenseits von 130 Punkten liegen. Das Wohnklima lag zuletzt bei ca. 150 Indexpunkten – seit 2010 hält sich diese Assetklasse auf einem hohen Niveau.

Das Immobilienklima sinkt, die Kauf- und Mietpreise steigen: Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen in Mainz ist seit 2008 um 109 Prozent gestiegen. Dies zeigen die aktuellen Immobilienmarktdaten von RI-WIS, ein Service der bulwiengesa AG. 2017 mussten Wohnungseigentümer in Mainz bis zu 5.750 Euro (Höchstwert) für einen Quadratmeter bezahlen. Damit liegt die Stadt auf dem dritthöchsten Rangplatz hinter Frankfurt mit bis zu 9.500 und Wiesbaden mit bis zu 6.800 Euro pro Quadratmeter. Bei den Mietpreisen verhielt es sich 2017 ähnlich: In Mainz kostete ein Quadratmeter im Durchschnitt 12,10 Euro, der Höchstwert lag bei 15 Euro.

Frankfurt am Main führt mit 15,10 Euro im Durchschnitt und einem Höchstpreis von 22,00 Euro pro Quadratmeter die Liste an.

Dennoch wird auch in Zukunft der Wohnungsbedarf in Frankfurt und der Umgebung auf einem hohen Niveau bleiben: Der Bevölkerungszuwachs in der Mainmetropole betrug zuletzt zwischen 1,6 bis 2,2 Prozent pro Jahr. Bis 2030 wird ein Zuwachs von 3,4 Prozent erwartet. Dies hat einen hohen Wohnungsbedarf zur Folge: Bis 2025 werden jährlich rund 9.400 Wohnungen benötigt. Aber: 2016 wurden nur 4.273 Wohnungen fertig gestellt. Das ist ein Problem – wirkt sich aber positiv auf die Auftragslage der Baubranche aus. Betrachtet man die Entwicklung des Bauhauptgewerbes fällt auf: Im Jahr 2000 beschäftigten rund 13.300 Betriebe ca. 655.000 Personen – derzeit werden nur 471.000 Personen in 8.460 Betrieben

beschäftigt. Ein deutlicher Rückgang, der einem steigenden Auftragsbestand gegenüber steht: Die Auftragsbeiträge steigen seit 2011 permanent an. Das Wohnungsbauniveau im Bauhauptgewerbe ist seit 2010 um 33 Prozent gestiegen. Laut Indexwert liegt der Auftragsbestand derzeit bei 162 Punkten – 2000 waren es 126 Punkte.

Diese Entwicklung birgt langfristig einen Risikofaktor: den Fachkräftemangel. Der Wohnungsbau dominiert Prognosen zufolge auch in 2018/2019 den gewerblichen und öffentlichen Bau. Die hohe Nachfrage nach Bauleistungen führt zu einem Rekordhoch am Arbeitsmarkt und zu einem Anstieg der Abwerbung von Arbeitskräften im Bauhauptgewerbe. Eine Steigerung der Vakanzzeiten im Hoch- und Tiefbau, Aus- und Trockenbau sowie in Klempnerei, Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik ist aufgrund der derzeitigen Lage unvermeidbar.

### Die Spirale

Wohnraum wird nachgefragt, der Auftragsbestand steigt. Heißt, es muss mehr Personal eingestellt werden. Kein Wunder, dass Miet- und Kaufpreise steigen, denn die Bauträger können mehr verlangen. Schaut man jedoch auf die Grundstückspreise, so zeigt sich, dass die Auftrags- und Beschäftigtenlage nicht der Grund für die hohen Preise sind: Der durchschnittliche Grundstückspreis in Mainz stieg seit 2008 um 109 Prozent. Das ist der gleiche Anstieg im selben Zeitraum wie bei den Kaufpreisen. Hinzu kommen die hohen Baupreise, die im zweiten Quartal dieses Jahres den höchsten Anstieg seit zehn Jahren verzeichneten. Wirft man einen Blick auf die Kosten- und Ertragsentwicklung der Stadt Mainz wird klar: die Margen bei vielen Projekten schrumpfen.

Fühl Dich wohl. Kermi.

**Unerreichtes Original.**

Die patentierte Technologie von Kermi.

2005 revolutionierte die innovative, patentierte x2-Technologie zur seriellen Durchströmung den Markt. Seitdem sorgen über 20 Millionen installierte Kermi Flachheizkörper mit x2 inside für schnelle Wärme, größte thermische Behaglichkeit und höchste Energieeffizienz. Für maximale Leistung gibt es nur eine richtige Wahl: Das Original! Mehr zur x2-Technologie und den Vorteilen des Originals finden Sie unter [www.x2inside.de](http://www.x2inside.de).



Baurägertag 2018 in Eschborn

# „DAS JAHR DES BAURÄGERS“ – AKTUELLE RECHTSPRECHUNG

Dr. Maximilian R. Jahn, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei Graf von Westphalen, gab den Teilnehmern des diesjährigen Baurägertags einen Überblick über die aktuelle Rechtsprechung für Bauräger aus dem Jahr 2018. Seinen Fachvortrag eröffnete er mit einem Fallbeispiel zum Thema „Mängelbeseitigungskosten“ und erläuterte anschließend die aktuell geltende Rechtsgrundlage durch das neue BGH Urteil.

## ——— Keine Mängelansprüche ohne Abnahme

Anfang 2017 hat es der BGH zum Grundsatz gemacht, dass Mängelrechte vom neuen Eigentümer erst nach erfolgter Abnahme des Objekts geltend gemacht werden können. „Vor der Abnahme kann kein Mangel vorliegen, da sich das Objekt quasi noch im Bau befindet. Erst mit erfolgter Abnahme fängt die Gewährleistungsfrist an zu laufen und der Eigentümer kann Mängel vorbringen“, so Jahn. Seit dem 22. Februar dieses Jahres gilt zudem: Der Schadensersatzanspruch bei Mängeln wird nicht mehr auf Grundlage fiktiver Mängelbeseitigungskosten berechnet. Der Eigentümer kann nur noch die tatsäch-

lichen Kosten, die ihm durch die Beseitigung des Mangels entstanden sind, als Schaden geltend machen. Jedoch kann der

kleine Schadensersatz verlangt und somit ein Vorschuss gefordert werden, wenn der Eigentümer davon den Mangel beseitigen will und das Objekt zuvor abgenommen wurde.

Bei der Abnahme von Gemeinschaftseigentum ist für Bauräger Vorsicht geboten: Ein vom Bauräger bestellter Erstverwalter oder Gutachter ersetzt nicht die Abnahme der Erwerber des Gemeinschaftseigentums. Jeweilige Klauseln wie „Das Gemeinschaftseigentum wird durch den Verwalter unter Beziehung eines öffentlich vereidigten Sachverständigen abgenommen“ sind demnach unwirksam.



### ——— Nutzer muss für Verwaltungskosten aufkommen

Und wer trägt im Falle einer unwirksamen Abnahme von Gemeinschaftseigentum die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung? Hier verhält es sich wie folgt: „Wer eine Sache nutzt, muss die Kosten dafür tragen“, so Jahn. Fallen also bspw. Verwaltungskosten für einen gemeinschaftlichen Personenaufzug an, können diese nicht auf Grundlage der Pflichtverletzung als Schadensersatz verlangt werden. Der Schaden geht in diesem Fall auf die Nutzung zurück und muss demnach vom Nutzer selbst getragen werden.

### ——— Schaden für Verzug kann nicht mehrfach in Ansatz gebracht werden

Auch bei Verzugschaden wird der Baurätiger entlastet. So können Nachteile, die

dem Erwerber aufgrund der physischen Vorenthaltung der Wohnung entstehen, nicht mehrfach in Ansatz gebracht werden. Demnach werden entweder die Kosten für Ersatzmaßnahmen, eine Nutzungsausfallentschädigung aufgrund der Vorenthaltung der Wohneinheit, sofern sich die Vorenthaltung fühlbar auf seine Lebensführung ausgewirkt hat, oder eine sich aus dem Vertrag ergebende Strafe bei Verzug gezahlt. Lediglich der höchste Betrag, der sich nach einer der drei Möglichkeiten errechnet, ist durchsetzbar. Jahn rät in diesem Fall, erst gar keine Verzugsstrafen im Vertrag festzulegen. Denn im Falle eines Verzugs ist der Erwerber im Rahmen des Schadensersatzes so zu stellen, wie er stünde, wenn der Baurätiger die Wohnung termingerecht übergeben hätte. Ist der Baurätiger also für Ersatzmietkosten aufgekommen, verfügt der Erwerber über keinen Schaden mehr. Durch eine Vertragsstrafe können

demnach weitaus höhere Kosten auf den Baurätiger zukommen.

### ——— Herausgabe von Unterlagen durch Baurätiger

Baurätiger verweigern gerne die Herausgabe von Unterlagen, wenn dies nicht im Vertrag geregelt ist. So einfach kommen sie jedoch nicht davon, wie Jahn deutlich machte: „Es besteht eine Herausgabepflicht. Jedoch wird hier im Einzelfall entschieden.“ Es gibt Unterlagen, wie bspw. den Energieausweis, bei denen der Gesetzgeber die Herausgabeschuld festgelegt hat. Hinzu kommt die Herausgabepflicht von Unterlagen, die notwendig sind, um die Funktionstauglichkeit einer Sache feststellen zu können bzw. die zur Überprüfung von Mangelfreiheit benötigt werden. Zu beachten sei hier: Kann ohne das Dokument die Mangelfreiheit nicht überprüft werden, ist der Erwerber berechtigt, die Abnahme zu verweigern.

Vodafone Kabel Deutschland  
Partner der Immobilienwirtschaft



## Holen Sie sich die Zukunft ins Haus

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

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

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

The future is exciting.  
**Ready?**



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

Baurätigkeit 2018 in Eschborn

# IMMOBILIEN-CROWDINVESTING: ALTERNATIVE FINANZIERUNGS- MÖGLICHKEIT FÜR BAUTRÄGER UND PROJEKTENTWICKLER

Immobilienprojekte werden typischerweise zum Großteil über Bankdarlehen in Kombination mit einzusetzendem Eigenkapital finanziert. Der geforderte Eigenbeitrag stellt für Bauträger und Projektentwickler hin und wieder eine Herausforderung dar. Doch es gibt alternative Finanzierungsmöglichkeiten, um dieses Eigenkapital zu beschaffen. Marco Mikulla, Senior Projektakquisition Manager bei zinsbaustein.de, stellte auf dem Baurätigkeit in Eschborn das Modell „Immobilien-Crowdinvesting“ vor.



Seit 2011 werden immer mehr Projekte über Crowdfunding finanziert – damals spielten Immobilien noch eine untergeordnete Rolle. Doch Mikulla weiß: „Crowdinvesting etabliert sich heute in der Immobilienbranche mit starkem Wachstum“. Laut dem „Crowdinvest Marktbericht 2017“ wurden 2017 in Deutschland rund 200 Millionen Euro über Schwarmfinanzierung generiert. Das ist ein Plus von 171 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Davon flossen rund 130 Millionen in die Finanzierung von Immobilien – ein Plus von 221 Prozent gegenüber 2016. Das erste Halbjahr 2018 zeigte, dass es mit den Privatinvestitionen

in Immobilienprojekte weiter voran geht: Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 stieg das Crowdinvestvolumen um 43 Prozent auf 83,4 Millionen Euro an. Diese Zahlen beweisen, dass Crowdfunding längst Einzug in die Immobilienbranche erhalten hat eine attraktive Finanzierungsmöglichkeit für Bauträger und Projektentwickler darstellt.

Seit der Verschärfung von Kreditvergaberichtlinien von Banken müssen Projektentwickler in der Regel mindestens 10 Prozent, gelegentlich sogar bis zu 30 Prozent Eigenmittel einbringen. Aus diesem Grund

greifen viele auf Mezzanine-Darlehen von Drittparteien zurück, die einen einfachen Eigenkapital-Ersatz darstellen. Bei Mezzanine-Darlehen handelt es sich meist um Nachrangdarlehen, das heißt, sie treten im Liquidations- oder Insolvenzfall hinter die Forderungen der Bank zurück. Crowdinvesting-Plattformen wie zinsbaustein.de bieten Bauträgern die Möglichkeit, einen großen Teil Ihres Eigenkapitals mittels Schwarmfinanzierung von Privatanlegern einzusammeln, um so die Finanzierung weiterer Bauprojekte sicher zu stellen. Dabei wird die Darlehenssumme von einer Vielzahl an privaten Darlehensgebern, die sich mit kleinen Beiträgen (zwischen 500 und 10.000 Euro) an dem Immobilienprojekt beteiligen, eingesammelt und gebündelt – heute mehrheitlich auf Internetplattformen. Die Idee dahinter: Bis zu 90% des Eigenkapitals zu refinanzieren, denn Banken akzeptieren den auf diese Weise eingebrachten Betrag als Eigenkapital. Bauträger sowie Projektentwickler können dadurch sowohl ihre Eigenkapitalbasis stärken, um die Anzahl ihrer Projekte zu erhöhen, als auch ihre Projektvolumina. Des Weiteren haben sie einen größeren Handlungsspielraum bei der Grundstückssakquise, da sie mit Crowdinvesting schneller Eigenkapital aus laufenden Projekten freisetzen können.

Elektromobilität in Deutschland

# INTELLIGENTE LADELÖSUNGEN FÜR IHRE IMMOBILIE

Obwohl die Zulassungszahlen im Vergleich zu konventionellen Antrieben noch niedrig sind, tut sich etwas beim Thema Elektromobilität in Deutschland. Angetrieben durch drohende Diesel-Fahrverbote, Feinstaub-Smog-Diskussionen und steigende Reichweiten neuer Modelle wächst das Interesse an Elektro- und Hybridfahrzeugen. Damit verbunden ist stets die Frage nach Lademöglichkeiten. Neben öffentlichen Ladesäulen sind auf dem Weg in die mobile Zukunft gerade auch moderne Ladelösungen für Immobilienbesitzer und Vermieter interessant.

Mainova hat schon früh dazu beigetragen, die Ladeinfrastruktur in der Rhein-Main-Region auszubauen. Dabei hat das Unternehmen ab 2010 innovative Konzepte umgesetzt und im Rahmen des bundesweit beachteten „Frankfurter Modells“ einen Teil der Ladepunkte mit Parkscheinautomaten kombiniert. Insgesamt betreibt der Energiedienstleister rund 50 öffentliche Ladesäulen in Frankfurt und Umgebung. Dort werden Elektrofahrzeuge umweltfreundlich mit dem zu 100 Prozent regenerativen Mainova-Ökostrom Novanatur geladen. Darüber hinaus hat Mainova bisher über 170 Ladestationen für den privaten und halböffentlichen Bereich in Wohnanlagen und Garagen, bei Unternehmen, vor Supermärkten und Hotels errichtet.

Um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden, hat Mainova passgenaue Lösungen für jeden Bedarf entwickelt,

sogenannte Charge-Kits, die je nach Anforderungen aufeinander aufbauen. Unsere Empfehlung für die Immobilienwirtschaft ist das Charge-Kit „Business“. Sie erhalten eine moderne Ladestation mit zukunftssicherer Technik inklusive ausführlicher Beratung und Installation. Auch die Prüfung der Netzanschlussleistung wird übernommen. Bei der Hardware stehen Ladestationen von drei führenden europäischen Herstellern zur Auswahl. Eine intelligente Steuereinheit stellt sicher, dass alle am Markt gängigen Fahrzeuge erkannt und geladen werden können. Mit diesem Paket müssen Sie sich keine Gedanken um Wartung und Instandhaltung machen – auch eventuelle Reparaturen und eine 24/7 Störhotline deckt das Angebot ab. Über eine Softwareanbindung kann der Nutzerkreis der Ladestation festgelegt werden. Das „Tanken“ ist für alle Nutzer denkbar einfach: Es wird per App mit drei Klicks gestartet.

Neben der Unabhängigkeit von der öffentlichen Ladeinfrastruktur steigert eine eigene Ladestation auch den Wert Ihrer Immobilie. Dabei hält Ihnen das Komplett-Paket von Mainova den Rücken für Ihre wesentlichen Aufgaben frei. So gelingt Ihr Start in die Elektromobilität reibungslos.

**Weitere Informationen im Internet unter [www.mainova-ladeloesungen.de](http://www.mainova-ladeloesungen.de)**

**Mainova Experten:**  
069 213-25188

**Schnell per E-Mail:**  
[Immobilienwirtschaft@mainova.de](mailto:Immobilienwirtschaft@mainova.de)

**Ganz einfach online:**  
[mainova-ladeloesungen.de](http://mainova-ladeloesungen.de)





Volksabstimmung und Landtagswahl

## HESSEN WÄHLT SEINEN 20. LANDTAG UND STIMMT ÜBER DIE ZUKUNFT DES WOHNUNGSBAUS AB

Am 28. Oktober 2018 steht in Hessen die Wahl zum 20. Landtag auf dem Plan. Bürgerinnen und Bürger entscheiden an diesem Tag über die politische Stoßrichtung der nächsten fünf Jahre. Zeitgleich darf das hessische Volk über 15 Verfassungsänderungen abstimmen. Eine dieser Änderungen betrifft den Wohnungsbau, der infolge der Abstimmungen zum Staatsziel werden soll.

Schenkt man aktuellen Umfrageergebnissen Glauben, so könnte die Schwarz-Grüne Regierung bald durch eine neue ersetzt werden. Laut Infratest Dimap, beauftragt vom Hessischen Rundfunk, steht es um eine Rot-Rot-Grüne- sowie Ampelkoalition auch nicht besonders gut: Die SPD erreicht 22 Prozent, die Grünen 14 Prozent, die Linken sowie die FDP lediglich 7 Prozent. Die CDU ist mit 31 Prozent zwar immer noch am stärksten, musste wie die SPD jedoch einige Stimmen einbüßen (Stand: 21.06.2018). Es könnte also unumgänglich werden, eine Koalition aus mehr als zwei Parteien zu bilden. Politologe Wolfgang Schroeder weiß aus Erfahrung, dass das Ergebnis einer Landtagswahl nah an dem der Bundestagswahl liegt, wenn diese in einem kurzen Zeitabstand zueinander stattfinden. Bei der Wahl zum neuen Bundestag 2017 konnte man zudem sehen, dass Wahlergebnis und Koalitionsbildung immer weiter auseinander trafen.

Um den derzeitigen Ministerpräsidenten Volker Bouffier steht es allerdings gut. Er verfügt weiterhin über großen Rückhalt durch seine Partei: Beim Landesparteitag der Hessen-CDU im Juni wurde er mit 98,5 Prozent erneut von den Delegierten zum Vorsitzenden gewählt. Während der letzten Legislaturperiode hat die hessische Landes-

regierung unter Bouffiers Führung einiges erreicht und vorangetrieben, so auch die Förderung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – dies war sogar eines der wichtigsten Ziele auf dem Programmplan. Aus diesem Grund wurde im März 2017 unter anderem die Bauland-Offensive Hessen GmbH gegründet, die finanzschwachen Kommunen bei der Entwicklung von Flächen für den Bau bezahlbarer Wohnungen unterstützt. Des Weiteren wurde Ende 2017 der „Masterplan Wohnen in Hessen“ vorgestellt. Dieser sieht mit einer Rekordsumme von 1,7 Milliarden Euro Mittel für die Wohnraumbförderung bis 2020 vor. Allein 257 Millionen Euro werden durch das neue Wohnrauminvestitionsprogrammgesetz für Investoren und Bauträger bereitgestellt, um den sozialen Wohnungsbau in Hessen zu stärken. „Dieser Anreiz ist für kommunale Bauträger durchaus attraktiv und wird auch vom BFW positiv zur Kenntnis genommen, jedoch fordern wir diesbezüglich, Baufristen zu setzen, da Wohnraum schließlich schnell benötigt wird“, so Gerald Lipka, Geschäftsführer des BWF Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Anfang dieses Jahres wurde der Masterplan um 100 Millionen Euro erweitert. Diese Summe stammt aus dem Verkaufserlös des alten Polizeipräsidiums in Frankfurt. 60 Millionen Euro fließen in einen Liegen-

schaftsfonds, der Grundstücke in Frankfurt und dem Rhein-Main Gebiet ankaufen und an Bauträger verpachten soll. Diese müssen sich jedoch dazu verpflichten, mindestens 50 Prozent geförderten Wohnraum darauf zu bauen. „Die derzeitige Landesregierung hat Fördermittel auf den Weg gebracht, um den sozialen Mietwohnungsbau voranzubringen und unterstützt auch Familien mit geringem Einkommen bei der Finanzierung von Neubauten oder dem Erwerb von Gebrauchtimobilien für die Eigennutzung. Es fehlt jedoch weiterhin an attraktiven Anreizen für freie Bauträger, die in Hessen überwiegend organisiert sind. Diese können auf die vom Land bereitgestellten Mittel nicht zugreifen. Vor allem aufgrund des Instruments der mittelbaren Belegung haben unsere Mitglieder einen klaren Nachteil beim Wettbewerb um Grundstücke“, schlussfolgert Lipka über die vergangenen fünf Jahre.

„Trotz aller Bemühungen der Landesregierung, fehlen bis 2040 weitere 500.000 Wohnungen“, weiß Lipka. Die Zukunft des hessischen Wohnungsbaus könnte jedoch dadurch abgesichert werden, indem dieser in Folge einer Volksabstimmung zum Staatsziel wird. Auch die Neufassung der hessischen Bauordnung, die am 7. Juli 2018 in Kraft getreten ist, soll laut Wirtschafts-

## Einfach effizient kombiniert.

### Wohnungsstation Flow 8000 mit Gas-Brennwertkessel

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



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



Ihr Junkers Bosch Ansprechpartner  
**Steven Seeber**

Mobil: 01 72 / 7 91 05 09  
Steven.Seeber@de.bosch.com



nister Tarek Al-Wazir dazu beitragen, dass künftig schneller neue und erschwingliche Wohnungen entstehen. Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen kritisiert jedoch, dass in dieser Fassung weiterhin nicht die Tatsache berücksichtigt wurde, dass serielles, modulares Bauen entscheidend ist und bis zu 25 Prozent der Baupreise einsparen lässt und dadurch bezahlbare Mieten ermöglicht. Die weitere Implementierung der Holzbauweise wird hingegen sehr begrüßt. Auch die Lockerung der Abstandsflächen, zur Schaffung weiterer Bauplätze, stößt auf positive Resonanz. Kritik wird vor allem an der Bauvorgabe geübt, dass ein Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen zu 20 Prozent barrierefrei erreichbar sein muss. Für Menschen mit Behinderung schafft dies zwar Vorteile, für die Bauträger bedeutet es weitere Anstrengungen. Würde überall rollstuhlgerecht gebaut werden müssen, wäre ein größerer Flächenverbrauch

notwendig, welcher die Baukosten sowie den Verkaufspreis steigen ließe. „Es sollte vielmehr bedarfsgerecht gebaut werden, wenn die speziellen Wünsche der zukünftigen Bewohner bekannt sind“, findet Lipka, da in jeder Region der Bedarf an Wohnraum unterschiedlich sei.

Um in Zukunft wirklich schneller beim Wohnungsbau voran zu kommen, fordern Verbände und Institutionen der Bau- und Immobilienwirtschaft, die sich in der Länderinitiative „Impulse für den Wohnungsbau Hessen“ zusammen geschlossen haben und dessen Sprecher Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, ist, von der neuen Landesregierung die Schaffung eines Bauministeriums. Dieses soll die Kompetenzen aus Bauplanung, Bau- und Städteentwicklung, Wohnraum- und Städtebau bündeln und den komplexen Rahmenbedingungen für den Wohnungs-

bau entgegen treten. Des Weiteren wird eine Reform der Grunderwerbsteuer gefordert. „Auf der einen Seite unterstützt das Land mit Fördermitteln und auf der anderen erhebt sie die Grunderwerbsteuer, deren Höhe sowohl bei privaten als auch bei freien Bauherren die Nebenkosten für den Wohnungsbau ins Unermessliche steigen lässt und das Eigenkapital um ein Wesentliches reduziert“, meint Lipka. Denn gerade der hohe Eigenbeitrag hindere viele Privatpersonen daran, Eigentum zu erwerben oder zu bauen. Finanzminister Dr. Thomas Schäfer ist der Ansicht, dass eine geringere Grunderwerbsteuer nicht gleich eine höhere Wohneigentumsquote bedeutet, lehnt eine Senkung jedoch nicht ab. Dennoch solle man bedenken, „dass die Länder nur sehr begrenzte Handlungsspielräume auf der Einnahmeseite haben. Nur bei der Grunderwerbsteuer können sie die Höhe der Einnahmen über den Steuersatz selbst beeinflussen“, so Schäfer.

## Parlamentarischer Abend

# DIE AWI HESSEN LÄDT ZUR POLITISCHEN DISKUSSIONSRUNDE EIN

**Die 20. hessische Landtagswahl steht unmittelbar bevor und ganz oben auf der Wahlkampf-Agenda stehen die Themen Bauen und Wohnen. Die Arbeitsgemeinschaft der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände hat große Erwartungen an die zukünftige Landesregierung: Aus diesem Grund lädt sie am 16. Oktober ab 19 Uhr zum „Parlamentarischen Abend“ bei der Wiesbadener Casino-Gesellschaft ein.**

Bauland ist knapp, die Baukosten steigen weiter an und der Druck in den Ballungszentren wächst. Kurz gesagt: Wohnen wird immer teurer. Die Herausforderung, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen, beschäftigt die Politik bereits seit Jahren. Jedoch fehlt es noch immer an nachhaltigen und zukunftsweisenden Lösungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Hier wird die zukünftige Landesregierung Hessens aufgefordert, etwas zu tun. Ihre Standpunkte zu den Themen Bauen und Wohnen werden die wohnungspolitischen Sprecherinnen

und Sprecher der Landtagsfraktionen Ulrich Casper (CDU), Michael Siebel (SPD), Hildegard Förster-Heldmann, (Die Grünen), Hermann Schaus (Die Linke) und Jürgen Lenders (FDP) in einer Diskussionsrunde beim „Parlamentarischen Abend“ ab 19.50 Uhr erläutern. Unschlüssigen Wählerinnen und Wählern aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft soll damit eine Unterstützung bei der Wahlentscheidung gegeben werden. „Zudem erwartet die Besucher des 9. Parlamentarischen Abends ein Impulsvortrag zum Thema „Wo ist der Schlüssel für eine

erfolgreiche Wohnungspolitik?“ von Dagmar Lange, freiberufliche Immobilienjournalistin, und genügend Zeit für Kommunikation und Kulinarisches im Anschluss an das Programm“, so Gerald Lipka, Sprecher der AWI Hessen und Geschäftsführer des BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Melden Sie sich noch kurzfristig an und nehmen Sie an der politischen Diskussion teil: 069/97065-122 oder per E-Mail an [catherine.greving@vdwsuedwest.de](mailto:catherine.greving@vdwsuedwest.de)



Interview mit Ulrich Dexheimer zum Mietwohnungsbau

# STABILE GESAMTRENDITE BEI NIEDRIGEM RISIKO: WAS INVESTITIONEN IN DEN GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGSBAU ATTRAKTIV MACHT

Ulrich Dexheimer, Vorstandssprecher der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), erklärt im Interview, mit welchen Vorteilen und Unterstützungsangeboten Anleger im geförderten Mietwohnungsbau rechnen können.

**Herr Dexheimer, viele Geldgeber schrecken aufgrund geringerer Renditen als auf dem freien Markt vor Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau zurück. Warum ist das Ihrer Ansicht nach ein großer Fehler?**

Das ist zu kurzfristig gedacht! Zum einen ist es ein weitverbreiteter Irrtum, dass sich geförderter Mietwohnungsbau nur an die Empfänger staatlicher Leistungen richtet – die Einkommensgrenzen für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung liegen mit Abstand über denen, die für die Gewährung von Sozialhilfe oder Wohngeld gelten. Ein Vierpersonenhaushalt etwa ist bis zu einem monatlichen Gesamt-Bruttoeinkommen von 6.500 Euro berechtigt, in einer geförderten Wohnung zu leben. Zum anderen liegt die Vermietungsquote im geförderten Wohnungsbau bei nahezu 100 Prozent. Langfristig orientierte Anleger erwartet eine dauerhaft

stabile Gesamtrendite – mal ganz abgesehen von immateriellen Gewinnen.

**Was macht die Förderprogramme der ISB aus?**

Ob Neubau, Erwerb, Ersatzneubau oder der Aus- und Umbau beziehungsweise die Modernisierung von Mietwohnungen: Die nachrangigen und niedrigverzinsten ISB-Darlehen, die je nach Programm, geltenden Fördermienstufen sowie Einkommen der Mieterhaushalte mit Tilgungszuschüssen von bis zu 30 Prozent des Darlehens angereicht werden, senken die Finanzierungsbelastung deutlich. Dass Grund- und Baukosten, energetische Anforderungen und die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum seit Jahren steigen, macht die Programme auch für Investoren mit viel Eigenkapital attraktiv – Sondertilgungen sind jederzeit möglich. Bei standortbedingten Mehrkosten, Abrisskosten oder dem Einbau von Aufzügen können unter bestimmten Voraussetzungen Zusatzdarlehen inklusive weiterer Tilgungszuschüsse von bis zu 25 Prozent gewährt werden.

**Welche Auflagen müssen Geldgeber im Gegenzug erfüllen?**

Je nach Art der Förderung gelten für 15, 20 oder 25 Jahre Belegungs- und Mietbindungen: Im jeweiligen Zeitraum dürfen die geförderten Wohnungen nur an Haushalte innerhalb der vorgegebenen Einkommensgrenzen und zu festgelegten Preisen vermietet werden. Außerdem gelten Wohnflächenobergrenzen, und die Bauortgemeinde muss einen Bedarf an geförderten Wohnungen bestätigen.

**An wen richten sich die Förderprogramme der ISB?**

Grundsätzlich steht das Förderangebot sowohl Bauträgern als auch Käufern offen, unabhängig davon, ob es sich um Wohnungsbaugesellschaften, in- und ausländische Investoren oder Privatpersonen handelt. Ein Förderanspruch besteht zwar auch bei Erfüllen aller Auflagen nicht, aber als Förderbank des Landes hat die ISB ein großes Interesse daran, Lösungen für Geldgeber mit sozialem Verantwortungsbewusstsein zu finden. Wer sich näher informieren möchte, erhält unter der Telefonnummer 06131 6172-1991, im Internet unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de), an einem der regelmäßig stattfindenden Beratertage oder im persönlichen Gespräch Gelegenheit dazu.

Baukindergeld 2018

# STAATLICHE EIGENHEIMFÖRDERUNG FÜR FAMILIEN

Es ist beschlossen: Seit Mitte September dieses Jahres können junge Familien rückwirkend zum 1. Januar 2018 Baukindergeld für den Kauf oder Neubau ihres Eigenheims beantragen. Die staatliche Finanzierungsspritze wird bundesweit gewährt, der Freistaat Bayern setzt sogar noch ein Plus oben drauf. Experten bezweifeln jedoch, dass die steuerfreie Förderung die Wohneigentumsquote, wie von der Bundesregierung geplant, erhöhen wird. Vielmehr sehen sie Nachteile, die durch das zusätzliche Kapital entstehen könnten.

Das Baukindergeld ist eines der wichtigsten Projekte der Koalition von CDU/CSU und SPD zur erleichterten Finanzierung von Wohneigentum. Anspruch haben Familien mit mindestens einem Kind, die zum ersten Mal ein Haus oder eine Wohnung erwerben oder neu bauen. Voraussetzung ist, dass die Immobilie selbst genutzt wird. Dies muss

durch eine Meldebescheinigung bestätigt werden. Des Weiteren darf der Erwerb oder Bau der Immobilie erst in 2018 erfolgt sein bzw. begonnen haben. Durch die Vorlage des Kaufvertrags oder der Baugenehmigung muss dies nachgewiesen werden. Der Antrag muss spätestens drei Monate nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags

gestellt werden. Familien mit Eigentumserwerb oder Neubaubeginn in 2017, oder früher, haben keinen Anspruch.

——— **Anträge bis Ende 2020 möglich**

Der Antrag auf Baukindergeld kann seit dem 18. September 2018 und rückwirkend



zum 1. Januar dieses Jahres sowie bis zum 31. Dezember 2020 gestellt werden. Mit der Drei-Jahres-Grenze möchte die Bundesregierung sicher stellen, dass die bereitgestellte Fördersumme von 2,7 Milliarden Euro bis zum Ende der Legislaturperiode in 2021 für alle Antragssteller ausreicht. Das Bundesbauministerium rechnet derzeit grob mit 180.000 Anträgen pro Jahr. In den ersten Wochen sollen rund 11.000 Anträge bei der staatlichen Förderbank eingegangen sein.

Die Förderhöhe ergibt sich aus der Anzahl der Kinder, deren Alter und dem zu versteuernden Einkommen der Eltern. Je Kind werden pro Jahr 1.200 Euro über einen Zeitraum von zehn Jahren gezahlt, wenn diese unter 18 Jahre sind und im Haushalt der Eltern wohnen. Die Einkommensgrenze der Eltern liegt bei maximal 75.000 Euro zu versteuernden Haushaltseinkommen pro Jahr plus 15.000 Euro pro Kind. Das ergibt ein Baukindergeld von 12.000 Euro pro Kind.

Familien müssen sich jedoch im Klaren darüber sein, dass das Baukindergeld nicht auf einen Schlag ausgezahlt wird und daher nicht als Eigenkapital in das Kauf- oder Bauvorhaben eingerechnet werden kann. Die staatliche Unterstützung gibt jedoch die Möglichkeit, den Kreditrahmen zu erhöhen, da pro Kind 100 Euro monatlich mehr zur Verfügung stehen. Die Auszahlung erfolgt jährlich. Das Baukindergeld muss nicht an den Staat zurückgezahlt werden und es gibt keine Quadratmetergrenze für die Immobilienfläche, wie zunächst angedacht war. Mit dem Verzicht auf eine Flächenbegrenzung habe die Bundesregierung beim Baukindergeld endlich die letzten Steine aus dem Weg geräumt und einen wichtigen von mehreren Schritten für besseres, selbstbestimmtes Wohnen geschaffen, so Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverband.

#### Baukindergeld Plus in Bayern

Bayern setzt auf das Baukindergeld der Bundesregierung noch ein Plus von 300 Euro je Kind pro Jahr drauf. Das macht für Familien, die im Freistaat Eigentum erwerben möchten, zusätzlich 3.000 Euro

pro Kind. Des Weiteren kann eine einmalige Eigenheimzulage von 10.000 Euro beantragt werden. Dies gilt auch für Alleinstehende und kinderlose Paare, die beim Baukindergeld gänzlich außen vor gelassen werden.

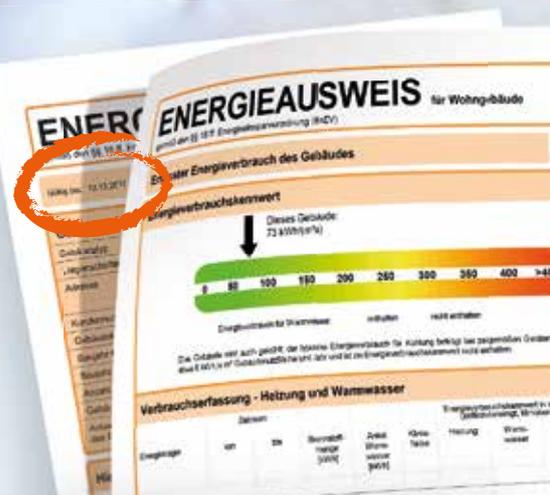
#### Kritik am Baukindergeld

Während sich die Koalition über die beschlossene Fördermaßnahme freut, kritisieren vor allem Ökonomen die Finanzspritze: Laut der Anfang Juli veröffentlichten Studie des Deutschen Instituts zur Wirtschaftsförderung (DWI) kommt sie vor allem dem gehobenen Mittelstand zugute, Familien mit niedrigem Einkommen erreiche sie hingegen nicht. Dass die Einführung zu einer Zeit geschieht, in der es am Markt aufgrund niedriger Zinsen einen regelrechten Bauboom gibt, wird ebenfalls kritisiert. Die Höhe des Baukindergeldes ist zwar für jedes Bundesland und jede Region gleich, jedoch sind die Immobilienpreise unterschiedlich hoch. Kritiker sagen, dass diese aufgrund der Förderung noch weiter steigen werden und das Baukindergeld zum Bauträgergeld wird, da diese ihre Preise anschrauben werden. „Die Preiserhöhungen stehen in keinem Zusammenhang mit dem Baukindergeld, sondern sind aufgrund immer neuer Bauvorschriften und erhöhter Baukosten teilweise unumgänglich“, verteidigt Gerald Lipka, Geschäftsführer BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, die Mitglieder des BFW.

Ob der Antragszeitraum von drei Jahren wirklich die derzeitige Wohneigentumsquote von etwa 45 Prozent erhöht, ist ebenfalls fraglich. Experten sehen diesen Zeitraum als zu kurz an. Um wirklich dauerhaft etwas zu verbessern, sollte über Alternativen, wie der Senkung der Grunderwerbsteuer, nachgedacht werden, um Familien und auch freien Bauträgern bei der Finanzierung unter die Arme zu greifen. Das Baukindergeld werde dazu führen, dass Familien vermehrt im ländlichen Raum und weniger in Ballungsgebieten bauen und das Pendeln auf sich nehmen, um eine Altersvorsorge zu schaffen und das Wohnobjekt in der Rente zu besitzen.

# Noch gültig?

Jetzt neuen Energieausweis bestellen!



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

Online-Bestellung unter:  
[www.metrona.de/ea](http://www.metrona.de/ea)



Anstieg der Baupreise

# SCHAFFUNG VON BEZAHLBAREM WOHNRAUM WIRD WEITER ERSCHWERT

Bauen wird immer teurer. Dies bestätigte nicht zuletzt die Explosion der Baupreise für konventionell angefertigte Wohngebäude: Laut dem Statistischen Bundesamt hat es seit zehn Jahren keinen größeren Anstieg gegeben. Doch dies ist nur eine Seite der Medaille: Auch sich ständig ändernde politische Bauauflagen erschweren freien Bauträgern zunehmend die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

---

„BEI DER POLITIK  
IST DIE WAHRE DRAMATIK  
DES WOHNUNGSMANGELS  
NOCH NICHT ANGEKOMMEN“

Gerald Lipka,  
Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg

---



Niedrige Zinsen lassen die Nachfrage nach Immobilien steigen. Vor allem in Ballungsgebieten können freie Immobilien- und Wohnungsunternehmen dieser Nachfrage jedoch nicht gerecht werden, denn die Bauindustrie erreicht ihre Kapazitätsgrenze. „Dieser Mangel an freien Kapazitäten führt zu verzögerten Bauprozessen und treibt die Kosten für den Bau

in die Höhe“, so Andreas Ibel, BFW-Präsident, in einer Pressemitteilung. Doch Verzögerungskosten tragen einen vergleichsweise niedrigen Wert zu den erhöhten Gestehungskosten bei, die laut der Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. zwischen 2000 und 2014 um 40 Prozent gestiegen sind.

Bei vollen Auftragsbüchern und verschärften ordnungsrechtlichen Anforderungen bleibt Bau- und Handwerksunternehmen nichts anderes übrig, als mehr zu verlangen: Die Preise für Material und Arbeitslohn sind daher in den vergangenen Jahren massiv angestiegen und machen laut der genannten Studie die Hälfte der höheren Gestehungskosten aus. Im Mai

2018 erfuhren die Baupreise ihren größten Anstieg seit zehn Jahren: Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude um 4,1 Prozent. Laut dem Statistischen Bundesamt gab es solch einen drastischen Anstieg zuletzt im November 2007 (+ 5,8 Prozent).

Die andere Hälfte teilen sich steuerliche und baurechtliche Vorgaben von Bund und Ländern, Baulandkosten und kommunale Auflagen für Investoren. Diese haben es in sich und machen es freien Bauherren immer schwerer, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.

Zum einen wäre da die Grunderwerbsteuer zu nennen, die 2011 in Baden-Württemberg von 3,5 Prozent auf fünf Prozent gestiegen ist. Diese, und die Tatsache, dass Eigentumsförderungen in den vergangenen Jahren deutlich zurück gefahren wurden, sind Gründe, warum es schwer fällt, die Mietwohnung gegen ein Eigenheim einzutauschen. Kein Wunder, dass Deutschland die niedrigste Eigentumsquote Europas hat. Dabei sollte der Neubau gefördert und mittels niedriger Steuern attraktiver gemacht werden.

Hinzu kommen sich ständig ändernde Bauvorschriften, die sich gerne widersprechen und seit 1990 auf 20.000 Vorschriften vervierfacht haben. Energieeffizienz, Lärm- und

Brandschutz sowie Anforderungen zur Barriere- und Standsicherheit machen das Bauen zu einer Wissenschaft für sich, findet Ibel. Dabei schlagen vor allem die Vorschriften der aktuell geltenden Energiesparverordnung 2016 zu Buche. Diese ließ laut dem Forschungsinstitut für Wärmeschutz in München den Bau einer Wohnung um 8 Prozent teurer werden. Zwar sollen sich diese aufgrund der geringeren Heiz-

kosten innerhalb von acht bis 17 Jahren amortisiert haben, jedoch bringt dies lediglich privaten Bauherren bei langfristiger Eigennutzung einen Vorteil. Freie Immobilien- und Wohnungsunternehmen sind gezwungen, die zusätzlichen Kosten auf den Preis von Eigentumswohnungen aufzuschlagen.

Permanente Änderungen und Verschärfungen der Bauvorschriften erschweren Bauherren zunehmend die Suche nach Fachplanern, die mit allen Anforderungen vertraut sind. Aus diesem Grund braucht es stabile und langfristige Rahmenbedingungen, um Planungssicherheit zu bekommen und in den Nachwuchs investieren zu können. Daher fordert der BWF die Entschlackung der Bauvorschriften von Bund, Ländern und Kommunen, „denn nur so können Planungs- und Folgekosten gering gehalten und Baugenehmigungen beschleunigt werden“, so Gerald Lipka, Geschäftsführer BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

Doch nicht nur die Kosten am Bauwerk selbst sind teurer geworden, auch baufreies Land, vor allem in den Ballungsgebieten Deutschlands. 2017 kostete ein Quadratmeter baufreies Land in Deutschland durchschnittlich 177,50 Euro. Der Preis in Baden-Württemberg liegt rund 5,2 Prozent über dem deutschen Durchschnittswert. Aufgrund kommunaler Auflagen wird es zudem schwieriger, dieses Bauland überhaupt zu erwerben und zu bebauen. Doch nicht nur die Kommunen sind schuld: Der Bund hält beispielsweise Militärgelände zurück, das als Bauland genutzt werden könnte. Dabei sollte er den Ländern und Kommunen unter die Arme greifen und mit finanziellen Mitteln und Maßnahmen unterstützen. „Bei der Politik ist die wahre Dramatik des Wohnungsmangels noch nicht angekommen“, sieht Lipka. Sowohl Bund, Länder als auch Kommunen müssen dafür sorgen, dass Bürger und Genossenschaften an günstiges Bauland kommen, indem sie zum einen freies Bauland ausweisen und zum zweiten zu fairen Preisen verkaufen. „Verträgliche Baulandpreise ermöglichen preisverträgliches Wohnen und fördern den Neubau“, schlussfolgert Lipka.

## FINANZIEREN MIT WEITBLICK



Die ISB-Darlehen für Neubauten zur Vermietung oder zum Verkauf sind jetzt noch attraktiver: Mini-Zinsen, lange Laufzeiten, Tilgungszuschuss. Investieren Sie in bezahlbaren Wohnraum, gefördert durch die ISB.

Interesse? Weitere Informationen zum ISB-Darlehen erhalten Sie unter Telefonnummer 06131 6172-1991 oder unter [www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de).

Investitions- und Strukturbank  
Rheinland-Pfalz (ISB)  
Holzhofstraße 4  
55116 Mainz  
[wohnraum@isb.rlp.de](mailto:wohnraum@isb.rlp.de)

[www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de)

Europäische Datenschutzgrundverordnung

# AUSSITZEN WIRD NICHT FUNKTIONIEREN: DIE WICHTIGSTEN SCHRITTE ZUR DSGVO-KONFORMITÄT

Früh angekündigt, lange verdrängt, zitternd erwartet. Und nun, am 25. Mai 2018, war sie endlich da: die DSGVO, die europäische Datenschutz-Grundverordnung, das Gesetz, das die Immobilienwirtschaft dauerhaft verändern könnte. Das Ziel: die Rechte der Bürger an ihren Daten stärken und Datenkraken wie Google und Facebook in ihrer Sammeltätigkeit einschränken. Das Mittel: hohe Bußgelder für Datenschutzverletzungen. Die Konsequenz: große Unsicherheit quer durch alle Branchen. Die Immobilienwirtschaft war als Verarbeiter einer Vielzahl personenbezogener Daten stark betroffen. Und heute, gut vier Monate später? Wie hat die Immobilienbranche reagiert? Und was ist noch zu tun?



## Stufenweise Datenerfassung



### 1. Erstkontakt

- Geschlecht (m/w)
- Vorname / Nachname
- Adressdaten
- Altersgruppe (0-10, 10-20, usw.)
- Relevante Behinderungen
- Einkommensindikation
- Kontaktdaten
- Wohnberechtigungsschein vorhanden (Ja/nein)
- Anzahl Personen (Erw./Kinder)
- Frage nach erlaubter Suchdauer (bei Gesuchsanfrage)
- Wunschtermin Umzug



### 2. Nach Besichtigung

- Frage nach Solvenz:
  - Insolvenz?
  - Mietzinsrückstände?
  - Räumungsklage?
- Nationalität
- Identifikation der Person
- Beruf
- Arbeitgeber
- Art des Einkommens
- Höhe des Einkommens (bei Selbstzahler)
- Haustiere



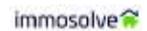
### 3. Vorauswahl Mietvertrag

- Bei Selbstzahlung: Nachweise über Einkommensverhältnisse
- Bei ALG o.ä.: Bestätigung der übernehmenden Stelle
- Bonitätsprüfung



### Unzulässige Datenerfassung

- Kopie Personalausweis
- Foto
- Familienstand
- Religiöse Orientierung
- Sexuelle Orientierung
- Grund des Umzugs



Die Immobilienbranche verarbeitet große Mengen personenbezogener und sensibler Daten. Vor allem zu Mietinteressenten und Mietern sowie Kaufinteressenten und Eigentümern liegen in der Regel äußerst umfassende Datensätze vor. Damit betrifft die DSGVO ihr Kerngeschäft. Angetrieben durch die prominente Berichterstattung in den Tages- und Fachmedien breitete sich 2017 deshalb eine große Unsicherheit aus. Die drohenden Bußgelder von bis zu vier Prozent des weltweiten Unternehmensumsatzes beziehungsweise 20 Millionen Euro taten ihr Übriges.

### Starker Handlungswille, schlechte Quellenlage

Bei vielen Firmen entwickelte sich aus dieser Gemengelage ein starker Wille zu handeln und DSGVO-Konformität umzusetzen. Doch es offenbarte sich als enorm schwierig, an zuverlässige Informationen zu gelangen, welche konkreten Schritte unternommen werden müssen: Für Nicht-Juristen ist es kaum möglich, alle für sie relevanten Informationen aus der DSGVO

zusammenzutragen. Die DKB Service, Anbieter von DKB@win, einer Softwarelösung für die Immobilienwirtschaft auf SAP-Basis, hat sich daher intensiv mit der DSGVO und dem Lösen datenschutzrechtlicher Probleme für die Immobilienwirtschaft beschäftigt.

Keine Rechtssicherheit, keine Entwarnung. Bis heute gibt es zahlreiche offene Fragen, zu denen nicht einmal Rechtsanwälte eindeutige Antworten liefern können. Das heißt: Aktuell gibt es keine Rechtssicherheit. Dennoch hat sich die Stimmung innerhalb der Branche beruhigt, da bisher keine Sensationsbußgelder verhängt wurden und sich die Politik beschwichtigend geäußert hat. So erklärte die EU-Justizkommissarin Věra Jourová im Mai: „Wir versuchen, die Panik zu verringern.“ Es wäre jedoch ein großer Fehler, dies als Grund zu nehmen, sein Unternehmen nicht an die neuen Datenschutzstandards anzupassen. Denn sicher ist: Notorische Datenschutzsünder werden mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Bußgeldern belegt werden – dafür werden die Aufsichtsbe-

örden der Länder Sorge tragen. Sie sind dafür verantwortlich, die Einhaltung der DSGVO zu überprüfen.

### Was zu tun ist

Was müssen immobilienwirtschaftliche Unternehmen also tun, um sich abzusichern? Wenn noch nicht geschehen, sollten sie zentrale Anforderungen der DSGVO schnellstmöglich erfüllen. Im Folgenden finden sich die wichtigsten Schritte auf dem Weg zur DSGVO-Konformität – ihre Erfüllung ist jedoch nur ein Anfang und reicht langfristig nicht aus. Sie ersetzt nicht die intensive Beschäftigung mit der Thematik, eine eventuelle Rechtsberatung und die vollständige Umsetzung der Verordnung.

Die Schritte lassen sich in klar definierte Aufgaben und Veränderungen der internen Prozesse unterteilen. Während die Aufgaben mit entsprechendem Einsatz problemlos erfüllt werden können, erfordert die Anpassung der internen Prozesse tiefgreifende Veränderungen und eine

dauerhafte Umstellung der Arbeitsweise. Hier kann eine DSGVO-konforme Software essentielle Unterstützung leisten.

### ——— Aufgabe 1 – Die Website

Die Website sollte als Aushängeschild des Unternehmens unbedingt an die neuen Standards angepasst werden, um potentiellen Prüfern und Abmahnern zu zeigen, dass sich das Unternehmen mit der DSGVO auseinandersetzt. Dazu gehören eine konforme Datenschutzerklärung, das Entfernen missbräuchlicher Kontaktformulare und eine Verschlüsselung der Website im https-Format.

### ——— Aufgabe 2 –

#### Der Datenschutzbeauftragte

Immobilienunternehmen verarbeiten zwar personenbezogene Daten, tun dies aber normalerweise nicht in einem Umfang, der „eine umfangreiche, regelmäßige und systematische Überwachung von betroffenen Personen erforderlich“ macht. Deshalb ergibt sich die Pflicht zur Ernennung eines Datenschutzbeauftragten für Immobilienunternehmen in der Regel nicht direkt aus der DSGVO, sondern aus der Anzahl der Personen, die mit der Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigt sind. Das Bundesdatenschutzgesetz erweitert nämlich die DSGVO und schreibt die Ernennung vor, wenn „in der Regel mindestens zehn Personen ständig mit der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten beschäftigt“ sind. Trifft dies zu, steht das Unternehmen in der Pflicht, einen internen oder externen Datenschutzbeauftragten zu ernennen.

### ——— Aufgabe 3 – Das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten

Das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten ist verpflichtend für alle Unternehmen, sofern die Verarbeitung personenbezogener Daten nicht „nur gelegentlich“ erfolgt oder „eine Verarbeitung besonderer Datenkategorien“ stattfindet. Immobilienunternehmen verarbeiten regelmäßig

personenbezogene Daten und müssen für das Abführen der Kirchensteuer über die Religionszugehörigkeit ihrer Mitarbeiter und eventueller Mitglieder verfügen – und das ist eine besondere Datenkategorie. Damit ist das Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten für praktisch alle immobilienwirtschaftlichen Unternehmen verpflichtend.

### ——— Prozessumstellung 1 –

#### Die Interessentendaten

Der Umfang der Daten von einem Interessenten, über die ein Immobilienunternehmen verfügen darf, richtet sich nach dem Stand seiner Bewerbung. Beim Erstkontakt dürfen lediglich grundlegende Informationen, wie Anrede, Name und Kontaktdaten, erfasst werden. Erlaubt sind außerdem das Erfragen einer Einkommensindikation, eines Wohnberechtigungsscheins und der Anzahl der einziehenden Personen. Nach einer erfolgten Besichtigung dürfen Fragen zu Solvenz, Beruf oder Einkommen gestellt werden. Ebenfalls erlaubt ist das Überprüfen der Identität anhand des Personalausweises. Erst kurz vor der möglichen Unterzeichnung des Mietvertrags sind das Einfordern von Einkommensnachweisen oder eine Bonitätsprüfung gestattet. Gänzlich verboten ist, den Familienstand, die Religionszugehörigkeit sowie die sexuelle oder politische Orientierung abzufragen.

### ——— Prozessumstellung 2 –

#### Die Löschfristen

Das Recht auf Vergessenwerden ist zentraler Bestandteil der DSGVO und bedeutet, dass Unternehmen erfasste Daten löschen müssen, sofern sie „für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, nicht mehr notwendig“ sind. Konkrete verbindliche Löschfristen für Immobilienunternehmen liegen bisher nicht vor, daher können lediglich Empfehlungen ausgesprochen werden. Die DKB Service hat ausführliche Gespräche mit großen Akteuren der Branche geführt und die Löschfristen innerhalb von DKB@win dementsprechend gestaltet. Das Zusatzmodul Interessentenmanagement garantiert

beispielsweise, dass die Daten aller Interessenten sechs Monate (in diesem Zeitraum könnte ein abgewiesener Interessent nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz klagen) nach beendeter Aktivität automatisch gelöscht werden.

### ——— Grundanforderungen erfüllen, Bußgelder vermeiden

Der Rückblick zeigt: Das Inkrafttreten der DSGVO war in der Immobilienbranche mit großer Unsicherheit verbunden – und auch nach vier Monaten hat sich das nicht grundlegend geändert. Denn konkrete Handlungsanweisungen und verbindliche Rechtsprechung fehlen weiterhin. Trotzdem sollten Unternehmen versuchen, die DSGVO im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten umzusetzen, um Bußgelder zu vermeiden. Konkret bedeutet das: eine DSGVO-konforme Website nutzen, sofern nötig einen Datenschutzbeauftragten ernennen, ein Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeiten anlegen, nur erlaubte personenbezogene Daten abfragen und Löschfristen einhalten. Wer diese Anforderungen erfüllt, muss sich vorerst deutlich weniger Sorgen machen, datenschutzrechtliche Probleme zu bekommen. Vor allem die Umstellung der internen Prozesse wird dabei zur Herausforderung: Eine DSGVO-konforme Software wie DKB@win leistet dabei wertvolle Hilfe.



Autorin:  
Peggy Gebhardt  
Leiterin der ServiceEinheit SAP-Betrieb  
der DKB Service GmbH,  
Verantwortliche für DKB@win

# IN DEN LETZTEN

# 10 JAHREN WURDE ...

- aus dem Handy das Smartphone und die digitale Fernbedienung fürs Leben
- aus dem Internet die größte Wissensquelle der Menschen
- aus dem Zeitungs-Immobilienmarkt die Wohnungssuche im Netz
- aus dem Fernsehen die Online-Videothek im Wohnzimmer
- aus der Alarmanlage das vernetzte Smart Home

Was vor 10 Jahren undenkbar war,  
gehört heute untrennbar zu unserem Leben.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Moderne Nutzung von Gemeinschaftswaschräumen

# LANDFLUCHT ERFORDERT NEUE WOHNKONZEPTE

**Immer mehr Menschen ziehen vom Umland in die Städte. In Ballungsgebieten wie Frankfurt oder München ist bereits heute der Wohnraum knapp und die Umweltbelastung hoch. Die große Nachfrage lässt die Mieten explodieren. Neue Wohnkonzepte und der zeitgemäße Einsatz digitaler Services sind gefragt, um CO<sub>2</sub>-Werte zu reduzieren und darüber hinaus das gemeinschaftliche Wohnen zu fördern und so wertvollen Wohnraum einzusparen.**

Landflucht und Klimawandel sorgen dafür, dass die Wohnungswirtschaft umdenken muss, um neuen Wohnraum in Metropolen zu schaffen und gleichzeitig CO<sub>2</sub>-Werte zu reduzieren. Neben der Schaffung von Grünflächen gilt es auch, Anreize für die Bevölkerung zu schaffen. Möglichkeiten, vom Auto auf das Rad oder elektrisch betriebene Verkehrsmittel umzusteigen, sollten dabei berücksichtigt werden.

Doch woher den Platz für diese Vorhaben nehmen und gleichzeitig mehr Menschen das Leben im urbanen Umfeld ermöglichen? Städte können schließlich nicht unendlich weiterwachsen. Es rücken Wohnkonzepte in den Fokus, die das gemeinschaftliche Wohnen fördern. In Studentenwohnheimen oder Wohngemeinschaften schließen sich vor allem junge Menschen zusammen, um steigenden Mieten und fehlendem Wohnraum zu entkommen. Digitale Services können dabei die Lösung sein, Platz zu sparen und den Bewohnern zeitgemäßen Komfort zu bieten. Ein spannendes Beispiel dafür ist das Konzept Gemeinschaftswaschraum.

Trotz des Vorteils der Platzersparnis sind diese

nicht unumstritten. Für Vermieter und Verwalter bringen sie in der Regel einen hohen organisatorischen Aufwand mit sich und sorgen darüber hinaus immer wieder für Streit unter den Bewohnern. Das Unternehmen WeWash löst diese Probleme, indem es den Gemeinschaftswaschraum digitalisiert: Mieter können freie Waschmaschinen

oder Trockner per App oder per Telefon buchen. Nach Beendigung des Wasch- oder Trockenvorgangs werden sie informiert und wissen sofort, wann ihre Wäsche fertig ist. Unnötige Gänge in den Waschraum gehören so der Vergangenheit an. Da die Abrechnung bargeldlos erfolgt, bleibt auch das Sammeln von Kleingeld aus und die lückenlose Dokumentation der Zahlungseingänge ist gewährleistet. Das erleichtert dem Vermieter beziehungsweise Verwalter die Arbeit: Sie sparen sich das lästige Zählen, Abrechnen und Einzahlen der Münzen. Die Ausstattung der Maschinen erfolgt über das WeWash Retrofit-Kit, das an jedem handelsüblichen Maschinenfabrikat installiert werden kann. Über ein Full-Service-Angebot bietet das Unternehmen zusätzlich ein Betreibermodell an.

Durch die Digitalisierung gelingt es, den Gemeinschaftswaschraum im urbanen Umfeld zu etablieren und dessen Vorteile für zeitgemäße Wohnkonzepte zu nutzen.

Autor:  
Philip Laukart  
Geschäftsführer  
WeWash GmbH



# WAS PASSIERT

# IN DEN NÄCHSTEN

# 10 JAHREN?

**Was erwartet die Mieter und die Wohnungswirtschaft in der Zukunft?**

Aus Erfahrung wächst Fortschritt und die Möglichkeit, die Digitalisierung gewinnbringend zu nutzen. Mit der Telekom als Partner der Wohnungswirtschaft.

**Wir sind bereit.**

[www.die-nächsten-10-jahre.de](http://www.die-nächsten-10-jahre.de)



**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**



BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

## Termine 2018

Datum	Ort	Veranstaltung
15. Oktober 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Kundenorientierte Kommunikation –Modul 1
16. Oktober 2018	Wiesbadener Casino-Gesellschaft	Parlamentarischer Abend
23. Oktober 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Kaufmännisches Wissen für Techniker
31. Oktober 2018	Frankfurt, Kanzlei Graf von Westphalen	DSGVO Halbtagsseminar mit RA Michael Herold
14. November 2018	Frankfurt, Kanzlei Graf von Westphalen	Kurzseminar „Jahresrückblick – Die wichtigsten Entscheidungen“ mit RA Dr. Maximilian Jahn
15. November 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Verkehrssicherungspflicht – praxisnah und wirtschaftlich vertretbar
21. November 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Kundenorientierte Kommunikation – Modul 2
22. November 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Geprüfter Immobilientechniker
10. Dezember 2018	Frankfurt EBZ-Akademie	Kundenorientierte Kommunikation – Modul 3

### Herausgeber:

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

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

### Nachdruck von Beiträgen und Nachrichten:

nur mit Genehmigung des Verlags. Mit dem Namen des Verfassers gekennzeichnete Beiträge stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Beiträge in unserer Zeitschrift, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen lediglich der Information unserer Leser, um sie über die Neuheiten auf diesem Gebiet aufzuklären. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firma ist damit nicht verbunden. Rückfragen bezüglich firmengebundener Beiträge sind deshalb direkt an die Hersteller zu richten oder werden an diese weitergeleitet.

### Redaktionsbeirat:

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

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

### Foto Titelseite (und weitere):

Shutterstock, iStockphoto, Fotolia

### Redaktionsleitung:

Benjamin Klein  
benjamin.klein@pressecompany.de

### Redaktion:

Benjamin Klein

### Layout:

Christina Grill, Jens Tippel

### Anzeigenverwaltung:

Christina Würf  
christina.wuerf@pressecompany.de

**Keine**

**zündende Idee?**

Wir helfen Ihnen, durchzustarten!

**Digital denken, digital handeln**

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

**Unsere Leistungen**

- Webdesign
- Programmierung
- Suchmaschinenoptimierung
- Online-Marketing





# Gewerbe. Märkte. **Immobilien.**

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

## Spitzenverband der **Immobilien-** und **Wohnungswirtschaft**

- Politische Interessenvertretung
- Kompetentes Netzwerk
- Erfahrungsaustausch
- Arbeitskreise und Fachgespräche
- Impulsgeber und Knowhow-Träger
- Messen und Kongresse
- Statistik & Research
- Rechts- und Steuerberatung

Interesse an einer Mitgliedschaft?  
**Dann melden Sie sich bei uns!**

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

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