

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN- MAIN



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

Das Magazin des BFW
Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 2_2019

BFW-ImmoLounge in Frankfurt

BFW-Vizepräsident Vierkötter im Interview

RechtsSpecial: Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Seite 06

Seite 10

Seite 12

**IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT**
MAGAZIN.DE

FÜR DEN **RICHTIGEN DURCHBLICK** IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT!



WWW.IMMOBILIENWIRTSCHAFT-MAGAZIN.DE

Die neue Online-Präsenz
der ImmobilienwirtschaftMagazine



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



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

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

die Enteignungsdebatte aus Berlin ist seit geraumer Zeit auch in der Rhein-Main-Region ein großes Thema. Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sieht darin nicht die Lösung, das Wohnraumdefizit aufzuholen. Die Lösung kann nur die Schaffung von zusätzlichem, neuem Wohnraum in den Gebieten sein, wo Wohnraum auch gefordert wird. Will die hessische Landesregierung ihr großes Ziel, Wohnraum zu schaffen, in die Tat umsetzen, sollte sie sich gegen das Instrument der Enteignung stellen.

Eine Lösung für die Wohnungsknappheit zeigte Frank Otters, Projektentwickler bei der Lechner Immobilien Development GmbH, im Rahmen seines Vortrags zum modularen Wohnungsbau bei der ImmoLounge des BFW-Landesverbands im Haus am Dom in Frankfurt am Main. Lesen Sie hierzu seinen Gastbeitrag ab Seite 22. Außerdem erwartet Sie in der vorliegenden Ausgabe unseres Mitgliedermagazins ein RechtsSpecial zum Thema „Abnahme von Gemeinschaftseigentum“ – der Dauerbrenner unter den BFW-Seminaren.

Darüber hinaus geben BFW-Vizepräsident Frank Vierkötter und der 43. Immobilienindex von Bulwiengesa spannende Einblicke in den Immobilienmarkt. Merken Sie sich außerdem den 12. September vor, denn es erwarten Sie wieder spannende Programmpunkte beim Bauträgertag in Eschborn.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL S. 3

INHALT S. 4

BFW
HESSEN | RHEINLAND-PFALZ | SAARLAND S. 5-11

Ankündigung: Bauträgertag in Eschborn S. 5

BFW-ImmoLounge in Frankfurt S. 6

BFW-Neubauradar 2019 S. 8

BFW-Vizepräsident Vierkötter im Interview S. 10

RECHTSSPECIAL S. 12-17

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums S. 12

AUS DER POLITIK S. 18-21

Hessen: Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung S. 18

Neue Baustaatssekretärin Anne Katrin Bohle S. 20

Aktuelles zur Wohngeldreform S. 21

AKTUELLES AUS DER
IMMOBILIENBRANCHE S. 22-29

Modularer Wohnungsbau als Lösung aus der Wohnungsknappheit S. 22

43. bulwiengesa Immobilienindex S. 24

Neufassung der DIN-Norm für Rauchwarnmelder S. 26

Immomio und GAP-Group kooperieren S. 27

Digitalisierung: Veränderung beginnt im Kopf S. 28

VORSCHAU S. 30

Termine | Impressum S. 30

BFW-Veranstaltung am 12. September 2019

EINLADUNG ZUM BAUTRÄGERTAG NACH ESCHBORN

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland lädt am 12. September 2019 Entscheider der Immobilienwirtschaft zum traditionellen Bauträgertag nach Eschborn ins Hotel Mercure ein. Im Rahmen verschiedener Fachvorträge erwartet die Gäste ein diskussions- sowie abwechslungsreiches Tagesprogramm.

Geschäftsführer des BFW-Landesverbands Gerald Lipka weiß: „Der Bauträgertag ist eine gelungene Plattform für die Immobilienwirtschaft Rhein-Main, um sich fachlich fortzubilden und mit Kollegen über Neuigkeiten der Branche auszutauschen.“ Zahlreiche Bauträger, Projektentwickler, Planer und Bestandshalter nutzen den Tag von 10.00 bis 17.00 Uhr, um ihr Wissen im Rahmen verschiedener Fachvorträge auszubauen.

Weitere Informationen zum Ablauf und Programm erhalten Sie in Kürze unter www.bfw-hrs.de

Für Fragen und Anmeldung steht Ihnen die Geschäftsstelle des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland unter der Telefonnummer 069 768 039-10 oder per E-Mail an info@bfw-hrs.de zur Verfügung.





Mitgliederversammlung und ImmoLounge 2019 im Haus am Dom

BRANCHENTREFF IM HERZEN VON FRANKFURT AM MAIN

Zum bereits sechsten Mal sind rund 100 Fach- und Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der Einladung des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zur ImmoLounge nach Frankfurt am Main gefolgt. Das etablierte Networking-Format bot neben Fachvorträgen, zahlreichen Ehrengästen und -rednern genügend Raum zum persönlichen Austausch über aktuelle Trends und Entwicklungen in der Rhein-Main-Region.

Im Vorfeld der ImmoLounge fand die Mitgliederversammlung des Landesverbands inklusive einer Ergänzungswahl statt. Vorstandsvorsitzende Sonja Steffen informierte die Gäste daher zu Beginn ihrer Begrüßungsrede über Neuerungen im Vorstandsteam: Demnach zieht sich Schatzmeister Uwe Hess sukzessive aus dem Arbeitsleben zurück und hat seinen Posten, wie letztes Jahr angekündigt, zur Vewrfügung gestellt. Als Nachfolgerin wurde Heike Beilmann, Wilma Wohnen Süd, gewählt.

Zu den Ehrengästen des Abends gehörte unter anderem Rüdiger Schweer aus dem Wirtschaftsministerium. Zu den prominenten Rednern des Abends zählten Rainer Brüdeler, ehemaliger Bundesminister für Wirtschaft und Technologie und ehemaliger Wirtschaftsminister des Landes Rheinland-Pfalz, Dr. Monika Meyer, Geschäftsführerin des Instituts für Wohnen und Umwelt Darmstadt, und Frank Otters von der Lechner Immobilien Development GmbH.

21.000 Wohneinheiten müssen jährlich in der

Region geschaffen werden, um bis 2030 den Bedarf von 230.000 Wohnungen in den 75 Kommunen im Verbandsgebiet abdecken zu können. So lauten nach Aussage des BFW-Landesgeschäftsführers Gerald Lipka die nicht-veröffentlichten Zahlen des Regionalverbands Frankfurt Rhein-Main zum aktuellen Wohnraumbedarf. „Die im BFW organisierten Unternehmen würde gerne bauen. Es fehlt allein an Grundstücken“, so Lipka in seiner Eröffnungsrede. Enteignungen, wie sie gerade in Berlin heiß diskutiert werden, sieht der Landesgeschäftsführer nicht als die Lösung des Problems: „Wer

20
19

mit dem Thema Enteignung von Immobilienbesitz spielt, rüttelt an den Grundlagen unseres gesellschaftlichen und politischen Grundverständnisses“, so Lipka. Gerade bei langlebigen Wirtschaftsgütern wie Immobilien sei das Vertrauen in die Eigentumsgarantie eine zentrale Investitionsvoraussetzung. Private Investoren würden nur dann in den Wohnungsbau investieren, wenn das Eigentum sicher sei. Lipka fordert vom hessischen

Wirtschaftsminister „ein klares und unmissverständliches Bekenntnis zur Eigentums-garantie des Grundgesetzes“. Später stand Lipka dem hessischen Rundfunk Rede und Antwort.

Auch für Rainer Brüderle sei die Verstaatlichung von Wohnungsbesitz keine Lösung. In seinem Impulsvortrag fragte der ehemalige Politiker die Gäste des Abends, ob man

nicht aus der Geschichte der DDR gelernt habe. „Wenn ein Grundstück in Staatsbesitz ist, entstehen dort keine Wohnungen mehr“, so Brüderle. Als Beispiel nannte er das Areal Berlin Tempelhof, auf dem seit Jahren nichts passiere. Eine mögliche Lösung für das Wohnraumproblem präsentierte Frank Otters in seinem Vortrag „Modulare Bauweisen 4.0“ (mehr dazu lesen Sie ab Seite 22).

Einfach frische Luft – Vent 2000 D

 **BOSCH**
Technik fürs Leben



 **A**
A* → G

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

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



BFW-Neubauradar 2019

FINANZIERUNG EINZIGER UNTERSTÜTZENDER FAKTOR

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen hat in einer Online-Pressekonferenz seinen vierten Neubauradar vorgestellt. Dieser gibt Aufschluss über die derzeitige Geschäftslage und Erwartungen der mittelständischen Immobilienwirtschaft. Vor allem aber liefert er wichtige Erkenntnisse aus der Praxis über Hürden und Hemmnisse, denen die gesamte Immobilienbranche beim Wohnungsneubau gegenübersteht. Damit gibt der BFW-Neubauradar einen ersten Eindruck, ob das Signal des Wohngipfels im Herbst 2018 gelungen ist, und ob die politischen Impulse ausreichen, um mehr Neubau in Deutschland zu schaffen.

Die Bundesregierung hat in den kommenden vier Jahren das Ziel, 1,5 Millionen neugebaute Wohnungen zu schaffen, und das überwiegend in Ballungszentren und im mittleren und niedrigen Preissegment. „Das ist ein ambitioniertes Ziel, aber auch ein richtiges“, so Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverbands. „Es entspricht dem tatsächlichen Bedarf. Wohnraummangel kann man nur mit mehr neuen Wohnungen begegnen und nicht mit Restriktionen“, so Ibel weiter.

Politik und Wirtschaft müssten dabei zusammenarbeiten. Ibel sieht hier eine deutliche Aufgabenverteilung: Wohnungsunternehmen und Projektentwickler würden durch Neubau ihren Beitrag leisten und die Politik durch gesetzliche Vorgaben und Planung den rechtlichen Rahmen bilden. Der mittelständischen Immobilienwirtschaft kommt dabei eine zentrale Rolle zu: Sie erstellt über 50 Prozent des Wohnungsneubaus und über 30 Prozent des Gewerbebaus in Deutschland.

——— Schlechte Zukunftsaussichten

An der Umfrage zum Neubauradar haben in erster Linie BFW-Mitgliedsunternehmen

teilgenommen, die im Geschosswohnungs- bau, vor allem in Ballungszentren und den sieben A-Städten wie Berlin und Hamburg, tätig sind. 78 Prozent der befragten mittelständischen Unternehmen bewerten ihre derzeitige Geschäftslage im Vergleich zum Vorjahr als gleichbleibend gut. Für Ibel eine klare Stärke. 24 Prozent hingegen erwarten

aufgrund der derzeitigen politischen Rahmenbedingungen in Zukunft eine schlechtere Entwicklung ihrer Geschäftslage. Grund seien laut 69 Prozent die Voraussetzungen für den Wohnungsneubau, die sich gegenüber dem Vorjahr verschlechtert haben. „Das ist keine gute Vorgabe“, stellt Ibel fest und fasst zusammen: „Wer heute ein fertiggestelltes Produkt verkaufen kann, ist durchaus zufrieden. Schwierig wird es, wenn Projektentwickler Bauland für neue Projekte benötigen.“ Es seien viel mehr Anstrengungen nötig, Grundstücke zu identifizieren und zu einem Preis zu erwerben, der wirtschaftlich vertretbar ist.

——— Neubauhinder- nisse und -hemmnisse

Die fehlende Verfügbarkeit von Baugrundstücken ist für 95 Prozent der Befragten das größte Neubauhemmnis und laut Ibel zentraler Faktor, der den Wohnungsbau weiter verteuert. „Beim Wohngipfel wurden hierzu keinerlei Beschlüsse getroffen und die Lösung des Problems auf die Baulandkommission verschoben“, erklärt Ibel. „Hier müssen den Worten dringend Taten folgen“, fordert der BFW-Präsident. Im vergangenen Jahr wa-





Grafik: BFW Bundesverband Nebauradar

ren es noch 42 Prozent, die angaben, dass tendenziell immer weniger Bauland ausgewiesen wird. In diesem Jahr waren es fast 60 Prozent. Gegenüber kommunalen Trägern sehen 33 Prozent eine Benachteiligung privater Investoren bei der Baulandvergabe. Vor allem das Höchstpreisverfahren bei der Vergabe von Grundstücken sei für 40 Prozent ein hemmender Faktor. 71 Prozent stellen zudem fest, dass zunehmend häufiger mit Grundstücken spekuliert werde. „Bezahlbarer Wohnraum wird so nicht geschaffen“, so Ibel. 75 Prozent sehen die Kommunen als größte Bremse im geschäftlichen Umfeld, gefolgt von Bund und Ländern. Über 40 Prozent der BFW-Unternehmen kritisieren dabei vor allem die zeitaufwendige und bürokratische Kommunikation mit den Behörden in Verbindung mit sehr langen Planungs- und Genehmigungsverfahren. In der Folge würden die Projektkosten um durchschnittlich rund 12 Prozent ansteigen und es entstehe ein zusätzlicher Projektverzug von einem Jahr.

Schon im vergangenen Jahr seien die fehlenden Baukapazitäten zu einem immer größer werdenden Neubauhemmnis geworden. Rund 70 Prozent finden es zunehmend schwieriger, auf dem Markt noch Planungs- und Baufirmen zu finden, um ihre Projekte zu realisieren. 50 Prozent bemängeln dabei vor

allem die Verfügbarkeit von Arbeitskräften und 29 Prozent die fehlenden Fachplaner, die aber dringend benötigt werden, da die Vorgaben beim Neubau immer weiter verschärft werden. Nach Ansicht von Ibel wird dieses Problem in den kommenden Jahren nicht besser, sondern schwieriger. Er fordert, dass das Bauordnungsrecht endlich entschlackt und vereinfacht wird. So könne mit den gleichen Kapazitäten mehr Neubau geschaffen werden. „Wenn wir es einfacher machen, können wir viel schneller bauen. Da wir es aber immer komplizierter machen, bauen wir immer langsamer. Das zeigt auch die Umfrage“, so Ibel. Größter bauordnungsrechtlicher Kostentreiber ist laut Umfrage für 39 Prozent der Befragten die Energieeffizienz.

Die Lösung der BFW-Unternehmen

Fast jedes zweite BFW-Mitgliedsunternehmen setzt auf kompaktere Grundrisse, um den Planungsaufwand und damit die Kosten im Rahmen zu halten, gefolgt von unterschiedlichen Qualitäten. Das heißt, es werde versucht, einfacher und auf weniger Fläche zu bauen, auch wenn dies nicht immer möglich sei, so Ibel. Vorfertigung und Typengenehmigung spielen bislang eine eher ungeordnete Rolle. „Auch wenn dieses Thema in der Presse einen sehr großen, weiten Raum

einnimmt“, erklärt Ibel. In der Praxis sei dies noch nicht die Lösung der Baukostenproblematik. Das liege unter anderem an den unterschiedlichen Vorgaben am Bauort, die nicht immer der Typengenehmigung entsprechen.

Finanzierung einziger unterstützender Faktor

Positiv konnte Ibel über das Thema Kapitalbeschaffung berichten: „Dies wird von 80 Prozent unserer Mitgliedsunternehmen als gleichbleibend gut bewertet.“ Die niedrigen Zinsen würden den BFW-Unternehmen hier zugutekommen. Ibel geht davon aus, dass dies auch in den kommenden Jahren so bleiben werde, da es derzeit keine Indikatoren für weiter steigende Zinsen gebe. Er sieht die Finanzierung als einzigen Aspekt, der den Neubau unterstützt. „Das ist ein sehr ernüchterndes Ergebnis“, stellt Ibel fest. Alle anderen Punkte im Nebauradar bewegen sich von dem Ziel, 375.000 Wohnungen jährlich fertigzustellen, immer weiter weg. Daher ist für 46 Prozent der Befragten das gewerbliche Segment wieder attraktiver geworden – vor allem im Bürosegment.

Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen sieht der BFW Bundesverband lediglich einen geringen Anstieg von jährlich mehr als 250.000 neu errichteten Wohnungen. Die von der Bundesregierung angestrebten 375.000 neu gebauten Wohnungen würden einen jährlichen Anstieg der Baufertigstellungen um 50 Prozent erfordern. Gründe dafür seien, neben dem sich verschärfenden Baulandmangel, die fehlende Aussicht auf eine Besserung der administrativen Rahmenbedingungen sowie die Überregulierung des Wohnungsbaus. Ibel sieht, dass auch andere Umfragen zum gleichen Ergebnis kommen. Sein Fazit: „Es wird schlechter und nicht besser. Es muss ein Umdenken in Deutschland stattfinden. Wir müssen jetzt etwas machen, und zwar heute und nicht in der nächsten Legislaturperiode.“

BFW-Vizepräsident Frank Vierkötter im Interview

„BAULANDKOSTEN EXPLODIEREN: BEZAHLBARER NEUBAU WIRD ZUR QUADRATUR DES KREISES“

„Der Baulandmarkt in Deutschland trocknet aus“ – so lautet das alarmierende Fazit der Studie, die der BFW Bundesverband mit dem Verbändebündnis Wohnungsbau in Berlin vorgestellt hat. BFW-Vizepräsident Frank Vierkötter, Mitglied der Baulandkommission des Bundesbauministeriums, hat die Studie mit den Bündnis-Kollegen auf dem Wohnungsbautag präsentiert. Der Bremer ist Vorstandschef des Immobilienunternehmens INTERHOMES, das überwiegend Wohnraum im niedrigen Preissegment baut. Wie sich der Baulandmangel auf den bezahlbaren Wohnungsneubau auswirkt, berichtet Vierkötter im Interview.

BFW: Herr Vierkötter, laut der Studie des BFW und des Verbändebündnis Wohnungsbau sind der Baulandmangel und die explodierenden Baulandpreise die größten Hürden für den bezahlbaren Wohnungsneubau. Gilt das nur für die sieben A-Städte?

Vierkötter: Die Preise für baureifes Land haben sich in den A-Städten von 2011 bis 2017 durchschnittlich verdoppelt, in Berlin nahezu verdreifacht. In den kleineren B-Städten entwickelt sich die Situation ähnlich dramatisch: Auch dort haben sich die Preise im genannten Zeitraum mehr als verdoppelt. Die Situation spitzt sich also in immer mehr Städten zu. Verschärft wird das Problem noch dadurch, dass immer seltener und immer weniger Bauland verkauft wird. In den A-Standorten ist die Zahl der Verkaufsfälle zwischen 2011 bis 2017 um ein Drittel zurückgegangen. Das bedeutet einen Rückgang der verkauften Baulandfläche um 27 Prozent. Im gleichen Zeitraum ist der Verkauf von entwickelter Baulandfläche in den A-, B- und C-Städten um 775 Hektar zurückgegangen. Darauf hätten wir 62.000 Wohnungen für 120.000 Menschen bauen können!

BFW: Was bedeutet der austrocknende Baulandmarkt für Sie als Immobilienunternehmer?

Vierkötter: Mittlerweile sind 20 Mitarbeiter in meinem Unternehmen allein damit beschäftigt, bundesweit nach Bauland für unsere Neubauprojekte zu fahnden. Das gleicht der Suche nach der berühmten Nadel im Heuhaufen. Selbst wenn wir noch Bauland bekommen, können wir die explodierenden Baulandpreise im preiswerten Wohnsegment kaum noch auffangen. Dabei ist mein Unternehmen seit 50 Jahren auf dieses Preissegment spezialisiert. Wir haben bundesweit für rund 35.000 Menschen ein neues Zuhause geschaffen. Die Quadratur des Kreises schaffen wir aber nicht: Immer mehr bezahlbaren Neubau auf immer weniger und immer teurerem Bauland. Wie soll das funktionieren?

BFW: Können die steigenden Grundstückskosten nicht durch Einsparungen an anderer Stelle kompensiert werden?

Vierkötter: Dafür haben wir immer weniger Spielraum. Auch das zeigt unsere Studie an einer Modellrechnung auf. Wenn die Grundstückskosten einen immer höheren Gesamtkostenanteil ausmachen und sich binnen fünf Jahren verdoppeln – wie soll das bei einem eng kalkulierten Projekt kompensiert werden? Die Erschließungskosten, die zahllosen Auflagen für Brandschutz, Lärmschutz und die energetischen Vorgaben – die gelten ja genauso für das preiswerte wie für das

höherpreisige Segment! Nicht zuletzt haben sich diese bauordnungsrechtlichen Vorgaben seit 1990 vervierfacht.

BFW: Was muss jetzt passieren?

Vierkötter: Nur der Staat kann Bauland ausweisen. Und wenn er das nicht tut, brauchen wir an den anderen Stellschrauben für die Neubauförderung gar nicht erst zu drehen! Ohne bezahlbares Bauland gibt es kein bezahlbares Bauen und kein bezahlbares Wohnen. Diese grundlegende Logik ist bei vielen Kommunen aber noch nicht angekommen. In unserer neuen BFW-Mitgliederumfrage haben 40 Prozent der befragten Immobilienunternehmen angegeben, dass Grundstücke von den Kommunen noch immer im Höchstpreisverfahren vergeben werden. Über 40 Prozent berichten, dass die langwierigen Planungs- und Genehmigungsverfahren die Kosten weiter in die Höhe treiben.

BFW: Wo sehen Ihre Mitgliedsunternehmen die größten Widerstände?

Vierkötter: Einer der Spitzenreiter ist Berlin – im negativen Sinn. Hier hat sich die Festsetzung von Bebauungsplan-Verfahren, also der Umwandlung von Grundstücken in baureifes Land, in den vergangenen beiden Jahren halbiert. Ein B-Planverfahren dauert dort im Durchschnitt neun Jahre. Und dann rollt

immer noch kein Bagger – denn dann gehen noch mal ein paar Jahre für das Genehmigungsverfahren ins Land. Deshalb brauchen wir dringend schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren. Dazu gehört auch mehr und besser qualifiziertes Personal in der Verwaltung. Auch serielle Baugenehmigungen wären ein wichtiger Schritt, um Bauämter zu entlasten und die Prozesse zu beschleunigen. Regionale Datenbanken für Baulücken könnten für mehr Transparenz sorgen. Vor allem aber brauchen wir den unbedingten Willen für mehr Neubau an der politischen Spitze. Aber genau da hapert es oft am meisten!

BFW: Bleiben die A-Städte trotzdem ein Schwerpunkt für die mittelständischen Immobilienunternehmen?

Vierkötter: In unserer Mitgliederumfrage haben fast zwei Drittel der Befragten angegeben, dass der Wohnungsneubau in den A-Städten für sie immer unattraktiver wird und sie verstärkt in den B-Städten bauen wollen. Wohlgemerkt: Das sind nicht ein paar vereinzelte Unternehmen. Unsere mittelständischen Mitgliedsunternehmen stemmen 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Deutschland! Und wenn der Mittelstand kaum noch in der Region und in dem Segment bauen kann, in dem die meisten Menschen Wohnraum brauchen, dann steht hier bald der gesellschaftliche Frieden auf dem Spiel. Immer mehr Menschen haben Angst, sich ihren Wohnraum nicht mehr leisten zu können. Und wer Angst hat, wird anfällig für populistische Scheinlösungen!

BFW: Damit wären wir beim Stichwort „Enteignungen“. In Berlin hat der BFW den Forderungen nach einer Enteignung großer Immobilienunternehmen eine klare Absage erteilt. Der Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer droht nun Grundstücksbesitzern, die sich nicht zum Bauen bewegen lassen, mit Enteignung. Ist dieser Weg zielführend, um mehr Wohnraum zu schaffen?

Vierkötter: Nein, das ist der falsche Weg. Bauen ist so unheimlich kompliziert geworden, dass Menschen ohne unbedingten Bauwillen, aber auch ohne entsprechende Kenntnisse auf verlorenem Posten stehen. Auch unserem Unternehmen gelingt die Entwicklung von Baugrundstücken kaum noch allein, immer häufiger müssen wir Projektgesellschaften gründen. Hat man diese Hürde genommen, muss man sehr viel Zeit aufwenden, bis die endgültige Baureife durch die Ämter bestätigt wird und kann dann erst mit dem Bau beginnen. Hier zeigt sich die Crux dieser Idee: Grundstücksbesitzer sollen enteignet werden, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Gleichzeitig verkomplizieren und erschweren Bund, Länder und Kommunen den Wohnungsneubau immer weiter, statt ihn zu erleichtern. Da beißt sich die Katze in den Schwanz.



Der Dauerbrenner unter den BFW-Seminaren

DIE ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

Die Abnahme ist die mit Abstand bedeutendste Rechtshandlung während eines Bauvorhabens. An die Abnahme knüpfen entscheidende Rechtswirkungen an. Insbesondere erlischt der Erfüllungsanspruch (§ 362 BGB) und die Gewährleistungsfrist (§ 634a BGB) beginnt zu laufen. Weiter kehrt sich die Beweislast um und die Gefahrtragung geht nach § 644 BGB auf den Besteller über.

Die Voraussetzungen für eine wirksame Abnahme werden bereits bei der Vertragsgestaltung geschaffen und finden ihren Abschluss in der praktischen Durchführung der Abnahme. Insbesondere den Bauträger, der sowohl auf die Abnahme des Sondereigentums als auch des Gemeinschaftseigentum angewiesen ist, stellt dies vor erhebliche praktische Schwierigkeiten.

Der nachfolgende Beitrag basiert auf dem gleichnamigen Seminar von Dr. Maximilian R. Jahn, welches schon mehrfach von den BFW-Landesverbänden Baden-Württemberg und Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland angeboten wurde. Die Teilnehmerzahlen und das Feedback der Teilnehmer zeigen, wie praxisrelevant dieses Thema ist.

I. Grundlagen

Die Abnahme wird rechtlich definiert als körperliche Entgegennahme des Werks, verbunden mit der Billigung des Werks als im Wesentlichen vertragsgerechte Leistung (sog. zweigliedriger Abnahmebegriff; vgl. BGH, Urteil vom 30.06.1983 – VII ZR 185/81).

Nach § 640 BGB ist allein der Besteller (hier: Erwerber) **verpflichtet**, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen. Die geläufige Formulierung in Bauträgerverträgen „*der Verkäufer und der Käufer verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme*“ ist insoweit falsch und irreführend.

Mit der Pflicht zur Abnahme korrespondiert auch das **Recht des einzelnen Erwerbers**, bezüglich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums selbst oder durch eine von ihm zu beauftragende (Vertrauens-)Person entscheiden zu lassen (BGH, Urt. v. 12.5.2016 – VII ZR 171/15).

1. Abnahmereife

Das Werk ist dann abnahmereif, wenn es **quantitativ** und **qualitativ im Wesentlichen** hergestellt ist. Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus § 640 Abs. 1 S. 2 BGB, wonach die Abnahme wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden kann.

Ob ein wesentlicher Mangel vorliegt, der den Erwerber zur Verweigerung der Abnahme berechtigt, lässt sich nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls beurteilen. Für die Abgrenzung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln sind neben der Dauer und den Kosten der Mängelbeseitigung auch das Maß der – möglicherweise auch nur optischen – Beeinträchtigung und die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Gesamtwerkleistung heranzuziehen.

Ein wesentlicher Mangel liegt regelmäßig dann vor, wenn er eine Gefährdung für die Sicherheit und Gesundheit von Personen mit sich bringt. Weiter dürfte ein

Mangel in aller Regel ebenfalls wesentlich sein, wenn die Funktionalität fühlbar beeinträchtigt ist.

So kann auch die bloß optische Beeinträchtigung der exklusiven Marmorfliese in der Eingangshalle eines 5-Sterne Hotels eine Funktionsbeeinträchtigung darstellen, wenn der Besteller an der tadellosen Optik ein besonderes Interesse hat.

Streng zu unterscheiden ist der Begriff der Abnahme bzw. der Abnahmereife von der (vollständigen) Fertigstellung oder der „Bzugsfertigkeit“ i.S.d. § 3 Abs. 2 MaBV.

2. Abnahmeformen

In den meisten Bauträgerverträgen wird die nach § 640 Abs. 1 BGB formlose Abnahme insoweit modifiziert, als dass die Leistung in einem gemeinsamen Termin überprüft und ein Abnahmeprotokoll angefertigt werden



soll. Diese förmliche Abnahme ist zur Schaffung von Rechtssicherheit zu empfehlen. Dabei sollte das Abnahmeprotokoll stets klar aufgebaut und eindeutig formuliert sein. So ist die „Übergabe“ ebenso wenig Synonym für die Abnahme, wie die „Bestätigung der Abnahme“ eine eindeutige Abnahmeerklärung des Erwerbers darstellt.

Im Bauträgervertrag sollten dabei andere Abnahmeformen nicht ausgeschlossen werden. In Betracht kommen unter Umständen nämlich auch eine konkludente oder fiktive Abnahme.

Die **konkludente**

Abnahme setzt ein tatsächliches Verhalten des Erwerbers voraus, welches geeignet ist, seinen Abnahmewillen eindeutig und schlüssig zum Ausdruck zu bringen. Hinzukommen muss eine gewisse Prüfzeit, die von der Größe und dem Umfang des Gemeinschaftseigentums abhängt und im Einzelfall bis zu drei Monaten dauern kann (OLG Düsseldorf, Urteil vom 06.05.1999 - 5 U 152/98). Aufgrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Bestimmung des genauen Abnahmezeitpunkts, ist gleichwohl

eine ausdrückliche Abnahmeerklärung der Erwerber zu bevorzugen.

Die seit 1. Januar 2018 geltende „neue“ **fiktive Abnahme** nach § 640 Abs. 2 BGB setzt zunächst „Fertigstellung“ voraus. Fertigstellung ist – unabhängig davon, ob Mängel vorliegen – gegeben, wenn die im Vertrag genannten Leistungen abgearbeitet beziehungsweise erbracht sind (BT-Drs. 18/8486, 49). Die objektive Abnahmereife ist nicht erforderlich. Der praktische Anwendungsbereich ist gleichwohl gering: Der Erwerber kann die Abnahmefiktion nach entsprechender Belehrung in Textform durch

Nennung eines Man-

gels verhindern. Darauf, ob der angegebene Mangel wesentlich ist, kommt es nicht an. Eine Grenze ist zu ziehen, wenn die Angabe rechtsmissbräuchlich ist und offensichtlich nicht bestehende oder eindeutig unwesentliche Mängel angegeben werden (BT-Drs. 18/8486, 49). Aufgrund der Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln greift ein entsprechender Einwand wohl nur in Einzelfällen durch.

3. (Teil-)Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Der Bauträger kann eine Teilabnahme nur verlangen, wenn dies vertrag-



lich vereinbart ist. In der Praxis wird dies in aller Regel durch eine Teilabnahme des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums vereinbart. Das ist – auch in AGB – zulässig (vgl. *BGH, Urteil vom 12.05.2016 - VII ZR 171/15*).

Inwieweit das Gemeinschaftseigentum selbst weiteren Teilabnahmen zugänglich ist, ist höchstrichterlich nicht entschieden. In der Praxis üblich – und von der Rechtsprechung seither unbeanstandet – ist zumindest die gesonderte Teilabnahme der Außenanlagen. Ob darüber hinaus weitere Bauabschnitte / Gebäudeteile teilabnahmefähig sind, ist im Einzelfall zu prüfen. Gleichwohl wird man mit Blick auf die Gefahr etwaiger Intransparenz klar bestimmen müssen, worauf sich die Teilabnahme bezieht.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine dem Gesetz entsprechende Abnahme ohne die Übergabe grundsätzlich nicht in Betracht kommt. Insoweit muss das teilabgenommene Werk auch übergeben werden, sodass beispielsweise eine Teilabnahme des Rohbaus nicht in Betracht kommt.

II. Gemeinschaftseigentum innerhalb des Sondereigentums

In Bauträgerverträgen wird oft vereinbart, dass der Erwerber nur das „sonstige“ oder „gemeinschaftliche“ Gemeinschaftseigentums abnehmen soll. Das Gemeinschaftseigentum innerhalb fremden Sondereigentums soll dann durch den jeweiligen Sondereigentümer abgenommen werden.

Entsprechende Regelungen in Bauträgerverträgen nehmen dem einzelnen Erwerber das Recht, über die Abnahme selbst oder durch eine von ihm beauftragte Person entscheiden zu können. Außerdem sind zum Zeitpunkt der ersten Abnahme eines Sondereigentümers noch nicht alle Wohnungen übergeben, sodass für die anderen Erwerber die Gewährleistungsfrist für das Gemein-

schaftseigentum innerhalb des fremden Sondereigentums verkürzt wird.

Ebenso wenig wird man von einer (konkludenten) Bevollmächtigung durch die anderen Erwerber ausgehen können. In aller Regel fehlt den einzelnen Eigentümern ohnehin der Wille, das Gemeinschaftseigentum für alle Erwerber abzunehmen.

Dementsprechend bleibt es bei dem Grundsatz: Jedem einzelnen Erwerber muss das Recht zugestanden werden, die Abnahme selbst zu erklären. Dies gilt auch für das Gemeinschaftseigentum innerhalb des Sondereigentums.

III. Jahn'sches Abnahmemodell

Da eine Abnahme ohne die Übergabe grundsätzlich nicht in Betracht kommt, gehört zur Abnahme die **Einräumung des Besitzes** (Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 6. Auflage, 2018, Rn. 578). Die Besitzeinräumung erfolgt mit Übergabe der Wohnung.

Hieraus folgt, dass das Gemeinschaftseigentum erst nach oder zumindest im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Besitzeinräumung an der Wohnung abgenommen werden kann. Insoweit verwundert es, wenn (anwaltlich vertretene) Bauträger behaupten, eine Abnahme sei durchgeführt worden, obwohl die Schlüssel zur Wohnung noch nicht übergeben worden sind.

Ungeachtet dessen verweigert der Bauträger regelmäßig die Übergabe der Wohnung, bevor nicht die Abnahme des Sonder- und insbesondere des Gemeinschaftseigentums erklärt bzw. der (vollständige) Kaufpreis gezahlt wurde. Da die Abnahme aber ohne Übergabe grundsätzlich nicht in Betracht kommt, muss es das Ziel sein, den Zeitpunkt für die Abnahme des Sondereigentums und des (teilabnahmefähigen) Gemeinschaftseigentums soweit wie möglich zusammenfallen zu lassen.





Der BFW Referent Dr. Maximilian R. Jahn hat deshalb das sogenannte „Jahn’sche Abnahmmodell“ entwickelt:

- Der Bauträger begeht zunächst allein mit seinem eigenen Sachverständigen das Gemeinschaftseigentum. Die im Rahmen der Begehung festgestellten Mängel werden beseitigt.
- Im Anschluss daran werden alle Erwerber zu einer gemeinsamen Begehung des Gemeinschaftseigentums (auch innerhalb des Sondereigentums) eingeladen, ohne dass eine Abnahme durchgeführt wird.
- Unmittelbar nachdem die dort festgestellten Mängel beseitigt wurden, werden die Erwerber einzeln und in dichter Reihenfolge zur Abnahme des Sondereigentums und des bis dahin teilabnahmefähigen Gemeinschaftseigentums eingeladen. Im Rahmen dieses Abnahmetermins muss dem Erwerber angeboten werden, das Gemeinschaftseigentum (auch innerhalb des Sondereigentums) erneut zu begehen. Aufgrund der kurz zuvor stattgefundenen Begehung werden die Erwerber in aller Regel hierauf verzichten.
- Der Erwerber unterzeichnet sodann zunächst das Protokoll für das Gemeinschaftseigentum und dann das Protokoll zur Abnahme des Sondereigentums. Sogleich wird dem Erwerber die Wohnung übergeben. Da in der Regel auch Bezugsfertigkeit vorliegt, wird der Erwerber zumindest zur Zahlung der „6. Rate“ Zug um Zug gegen Besitzübergabe verpflichtet sein.
- Verzichtet der Erwerber nicht auf eine erneute Begehung des Gemeinschaftseigentums, so wird diese durchgeführt und im Anschluss daran wie vorstehend verfahren.

Die Vorteile des Jahn’schen Abnahmmodells liegen auf der Hand. Der Erwerber erhält nicht die Gelegenheit, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu verweigern. Mit Blick auf den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zwischen der Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums und der Besitzeinräumung wird der Erwerber auch nicht benachteiligt. Darüber hinaus liegen alle Abnahmeprotokolle für das gesamte Gemeinschaftseigentum – auch für solches innerhalb des fremden Sondereigentums – mit Übergabe der Wohnungen vor. Nicht verschwiegen werden soll, dass das Jahn’sche Abnahmmodell eine präzise Koordination erfordert und die Terminierung der einzelnen Abnahmen eine Herausforderung darstellt. Beispiele aus der Praxis zeigen jedoch, dass dies auch bei großen Bauvorhaben umgesetzt werden kann. Darüber hinaus können Schwierigkeiten entstehen, wenn der Bauträger bereits im Verzug ist. Aus finanziellen Gründen tendiert der Bauträger dann dazu, die Abnahmen getrennt durchzuführen. In diesem Fall ist zumindest, soweit möglich, das teilabnahmefähige Gemeinschaftseigentum mit einzubeziehen. Darüber hinaus sollte der Bauträger unter Abwägung der Umstände des Einzelfalls entscheiden, ob er nicht etwaige Verzögerungsschäden hin nimmt, um dann eine Abnahme nach dem vorgestellten Modell durchzuführen.

IV. Unwirksame Abnahmeklauseln

Versuche von notarieller Seite, die praktischen und rechtlichen Probleme der Abnahme zugunsten des Bauträgers zu lösen, sind in den letzten Jahren wiederholt gescheitert. Obwohl die Anforderungen an eine wirksame Abnahme letztlich seit Jahrzehnten in der Rechtsprechung geklärt sind, werden immer wieder dieselben oder ähnliche Fehler in neuem Gewand gemacht. Experten schätzen, dass circa 90 Prozent aller zwischen den Jahren 2006 und 2016 erklärten Abnahmen des Gemeinschaftseigentums unwirksam sind.



Insoweit überrascht es nicht, dass die Rechtsprechung auch aktuell noch über unwirksame Abnahmeklauseln zu entscheiden hat (u.a. *OLG Nürnberg, Urteil vom 26.04.2018 - 13 U 1908/16*; *OLG München, Urteil vom 24.04.2018 - 28 U 3042/17 Bau*; *OLG Karlsruhe, Urteil vom 10.04.2018 - 8 U 19/14*; *OLG München, Beschluss vom 09.04.2018 - 13 U 4710/16*).

1. Abnahme durch bevollmächtigte Dritte

In aller Regel hat sich die Rechtsprechung mit Klauseln zu befassen, in denen (vom Bauträger bestimmte) Dritte unwiderruflich bevollmächtigt werden, die Abnahme zu erklären. Als bevollmächtigte Dritte werden neben dem (Erst)Verwalter oder dem Verwaltungsbereiten meist vom Bauträger bestimmte Sachverständige genannt.

Den Erwerberrn wird damit die Möglichkeit genommen, über die Ordnungsmäßigkeit

der Werkleistung des Bauträgers selbst zu befinden. Hierin liegt ein Verstoß gegen den wesentlichen Grundgedanken des § 640 BGB. Da der Dritte in der Regel vom Bauträger beauftragt und vergütet wird, bestehen darüber hinaus begründete Zweifel, dass dieser die Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums nicht unabhängig bewertet. Solche Klauseln halten nach einhelliger Auffassung einer Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB nicht stand.

2. Weitere unwirksame Gestaltungen

Weiter wird versucht, die Abnahme zu vergemeinschaften. Dies soll z.B. durch vertragliche Klauseln sichergestellt werden, die die spätere Wohnungseigentümergeinschaft verpflichten, in der ersten Versammlung einen entsprechenden **Beschluss** zu fassen.

Auch wenn die Bildung eines gemeinschaftlichen Willens sinnvoll erscheint und

auch Gewährleistungsansprüche unstreitig vergemeinschaftet werden können, bleibt die Abnahme originäres Recht des einzelnen Erwerbers. Überdies ist die Abnahme untrennbar mit weiteren individualvertraglichen Rechten und Pflichten verknüpft (Rücktritt, Schadensersatz). Eine entsprechende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zur Vergemeinschaftung der Abnahme ist im Ergebnis zu verneinen (*LG München I, Endurt. v. 7.4.2016 - 36 S 17586/15 WEG*; *OLG München, Urteil vom 06.12.2016 - 28 U 2388/16 Bau*).

Auch eine Vergemeinschaftung durch entsprechende Regelungen in der **Gemeinschaftsordnung** verstößt gegen § 242 BGB. Die Abnahme betrifft ausschließlich das Verhältnis zwischen den Erwerberrn und dem Bauträger. Der Regelungsort für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums kann also nur der jeweilige Erwerbvertrag sein. Die Gemeinschaftsordnung, die die Rechte der

Eigentümer untereinander regelt, ist demnach nicht geeignet, das Recht zur Abnahme des einzelnen Erwerbs zu regeln.

3. Nachzügler

Der „Nachzügler“ ist aufgrund der anhaltenden Baukonjunktur heute nur noch wenig praxisrelevant. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass diesbezügliche Abnahmeklauseln in der Vergangenheit in aller Regel unwirksam waren.

Der „Nachzügler“ wird in Erwerbverträgen vertraglich an eine durch frühere Erwerber bereits erfolgte Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden. Der BGH (*Urteil vom 25.02.2016 - VII ZR 49/15; Urteil vom 12.05.2016 - VII ZR 171/15*) sieht darin eine mittelbare Verkürzung der Verjährungsfrist, die von § 309 Nr. 8 b) ff) BGB erfasst wird. Darüber hinaus wird dem „Nachzügler“ dadurch sein originäres Abnahmerecht entzogen. Dies ist mit den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung in § 640 Abs. 1 BGB nicht zu vereinbaren, sodass die Klausel auch gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist.

Dem Nachzügler muss ebenfalls das Recht zur eigenen Abnahme erhalten bleiben und die Gewährleistungsfrist darf (soweit Werkvertragsrecht Anwendung findet) nicht verkürzt werden.

a) Abgrenzung Kauf- und Werkvertragsrecht

Im Zusammenhang mit dem Nachzügler stellt sich die Frage, ob Werkvertragsrecht Anwendung findet. Sollte hingegen Kaufvertragsrecht Anwendung finden, so besteht für den Bauträger die Möglichkeit einer (transparenten) Haftungsbeschränkung.

Ab wann auf den Erwerb Kaufvertragsrecht Anwendung findet, ist höchstrichterlich nicht abschließend geklärt. Jedenfalls bei Eigen-

tumswohnungen, die ein Bauträger „ungefähr **drei Jahre** nach Errichtung veräußert und die **zuvor vermietet** waren, richtet sich die Sachmängelhaftung nach Kaufvertragsrecht“ (BGH *Urt. v. 25.2.2016 – VII ZR 156/13*).

Gleichwohl kann die Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht auch dann noch zu bejahen sein, wenn die „**Erwerbsverträge zwei Jahre nach Errichtung geschlossen wurden**“ (BGH, *Urt. v. 25. 2. 2016 – VII ZR 49/15*). Darauf, dass Gemeinschaftseigentum, welches den wesentlichen Teil des Kaufgegenstandes ausmacht, „gebraucht“ ist, geht der BGH indes nicht ein.

b) Absicherung des Regresses

Die zwangsläufig längeren Gewährleistungsfristen durch den Nachzüglererwerb muss der Bauträger versuchen, durch Absicherung des Regresses gegenüber dem Generalunternehmer bzw. den Gewerken abzusichern. Klauseln, die die Abnahme gegenüber den Unternehmern mit der Abnahme durch die Erwerber verbinden wollen, sind regelmäßig unwirksam. Möglich hingegen ist, eine Gewährleistungsfristverlängerung als bepreiste Leistung zu vereinbaren.

V. Verwirkung

Die Verwirkung war bis zuletzt die letzte Möglichkeit, ein Ende der Haftung des Bauträgers aufgrund unwirksamer Abnahmeklauseln herbeizuführen. Hierfür muss neben einem Zeitmoment auch ein Umstandsmoment vorliegen.

Das *OLG München, Urteil vom 24.04.2018 - 28 U 3042/17 Bau* hat eine solchen Verwirkung verneint. Der Bauträger als Verwender der unwirksamen Abnahmeklausel habe es selbst zu vertreten, dass die Gewährleistungsfrist nicht zu laufen begann. Er müsse folglich damit rechnen, dass die Erwerber Kenntnis hiervon erlangen und etwaige Gewährleistungsansprüche

auch noch nach Ablauf der im Falle einer rechtswirksamen Abnahme maßgeblichen Verjährungsfrist von fünf Jahren geltend machen.

In der Praxis würde dies bedeuten, dass der Bauträger, der unwirksame Klauseln verwendet hat, unter Umständen auch nach vielen Jahren weiter gewährleistungspflichtig wäre. Die Reichweite dieses Urteils haben viele der Betroffenen noch nicht erkannt oder sehen sich nicht im Stande, etwaige Lösungen zu finden.

Alle diese Risiken und Argumentationsmöglichkeiten im Streitfall werden in unserem Seminar beleuchtet.

Der Beitrag ist nur ein Auszug aus dem Seminar „Der Dauerbrenner – die Abnahme des Gemeinschaftseigentums“. Auf eine detaillierte Darstellung der vorstehenden Probleme und die zahlreichen Beispiele aus der Praxis wurde verzichtet. Das Seminar wurde natürlich insbesondere durch den Austausch und die Diskussion mit dem Referenten und ihren Kollegen ergänzt. Nützliche Praxistipps und Hinweise zur Vertragsgestaltung und Abnahmeformularen rundeten das Seminar ab.

Wir würden uns freuen, Sie bei dem nächsten Seminar der BFW-Landesverbände begrüßen zu dürfen.

**Dr. Maximilian R. Jahn /
Sebastian Eufinger**

Dr. Maximilian R. Jahn ist Rechtsanwalt in Frankfurt am Main und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Seit 1. Januar 2019 ist er Namensträger der neu gegründeten Kanzlei Jahn Hettler Rechtsanwälte PartG mbB, die sich auf das Bau- und Architektenrecht, insbesondere auch das Bauträgerrecht spezialisiert hat. Besuchen Sie JAHN HETTLER auf www.jahnnettler.de und melden sich für den Newsletter an!



Hessen: Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung

ZIEL: WOHNRAUM SCHAFFEN

Die neu gegründete hessische Landesregierung aus CDU und Grünen hat ihre Arbeit aufgenommen. Die Themen Bauen und Wohnen stehen nun unter der Schirmherrschaft des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Ziel der Wohnungspolitik ist laut Koalitionsvertrag, dass alle Menschen in Hessen eine gute Wohnung zu bezahlbar fairen Preisen finden können.

Da Wohnraum vor allem in Ballungsräumen knapp ist, soll das ÖPNV-Netz im ländlichen Raum ausgebaut werden. Die Landesregierung will so vor allem Berufspendler durch eine schnellere und engere Taktung besser vernetzen. Die Allianz für Wohnen sowie die Baulandoffensive des Landes werden fortgeführt. Der Masterplan Wohnen in Hessen soll deutlich ausgebaut und Fördermittel sowie zusätzliche Mittel erweitert werden. Damit weiterhin jeder Förderantrag genehmigt werden kann, wird in der Legislaturperiode von 2019 bis 2024 eine Fördersumme von 2,2 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt. So könne der Bau von 22.000 Wohnungen für 66.000 Menschen angestoßen werden.

Förderrichtlinien attraktiver gestalten

Die Förderrichtlinien sollen überdies so weiter entwickelt werden, dass auch bei dynamischen Mietpreisentwicklungen Investoren Anreize sehen, in sozial geförderten Wohnraum zu investieren oder Belegungsrechte zu kaufen. Dafür wird kurzfristig ein verstärkter Verkauf von Belegungsrechten durchgeführt, damit der derzeitige Bestand an Sozialwohnungen erhalten bleibt und die preisgebundenen Wohnungen auch nach Ablauf der Bindungsfristen bezahlbar bleiben. Für längere Fristen sollen höhere finanzielle Unterstützungen gewährt werden. Um noch mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bleibt die Fehlbelegungsabgabe erhalten. Darüber hinaus werden die Einkommensgrenzen überprüft und das Programm auch für mittlere Einkommen und auf alle Regionen mit hohem Wohnraumbedarf ausgeweitet.

Mieterinnen und Mieter besser schützen

Mietpreisbremse, Wohnungsaufsichtsgesetz und die Kappungsgrenzen-Verordnung werden als Schutz für Mieter beibehalten und verlängert. Der BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland lehnt die-

se „staatlichen Reglementierungen“ ab, so Gerald Lipka, Geschäftsführer des Landesverbands. Des Weiteren soll Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten ein Genehmigungsvorbehalt eingeräumt und die Kündigungsfrist, um Mietwohnraum in Eigentum umzuwandeln, auf acht Jahre festgelegt werden. Zudem will sich die Landesregierung für eine dynamische Erhöhung des Wohngelds und die Anpassung der Einkommensgrenzen einsetzen. Die Forderung nach mehr Dynamik begrüßt der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sehr.

Wohneigentum fördern

Die Förderung von Wohneigentum bleibt im Wohnraumförderungsgesetz weiterhin gleichberechtigt neben der Förderung von bezahlbarem Wohnraum bestehen. Die Landesregierung will ein Maßnahmenpaket zur Wohneigentumsförderung auf den Weg

bringen, das vor allem junge Familien und Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen ermöglichen soll, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Die Fördermöglichkeiten sollen den gestiegenen Bauland- und Immobilienpreisen angepasst werden.

Unterstützung der Kommunen

Finanzielle Entlastung soll es auch für die Kommunen des Landes geben, wenn diese Bauland ausweisen und eine Infrastruktur aufbauen. Dem BFW-Landesgeschäftsführer fehlen hier jedoch klare Strategien: „Es ist uns zu wenig konkret, wie die Landesregierung Abhilfe schaffen will.“ Überdies soll auch die Innentwicklung gestärkt und die Potenziale der Nachverdichtung, Aufstockung und Umnutzung genutzt werden. Die Landesregierung will sich dafür einsetzen, dass Bauanträge erleichtert und be-

schleunigt werden, dazu zählt sie auch die Stärkung seriellen Bauens. Vorschläge der Kostensenkungskommission des Bundesbauministeriums werden umgesetzt und die Baukosten insgesamt reduziert.

Eine Reihe weiterer Maßnahmen plant die Landesregierung: Unter anderem möchte sie das Erbbaurecht stärken, den Anteil für Sozialwohnungen festschreiben und sämtliche Wohnformen unterstützen. Damit die Qualität von neu entstehenden Wohnraum, nachhaltigen Quartiersentwicklungen, Infrastruktur und Wohnquartieren nicht zu kurz kommt, wird auch das Programm „Nachhaltiges Wohnumfeld“ verstetigt. Lipka ist es unterdes ein großes Anliegen, dass Strategien für den Widerstand aus der Bevölkerung gegen Baugebiete entwickelt werden: „Es kann nicht sein, dass Projekte noch verzögert werden, wenn schon die Bagger rollen“, so Lipka.

Partner der
Immobilienwirtschaft

Partnerschaft, die Mehrwert schafft

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

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

Mehr zu Produkten und Verfügbarkeit unter
vodafone.de/immobilienwirtschaft

The future is exciting.
Ready?



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



Positionswechsel im Bundesinnenministerium

ANNE KATRIN BOHLE IST NEUE BAU- STAATSSSEKRETÄRIN

Als einzige Frau im Innenministerium von Horst Seehofer ist Anne Katrin Bohle seit dem 25. März neue Staatssekretärin im Bundesinnenministerium des Innern, für Bau und Heimat. Sie tritt in große Fußstapfen ihres Vorgängers Gunther Adler.

„Anne Katrin Bohle ist eine ausgewiesene Kennerin ihres Fachs. Ich bin überzeugt, dass wir mit ihr die vielfältigen Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erfolgreich fortsetzen können. Gleichzeitig möchte ich Gunther Adler für seine hervorragenden Leistungen als Bau- staatssekretär und die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit danken“, so Bundesinnenminister Horst Seehofer.

Eine Neubesetzung war notwendig, da Adler auf eigenen Wunsch als Geschäftsführer Personal zur Autobahn GmbH

des Bundes gewechselt ist. Seine Nachfolgerin war zuletzt Abteilungsleiterin Stadtentwicklung und Denkmalpflege im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Seit 2010 ist sie zudem Vorsitzende des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Wohnen der Bauministerkonferenz.

Ihre Prioritätenliste im neuen Amt: „Wohnungsbau, Wohnungsbau, Wohnungsbau!“ Konkret wolle sie die Ergebnisse des Wohngipfels umsetzen.

Wohngeldreform

DYNAMISCHES WOHN- GELD-STÄRKUNGSGESETZ VORGESTELLT

Gemeinsam mit seiner neuen Baustaatssekretärin Anne Katrin Bohle präsentierte Bundesinnen- und -bauminister Horst Seehofer Anfang Mai das Wohngeldstärkungsgesetz. Es soll ab dem 1. Januar 2020 für die Erweiterung des Bezieherkreises von Wohngeld sorgen, die Bezüge aufstocken und dynamisch anpassen.

Seehofer spricht im Rahmen der Wohnraumoffensive der Bundesregierung von einem „historischen Reformelement“. Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz werde eine „soziale Sicherheit“ geschaffen, da Bewohner trotz Mietsteigerungen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben könnten. Wohngeld können Menschen mit geringem Arbeitseinkommen beantragen, die keine anderen Sozialleistungen beziehen. Aktuell erhalten rund 480.000 Haushalte Wohngeld. Laut einer Berechnung

des Ministeriums würden durch die Reform rund 180.000 Haushalte neu oder wieder Anspruch erhalten.

Im Detail: Durch das neue Gesetz sollen zum 1. Januar 2020 die Mittel für Wohngeld für Bund und Länder aufgestockt werden. Für 2020 wird mit Ausgaben von rund 1,2 Milliarden Euro kalkuliert. Das ist ein Plus von 214 Millionen Euro, das sich Bund und Länder teilen. Ein Zwei-Personen-Haushalt könne mit

etwa 30 Prozent mehr Wohngeld im Monat rechnen: Das wären 190 Euro im Monat anstatt der bisher 145. Zudem ist alle zwei Jahre eine Anpassung der Parameter vorgesehen, um die Reichweite der Wohngeldempfänger sowie das Leistungsniveau anzuheben. Die Dynamisierung erhielt von vielen Verbänden Zuspruch. Kritik gab es für die nicht berücksichtigten Heizkosten. Das Gesetz muss noch die Zustimmung durch den Bundesrat erhalten.

Vertrauen.

Fühl Dich wohl. Kermi.

NEU

Kermi System x optimiert

erzeugen, speichern, regeln, lüften, übertragen

Eine enge und langfristige Zusammenarbeit mit der Bau- und Wohnungswirtschaft ist uns wichtig. Denn nur so können wir optimale Lösungen für die speziellen Bedürfnisse der Branche anbieten. Zum Beispiel mit dem „Kermi System x-optimiert“, Smart Home-fähig dank der x-center Regelung. Dabei setzen wir auf die bestmögliche Nutzung erneuerbarer Energien und die intelligente Kombination von wasser- und elektrobasierter Systemkomponenten. Ob bei Neubau, Renovierung oder Sanierung, das optimale Zusammenspiel aller Komponenten sorgt für zufriedene Bewohner und maximale Energieeffizienz. Informieren Sie sich jetzt unter www.kermi.de/wohnungswirtschaft

Neueit Wohnraumlüftung
x-well 130:
extrem platzsparend und damit
ideal für den Geschosswohnungsbau

- 
 x-change
Wärmepumpen
- 
 x-buffer
Wärmespeicher
- 
 x-center
Regelung
- 
 x-net Flächenheizung/
-kühlung
- 
 therm-x2
Flachheizkörper
- 
 Bad- und
Wohnheizkörper
- 
 x-well
Wohnraumlüftung





Lösungen aus der Wohnungsknappheit

AUSGEZEICHNETER MODULARER WOHNUNGSBAU

Allerortens wird an private, genossenschaftliche und kommunale Immobilienentwickler der Anspruch an die Errichtung bezahlbarer und schnell umsetzbarer Wohnungsbauprojekte gestellt. Allein dieser Wunsch führt noch nicht zum Ergebnis. Nun gibt es Hilfestellung direkt aus dem Rhein-Main-Gebiet. Frank Otters, Projektentwickler bei der Lechner Immobilien Development GmbH, stellte diese im Rahmen der ImmoLounge des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland in Frankfurt vor.

Die Lechner Group aus Frankfurt hat mit ihrer Projektentwicklung (Lechner Immobilien Development) im Bundeswettbewerb „Serielles und Modulares Bauen“ im Ranking den ersten Platz belegt. Dies ist mit einer einzigartigen Konstruktion im Wohnungsbau verbunden. Der Entwickler hat ein fugenloses Gussverfahren für dreidimensionale Raummodule erfunden, welches schon vielfältig zum Einsatz kommt: der Lechner-Cube.

„Allein diese Herstellungsart war für uns nicht ausreichend, es galt den kompletten Ausbau der Module nicht mehr auf der Baustelle herzustellen“ berichtet Frank Otters, zuständig bei Lechner für die Kontakte zu Entwicklern, Genossenschaften und Kommunen. Über 90 Prozent der Arbeiten an und in den Modulen sind bei Auslieferung auf die Baustelle schon

fertiggestellt. „Dort werden die Raummodule lediglich noch zusammengefügt und Versorgungsanschlüsse im Plug and Play-Verfahren

verbunden.“ Ergebnis: ein Mehrfamilienhaus mit 24 Wohnungen ist damit innerhalb einer Woche zusammengefügt.





Die Modulare Bauweise schließt architektonischen Anspruch nicht aus. Im Gegenteil liegt hierauf ein großes Augenmerk. Die Beurteilung der Fachjury des Bundeswettbewerbs legte hohen Wert auf die städtebauliche Qualität der eingereichten Modellprojekte. Bisher konnten alle An-

sprüche an die Einfügung in bestehende Wohnumfelder umgesetzt werden. Dies bietet auch den Vorteil, förderfähige Wohnungen an geplante Bauträgerprojekte anzugliedern. In Frankfurt und im Rhein-Main-Gebiet, verbunden mit immer mehr Verpflichtungen, diese Wohnungstypen in

frei finanzierten Projekte zu integrieren, ist dies ein interessanter und oft notwendiger Umstand.

Die Bandbreite der verschiedenen Modulhöhen, Breiten und Längen des Lechner-Cubes ist für Bauträgermaßnahmen, förderfähigen Wohnungsbau und gewerblichen Wohnungsbau gleichermaßen von Vorteil. Aktuell wird eine Studentenwohnanlage in Berlin mit über 400 Appartements hergestellt. Boardinghäuser und mehrere förderfähige Wohnprojekte befinden sich in der Projektierung.

„Unsere Produktionsmöglichkeiten haben wir zum Anfang des Jahres vervierfacht. Damit können seitdem an 32 Ausbaustufen am Fließband die unterschiedlichsten Gewerke gleichzeitig ausgeführt werden.“ weiß Frank Otters zu berichten. Aktuell wird auf einer circa 15.000 Quadratmeter großen Hallenfläche produziert. Zukünftige Produktionserweiterungen, über die aktuelle Fertigung hinaus, sind möglich und vorgesehen.

„Für uns stellt diese Bauweise einen entscheidenden Baustein dar, dem bundesweiten Wohnungsbedarf kostengünstig und schnell zu begegnen“, so Otters.



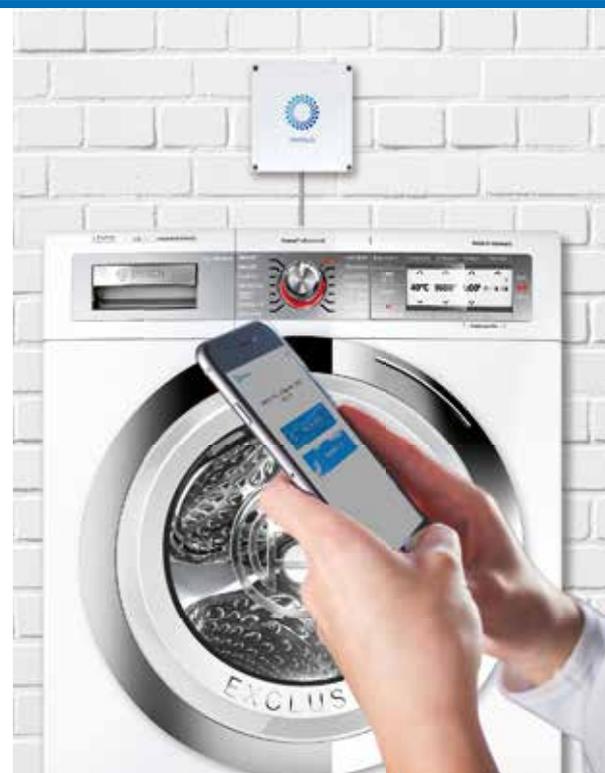
Seien Sie smart...

... und tauschen Sie Ihre Münzzähler gegen unser bargeldloses und digitales Abrechnungssystem für Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner.

- + nie wieder Münzen zählen
- + wartungsfrei
- + spart Zeit und Geld

Mehr Infos unter www.we-wash.com oder 089 / 740 55 44 50

WeWash GmbH · Sendlinger-Tor-Platz 10 · 80336 München



43. Bulwiengesa-Immobilienindex

14 JAHRE PREISANSTIEG BEI IMMOBILIEN

Die Bulwiengesa AG hat zu Beginn dieses Jahres ihren 43. Immobilienindex vorgelegt. Dieser zeigt: 2018 sind die Immobilienpreise um 5,6 Prozent gestiegen. Überproportionale Preissteigerungen gibt es bei Büroimmobilien in A-Städten, und Kaufpreise von Wohnimmobilien und Grundstücken steigen schneller an als Mieten. Insgesamt nähern sich Wohn- und Gewerbeimmobilienindex wieder etwas an.



Seit nunmehr 14 Jahren in Folge steigen laut bulwiengesa-Immobilienindex die Immobilienpreise. In den vergangenen fünf Jahren lag die jährliche Veränderungsrate bei knapp über 5 Prozent. Auch 2018 weist einen Anstieg um 5,6 Prozent auf. „Der Immobilienindex ist wieder enorm gestiegen, wenngleich nicht im selben Ausmaß wie im Rekordjahr 2017“, so Projektleiter Jan Finke. Schon seit 2009 übertrifft das Wachstum des Immobilienindex die Inflation.

——— **Wohnungsmarkt bleibt treibende Kraft**

Der Teilindex Wohnen steigt mit 6,8 Prozent (Vorjahr: + 8,3 Prozent) erneut massiv an. Damit handelt es sich um die fünfthöchste Steigerungsrate seit der Wiedervereinigung. Im Vorjahresvergleich schwächen jedoch vier von fünf Variablen ab, lediglich Reihenhäuser übertreffen das Ergebnis von 2017 mit + 9,2 Prozent. Doch auch bei Grundstückspreisen für Einfamilienhäuser (+ 8,7 Prozent) oder Neubau-Eigentumswohnungen (+ 7,6 Prozent) schießen die Preise in die Höhe.

Vergleichsweise moderat ist der Preisanstieg bei Wohnungsmieten im Neubau (+ 4,9 Prozent) und Bestand (+ 3,5 Prozent). Insgesamt steigt das Fünftjahresmittel auf + 6,5 Prozent pro Jahr an. Zuletzt (Januar bis November 2018) wurden in Deutschland 315.200 Wohnungen genehmigt. Das ist ein Plus von 0,5 Prozent im Vergleich zu 2017. Doch laut Bulwiengesa deutet sich längst an, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nicht unbegrenzt steigen würde und damit das wohnungspolitische Ziel, bis Ende 2021 1,5 Millionen Neubauwohnungen zu erstellen, gefährdet sei. Die Genehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser waren 2018 rückläufig (– 0,5 bzw. – 5,2 Prozent). Die Zunahme erfolgte ausschließlich über Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 Prozent). Die Zahl der Genehmigungen für Wohnheime brach hingegen sogar um 16 Prozent ein.

——— **Kostentreiber**

Der Bulwiengesa-Immobilienindex zeigt, dass vor allem Grundstücke oder Immobili-

en mit höherem Grundstücksanteil starke Preiszuwächse erfahren. Metropolregionen trifft dies stärker als strukturschwächere Städte. Der derzeitigen Nachfrage nach Wohnraum steht zu wenig verfügbares Bauland gegenüber. Die Ausweisung neuer Bauflächen dauert zu lange und teilweise wird auf steigende Bodenpreise spekuliert. Hinzu kommen rechtliche Hürden, Artenschutz, energetische Vorgaben und vieles mehr. Nicht zuletzt gibt es Anwohnerinitiativen, die sich gegen Neubauaktivitäten wehren.

——— **Klares Plus auch im Gewerbeimmobilienindex**

Im Gewerbebereich liegen Gewinn und Verlust nahe beieinander. Auf der einen Seite stehen deutlich steigende Büromieten und Gewerbegrundstücke, auf der anderen Seite schwächelnde Einzelhandelsmieten. Erstmals seit 2004 sanken die innerstädtischen Einzelhandelsmieten marginal (– 0,2 Prozent). Anders verhält es sich im Büromarkt. Seit 2010 wachsen die Büromieten. Mit + 5,6 Prozent

Index für Wohn- und Gewerbeimmobilien

1990 bis 2018



© bulwiengesam infografik

verzeichneten sie 2018 den höchsten Anstieg seit der Wiedervereinigung. Gute Konjunkturzahlen und Beschäftigungsgewinne beeinflussen die Nachfrageseite positiv. Der Flächenumsatz bleibt dabei konstant hoch und die Fertigstellungen können in vielen Büromärkten trotz gesteigerter Bauaktivität nicht mit den Gesuchen mithalten.

Die zweite starke Säule im Gewerbeimmobilienindex sind die Grundstückspreise mit einer Steigerung von ebenfalls + 5,6 Prozent. Seit 2014 werden regelmäßige Steigerungsraten zwischen + 3,9 und + 5,6 Prozent festgestellt. Sowohl Produktions- als auch Logistikbetriebe suchen stetig nach neuen Standortoptionen.

Seit 1975 beschreibt der Bulwiengesam-Immobilienindex die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland. Er hat sich damit zu einem wichtigen Gradmesser für nachhaltige Entscheidungen in Immobilienmarkt, Stadtentwicklung und Geldpolitik entwickelt. Die Daten fließen unter anderem in die Preisindizes der Deutschen Bundesbank ein.

Ihr Start ins Gigabit-Zeitalter! Der Multimedia-Anschluss.

Fortschritt und steigende Ansprüche erkennen. Immobilien mit Blick in die digitale Zukunft modernisieren und aufwerten. Mit dem leistungsstarken COAX-Glasfaser-Kabelnetz und dem Multimedia-Anschluss eine schnellere, bessere und sicherere Internetverbindung ermöglichen. Downloads von bis zu 400 Mbit/s, in Ausbaubereichen sogar bis zu 1.000 Mbit/s. Eigentümer, Vermieter und Verwalter erfolgreich, Bewohner zufrieden.

Jetzt ins Gigabit-Zeitalter starten: antwort@unitymedia.de | Stichwort: MMA 2.0

unitymedia-wowi.de/mma



unitymedia



DIN-Novelle

NEUFASSUNG DER DIN-NORM FÜR RAUCHWARMELDER

In ihrer bisherigen Version provozierte die für Rauchwarnmelderservice massgebliche DIN 14676 Diskussionen über die Zulässigkeit der Ferninspektion von Rauchwarnmeldern. Die millionenfache Verbreitung dieser Technologie machte es erforderlich, die Norm zu präzisieren. Seit Dezember 2018 ist die Neufassung in Kraft.

Gemeinsam mit der Produktnorm DIN EN 14604 bildet die DIN 14676 die normative Grundlage für den Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern. Verantwortlich für die Inhalte ist der DIN-Arbeitsausschuss Rauchwarnmelder. Er setzt sich aus verschiedenen Interessengruppen wie Feuerwehr, Schornsteinfeger, Hersteller, Prüfinstitute und Dienstleister zusammen. Die Neufassung der DIN 14676 unterscheidet explizit drei Inspektionsverfahren aufgrund technischer Eigenschaften von Rauchwarnmeldern:

• **Verfahren A:** Hier werden Geräte eingesetzt, die den Anforderungen der Produktnorm DIN EN 14604 vollumfänglich entsprechen, jedoch über keine Funktionen für eine Ferninspektion verfügen. Deshalb sind im Rahmen einer Vor-Ort-Inspektion jährlich die Energieversorgung, die Funktion der Rauchsensorik und die vorgesehene Betriebsdauer zu prüfen. Außerdem ist zu kontrollieren, ob die Geräte sich am

vorgesehenen Ort befinden und ob sie funktionsrelevante Beschädigungen aufweisen. Die Norm empfiehlt, auch die Raucheindringöffnungen, die Funktion des Warnsignals und die Umgebung des Rauchwarnmelders alle 12 Monate zu prüfen. Es ist jedoch zulässig, die Prüfintervalle auf 30 Monate (Raucheindringöffnungen, Warnsignal) bzw. 36 Monate (Umgebungsprüfung) auszudehnen.

• **Verfahren B:** Rauchwarnmelder der Bauweise B überprüfen selbstständig jährlich mindestens Rauchkammer, Energieversorgung, funktionsrelevante Beschädigungen und Demontage. Wahlweise vor Ort oder automatisch erfolgen die Kontrolle des Warnsignals, der Raucheindringöffnungen und der Umgebung. Auch hier gilt: Die Norm empfiehlt, auch die Raucheindringöffnungen, die Funktion des Warnsignals und die Umgebung des Rauchwarnmelders alle 12 Monate zu prüfen. Es ist jedoch zulässig, die Prüfintervalle auf 30 Monate (Raucheindringöffnungen, Warnsignal) bzw. 36 Monate (Umgebungsprüfung) auszudehnen.

• **Verfahren C:** Rauchwarnmelder dieser Bauweise führen sämtliche Prüfungen selbstständig durch, vorgeschriebene bzw. empfohlene Intervalle entsprechen denen der Verfahren A und B.

Für viele Immobilienverwalter ist die DIN-Novelle ein willkommener Anlass, über die verwendete Technik nachzudenken. Bei den Geräten zur Energieverbrauchsmessung ist die Datenübertragung per Funk stark auf dem Vormarsch. Deshalb bietet es sich in vielen Fällen an, auch bei Rauchwarnmeldern auf Funk zu setzen und ferninspizierbare Geräte einzubauen. Der Vorteil für alle Beteiligten: zur jährlichen Funktionsprüfung ist kein Zutritt zur Wohnung erforderlich.

Die DIN-gerechte Montage der Rauchwarnmelder wird durch zertifizierte „Fachkräfte für Rauchwarnmelder“ sichergestellt. Bei ferninspizierbaren Rauchwarnmeldern ist eine Vollaussattung aller Räume außer Küche, Bad, WC oder Abstellraum ratsam, da die Fernprüfung Nutzungsänderungen einzelner Räume nicht erkennt. Zusätzlich ist es sinnvoll, die Anzeige baulicher Veränderungen vertraglich zu regeln, damit die Rauchwarnmelderausstattung gegebenenfalls angepasst werden kann.

Informationen rund um die Rauchwarnmeldergesetzgebung finden Sie unter <http://www.metrona.de/rauchmelder/gesetzeslage.html>

Immomio und GAP-Group kooperieren

NEUE SCHNITTSTELLE SORGT FÜR REIBUNGSLOSE INTEGRATION



Nicolas Jacobi



Thorsten Jacobsen

Immomio, Anbieter einer digitalen Vermietungsplattform, ist seit 1. März Technologiepartner der GAP-Group. Die GAP-Group, Entwickler des ERP-Systems immotion, betreut bundesweit mehr als 580 Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie Immobilienverwalter mit insgesamt circa zwei Millionen Mieteinheiten.

Durch die Kooperation über die gemeinsame Schnittstelle können GAP-Kunden ab

sofort den digitalen Vermietungsprozess mit Immomio nahtlos in ihre Arbeitsabläufe mit immotion integrieren. Für Unternehmen der Wohnungswirtschaft ist die Verknüpfung aller Anwendungen und Daten mit den führenden ERP-Systemen eine Grundvoraussetzung. Durch die Partnerschaft mit der GAP-Group wird ein Arbeitsprozess ohne Redundanzen und Medienbrüche im Bereich Vermietung gewährleistet. Wohnungsunternehmen erzielen dadurch erhebliche

Zeit- und Kosteneinsparungen und erhöhen die Chance, ihre Wunschmieter zu finden. „Von unserer digitalen Vermietungsplattform profitieren Mieter wie Vermieter. Unsere Vermieter können ihre Arbeitsprozesse deutlich beschleunigen und die Mieter erhalten einen transparenten und digitalen Bewerbungsweg. Wir freuen uns, dass die GAP-Group, einer der führenden Anbieter für Software in der Immobilienbranche, ihr ERP-System immotion mit unserer Lösung verbindet und erweitert“, betont Nicolas Jacobi, Geschäftsführer der Immomio GmbH.

„Unsere Softwarelösungen zeichnen sich grundsätzlich durch eine hohe Systemoffenheit und Integrationsfähigkeit aus, aber durch die Schnittstellenkooperation mit Immomio sichern wir die Funktionserweiterung auf Dauer zu und bauen unser Leistungsangebot im Sinne unserer Kunden sowie der gestiegenen Marktnachfrage weiter aus“, erklärt Thorsten Jacobsen, Geschäftsführer der GAP-Group, die neue Zusammenarbeit.

Schon heute alle Anforderungen der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit der kaloBLUE-Funktechnologie erfüllen Sie bereits heute alle Vorgaben der EED und sind auch für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · www.kalo.de

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH ist einer der Vorreiter bei der Digitalisierung der Wohnungswirtschaft.



Digitalisierung

VERÄNDERUNG BEGINNT IM KOPF

Die GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH ist einer der Branchenvorreiter rund um das Thema Digitalisierung. Abteilungsleiter IT Kai van der Hoven ist verantwortlich für die digitale Transformation des Unternehmens. Während des Prozesses merkt er immer wieder: Technik und Software sind wichtig, aber bei weitem nicht alles: Echte Veränderung beginnt in den Köpfen von Führungspersonal und Mitarbeitern.

Ob Kundenservice per Mieter-App, die Erweiterung des Angebots um zusätzliche Services oder digitale Mieterbeteiligung: Abgrenzung ist der Schlüssel. Denn während in den deutschen Metropolen ein klarer Vermietermarkt vorherrscht, müssen sich Wohnungsunternehmen abseits der Ballungszentren heute wieder um Mieter bemühen. Der Weg dorthin ist nicht immer leicht, denn tiefgreifende Veränderungen können schmerzen.

————— Mitarbeiter mitnehmen

„Die Immobilienbranche ist generell eher konservativ – wir haben nicht den Ruf, der innovationsfreudigste Markt zu sein“, sagt van der Hoven. Damit die Entwicklungen von den Mitarbeitern als Chance und nicht als Belastung wahrgenommen werden, müssen sie erklärt werden: „Es ist wichtig, klar zu kommunizieren, dass wir diese Dinge unternehmen, um unsere Arbeit zu erleichtern und am Ende ein besseres Leistungsportfolio für den Kunden bereitzustellen – nicht, um einen ominösen Selbstzweck der Digitalisierung zu erfüllen.“

————— Maximaler Mieter-Mehrwert

Van der Hoven bringt Sinn und Zweck der Maßnahmen auf den Punkt: „Unser oberstes Ziel ist es, dass der Mieter den größtmöglichen Nutzen erfährt. Wir möchten ihm alle Informationen, die er braucht, bestmöglich präsentieren und uns mit der angemessenen Aufmerksamkeit und Zeit um jeden Kunden kümmern.“ Um das zu schaffen, erarbeitete die GEBAG eine umfassende Digitalisierungsstrategie. Sie setzt den Rahmen für alle Überlegungen und jede eingeführte Software. Doch bevor neue Lösungen angeschafft werden, müssen erst die Grundlagen für eine erfolgreiche Einführung gelegt werden.

Vertrauen schaffen

Der Erfolg einer Software steht und fällt mit den Mitarbeitern. Nur wenn sie sich darauf einlassen, kann sie das leisten, was sie soll. Dafür muss Vertrauen geschaffen werden, sagt van der Hoven: „Vertrauen, dass das Unternehmen von den Veränderungen profitieren wird. Dass die neue Software keine Hokusfokus-Lösung, sondern ein bewährtes und dennoch innovatives Produkt ist. Dass sie Mehrwerte für alle Beteiligten bereithält.“ Diese Akzeptanz beginnt auf der Führungsebene und wächst von dort aus ins Unternehmen: Sie muss den Bedarf für Veränderung erkennen, sich offen zeigen für digitale Themen und – auch wenn es schwerfällt – eigene Wissenslücken eingestehen.

Wissen, woran man ist

Doch neben allen kommunikativen Herausforderungen spielen auch Softwarelösungen eine zentrale Rolle. Ganz grundlegend soll durch Digitalisierung die Effizienz gesteigert werden, erst daraus ergeben sich positive Effekte wie ein verbesserter Kun-

denservice. Im Kern geht es deshalb um die Unternehmensprozesse. Um diese zu optimieren, greift die GEBAG unter anderem auf Lösungen der Berliner Datatrain GmbH zurück. Doch Prozessoptimierung kann nur stattfinden, wenn der Arbeitsgegenstand genau bekannt ist. Vor jeder Software-Einführung steht deshalb stets die umfassende Analyse: „Zu Beginn der Zusammenarbeit mit Datatrain haben wir jeden einzelnen unserer Prozesse intensiv analysiert und – wenn nötig – weiterentwickelt. Das war natürlich aufwändig, ist jedoch eine elementare Grundlage für jeden weiteren Schritt. Ohne Prozessanalyse kann keine Prozessoptimierung und keine Digitalisierung stattfinden“, so van der Hoven.

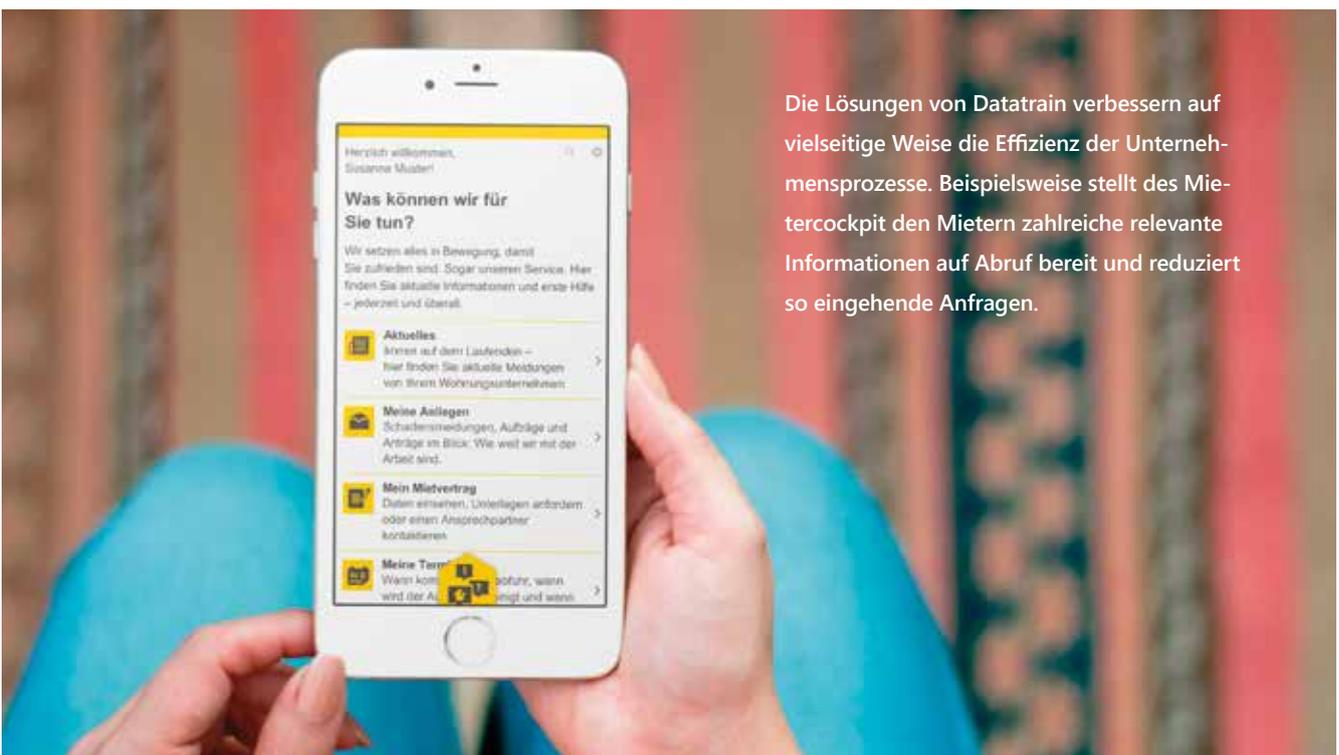
Nicht jeder ruft ‚Hurra‘

Wichtig ist, die Mitarbeiter so früh wie möglich einzubinden. Sie wissen am besten, wo es im Tagesgeschäft hakt, und sie sollen die Digitalisierung letztendlich umsetzen. Das gelingt nur, wenn sie sie als persönlichen Vorteil sehen, der ihre Arbeit erleichtern wird. „Das Interesse der Mitarbeiter an diesen Themen ist sehr unterschiedlich“, er-

zählt van der Hoven. „Es gibt ‚junge Wilde‘, die Feuer und Flamme sind und ihre Chance sehen, sich selbst die Arbeit zu erleichtern. Ich sehe aber auch Kollegen, die dem ganzen sehr skeptisch gegenüberstehen.“ Nicht jeder ruft ‚Hurra‘, wenn verkündet wird, dass sein Unternehmen nun eine umfassende Digitalisierungsstrategie verfolgt. Solche Bedenken können nur durch ehrlichen Austausch aus der Welt geräumt werden.

Aller Technik zum Trotz

Die Einführung einer Softwarelösung ist zu großen Teilen ein zwischenmenschlicher Prozess. Diesen Aspekt zu vernachlässigen, wäre fatal. Deshalb beschränkt sich Datatrain nicht auf das Bereitstellen einer Software, sondern bietet umfassende Beratungsleistungen an. Die Einführung einer Datatrain Lösung beginnt bei einer intensiven Prozess-Arbeit, schließt das frühzeitige Einbeziehen der Mitarbeiter in Workshops mit ein und endet bei Schulungen und Nachschulungen, um die korrekte Nutzung der Lösung im Unternehmen zu verankern. Denn eins liegt auf der Hand: Wenn sie nicht richtig verwendet wird, nützt die beste Software nichts.



Die Lösungen von Datatrain verbessern auf vielseitige Weise die Effizienz der Unternehmensprozesse. Beispielsweise stellt das Mietercockpit den Mietern zahlreiche relevante Informationen auf Abruf bereit und reduziert so eingehende Anfragen.

BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Termine 2019

Datum	Ort	Veranstaltung
12. September 2019	Eschborn	Bauträgertag Eschborn
25. September 2019	Frankfurt am Main	Halbtagsseminar „Abrechnung nach MaBV“
13. November 2019	Frankfurt am Main	Halbtagsseminar „Rechtsprechungsübersicht“

(Änderungen vorbehalten. Stand: 11. Juni 2019)

Herausgeber:

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

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

Nachdruck von Beiträgen und Nachrichten:

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

Redaktionsbeirat:

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

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

Foto Titelseite (und weitere):

Shutterstock, iStockphoto, Fotolia

Redaktionsleitung:

Benjamin Klein
benjamin.klein@pressecompany.de

Redaktion:

Benjamin Klein, Carolin Lehmann

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christina Würfel
christina.wuerfel@pressecompany.de

Keine

zündende Idee?

Wir helfen Ihnen, durchzustarten!

Digital denken, digital handeln

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

Unsere Leistungen

- Webdesign
- Programmierung
- Suchmaschinenoptimierung
- Online-Marketing





Gewerbe. Märkte. **Immobilien.**

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

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

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

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

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

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