

# IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN- MAIN



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

Das Magazin des BFW

Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 4\_2019

EINLADUNG ZUM NEUJAHRSEMPFANG 2020

INNOVATIVE LÖSUNGEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT GESUCHT

INTERVIEW MIT MINISTER TAREK AL-WAZIR

Seite 5

Seite 6

Seite 12



Ich mache Ihre Jahresverbrauchsabrechnung komfortabler.

## Verwalten Sie Ihre Zählerstände jetzt mit der digitalen Servicelösung von **goldgas**!

Die Jahresverbrauchsabrechnung ist für Sie jedes Jahr ein wichtiges und aufwändiges Thema. Profitieren Sie ab sofort von dem neuen goldgas Zählerstand-Erfassungsservice – denn die Digitalisierung der Betriebskostenabrechnung hat viele Vorteile. Das Erfassen und Verwalten von Erdgas- und Stromzählerständen wird für Sie deutlich komfortabler, zudem sparen Sie Zeit und Geld. Mit unserem Zählerstand-Erfassungsservice setzen wir uns einmal mehr dafür ein, dass Sie alles haben, was Sie für Ihre Arbeit brauchen.

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

**Jetzt zu unserem neuen Service beraten lassen: 06196/7740-190**

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

Weil echtes Kümmern **goldwert** ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

 **goldgas**  
ein Unternehmen der VNG

Unsere Partner



# EDITORIAL



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



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

## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

das Jahr 2019 neigt sich seinem Ende entgegen. Es war ein durchaus ereignisreiches Jahr, das uns als Verband und der Immobilienbranche insgesamt einiges abverlangt hat. In zahlreichen Bereichen nimmt die staatliche Regulierung des Immobilienmarkts zu: Sei es durch Auflagen hinsichtlich der Preisbindung, vorgeschriebene Zusammensetzungen der Vermarktungsmodelle oder die ansteigende Bevorzugung kommunaler Wohnungsunternehmen gegenüber der privaten Bauwirtschaft. Und dabei ist die öffentliche Wahrnehmung, die wir Bauträger, Planer und Projektentwickler genießen, bei Leibe nicht die beste.

Darum möchten wir an dieser Stelle gerne die Gelegenheit nutzen, eine Lanze für die private Immobilienwirtschaft zu brechen: Gut dreiviertel der in der Bundesrepublik errichteten Wohnungen werden von privaten Bauträgern realisiert. Mehr als 50 Prozent der bundesdeutschen Wohnungen allein von im BFW organisierten Unternehmen. Wir sind daher ein gewichtiger Teil zur Lösung der vielerorts angespannten Immobilienmärkte – und nicht Teil des Problems, wie die Rhetorik so mancher politischer Akteure hin und wieder vermuten lassen könnte. Wir distanzieren uns ausdrücklich von – oftmals ausländischen – Investoren, die versuchen, aus dem mancherorts aufgeheizten Markt das größtmögliche Kapital zu schlagen und die fälligen Steuerausgaben im schlimmsten Fall am deutschen Staat vorbei zu schleusen.

Sicher, wir sind Unternehmer, die auch etwas an dem verdienen möchten, was sie tun. Zudem sind wir aber auch Steuerzahler und Arbeitgeber, die Jahr für Jahr stattliche Beträge an den Fiskus entrichten. Wir leisten einen großen Beitrag zur bundesdeutschen Infrastruktur, indem wir die Menschen mit dem versorgen, was sie vielerorts dringend benötigen: Wohnraum. Und wir sind das Rückgrat der deutschen Konjunktur, wenn es in anderen – vielfach export-orientierten – Branchen nicht rund läuft. Diese Aspekte kann und darf die Politik nicht außer Acht lassen, wenn über Reglementierungen des Marktes debattiert wird – ganz gleich, ob auf kommunaler, Landes- oder Bundesebene. Lassen Sie uns auch im nächsten Jahr dafür kämpfen, dass wir nicht nur die Bedingungen vorfinden, um weiterhin gute Geschäfte zu machen, sondern uns auch die Anerkennung entgegengebracht wird, die uns zusteht.

Jetzt wünschen wir Ihnen aber erst einmal möglichst geruhsame und gesegnete Feiertage sowie einen guten Start in ein erfolgreiches und gesundes Jahr 2020.

Viel Spaß beim Lesen unseres Magazins.

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

Einladung zum Neujahrsempfang 2020 S. 5

Innovative Lösungen für die Wohnungswirtschaft gesucht S. 6

Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft S. 8

Die Abrechnung nach MaBV und Entscheidung des EuGH zur HOAI S. 9

Vortrag zur Rechtsprechung für Bauträger S. 10

„Building Information Modeling“ von A bis Z S. 11

**AKTUELLES AUS DER**  
**IMMOBILIENBRANCHE** S. 12-29

Interview mit Tarek Al-Wazir,  
Landesminister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen S. 12

Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt in Vorbereitung S. 14

Aktuelle Zahlen zum Wohnstandort Rheinland-Pfalz S. 15

Interview mit Dr. Ulrich Link, Vorstand der ISB Rheinland-Pfalz S. 16

Achtung Haftungsfalle S. 18

Energieverbrauch hängt stark vom Nutzer ab S. 20

Perspektiven der städtischen Nahversorgung S. 22

Wohnen im Herzen von Trier S. 24

Wärme-Contracting für Bestandsimmobilien S. 27

**VORSCHAU** S. 30

Termine | Impressum S. 30

Branchentreff mit hochkarätigen Gästen aus Politik und Wirtschaft

# EINLADUNG ZUM NEUJAHRSEMPFANG 2020

Am Donnerstag, den 23. Januar 2020, 17.15 Uhr findet der Neujahrsempfang des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland mit hochkarätigen Gästen aus Politik und Wirtschaft statt. Veranstaltungsort ist der Sitzungssaal der Taunus Sparkasse, Ludwig-Erhard-Anlage 6 + 7 in Bad Homburg vor der Höhe. Mitglieder, Freunde und Partner der Landesverbände sind herzlich zur Teilnahme eingeladen.



Anschluss wird Ulrich Caspar, Präsident der IHK Frankfurt, ein Grußwort an die Gäste richten.

## ———— Perspektive der Wirtschaft

Spannend wird sicherlich ein Vortrag von Dr. Ralph Henger vom Institut der deutschen Wirtschaft, der sich kritisch mit der staatlichen Grundstücks politik auseinandersetzt und deren Auswirkungen auf das bezahlbare Bauen analysiert. Sicher wird er sich auch kritisch mit den von der Stadt Frankfurt geplanten Eingriffen in das Eigentumsrecht bei der Schaffung von Baurecht auseinandersetzen. In einem Impulsvortrag wird zudem Markus Wotruba von der BBE Handelsberatung GmbH, München, die Chancen eines „Mixed Use“ von Wohnen und Gewerbe darlegen.

## ———— Standpunkt der Politik

Zum Höhepunkt des informativen Abends wird sich der hessische Minister für Wirt-

schaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Tarek Al-Wazir (Bündnis 90/Die Grünen), zur Sicht der Landespolitik in Sachen Wohnungsbau äußern. In seinem Grußwort wird der Minister aktuelle politische Themen aufgreifen und offiziell den Wettbewerb des Contracting-Preises Hessen starten, der im Jahr 2020 erstmals vom BFW Hessen/Saarland/Rheinland-Pfalz gemeinsam mit der Landesenergieagentur (LEA) ausgelobt wird.

## ———— Get-Together und fachlicher Austausch

Nach diesen facettenreichen Einblicken in den regionalen Immobilienmarkt lassen die Teilnehmer den Abend bei einem gemeinsamen Abendessen und guten Gesprächen in lockerer Atmosphäre ausklingen. Hier lassen sich bereits bestehende Bekanntschaften pflegen und neue Kontakte knüpfen.

Beim bereits seit Jahren etablierten Neujahrsempfang trifft sich die regionale Immobilienwirtschaft zum fachkundigen Austausch mit hochkarätigen Vertretern aus Politik und Wirtschaft. Nach der Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden der Taunus Sparkasse Oliver Klink werden Sonja Steffen, Vorstandsvorsitzende des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland und Geschäftsführer Gerald Lipka die Veranstaltung eröffnen. Im

eröffnen. Im



Contracting-Preis Hessen fördert Vorzeigeprojekte der Energieversorgung

# INNOVATIVE LÖSUNGEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT GESUCHT

Im kommenden Jahr lobt der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen gemeinsam mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie und Wohnen und der Landesenergieagentur Hessen (LEA) erstmalig den Contracting-Preis des Landes Hessen aus. Mit dieser Auszeichnung soll der Einsatz innovativer Technologien der Energieversorgung im Neubau bekannt gemacht und gefördert werden.

„Der Neubau von heute ist der Bestand von morgen“, bringt es Gerald Lipka, der Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland auf den Punkt. „Um die ehrgeizigen Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen genügt es nicht, sich auf die Bestandssanierung zu konzentrieren“, so Lipka weiter. Insbesondere im Neubau müssten die technischen Möglichkeiten genutzt werden, um die Gebäude mit einer möglichst effizienten Energieversorgung auszustatten. Schließlich gebe es zahlreiche Modelle, die sich sowohl für die Bauherren als auch für die Nutzer der Immobilien auszahlen.

## Unterschiedliche Wege zum Ziel

„Welche Energiequelle für das jeweilige Gebäude am sinnvollsten ist, muss im Einzelfall entschieden werden“, betont Lipka. „Die grundsätzliche Förderung einer bestimmten Energiequelle geht daher aus meiner Sicht in die verkehrte Richtung“, so der Landesverbandsgeschäftsführer. In beschatteten Gegenden sowie bei einer ungeeigneten Positionierung eines Neubaus sei der Einsatz von Erdwärme unter Umständen geeigneter als Solarenergie. Ist die Untergrundbeschaffenheit hierfür nicht geeignet, könne sich hingegen beispielsweise der Einsatz eines Wärmetauschers lohnen. Auch die Nutzung von Windenergie sei bei manchen Projekten eine mögliche Alternative. „Wir als BFW setzen uns für den Einsatz umweltfreundlicher und innovativer Technologien ein, die

energieeffizient und gleichzeitig wirtschaftlich sinnvoll eingesetzt werden können“, so Lipkas Credo.

## Ausgezeichnete Lösungen mit Vorbildcharakter

Mit dem Contracting-Preis 2020 möchte der BFW Hessen gemeinsam mit der Landesregierung den Einsatz innovativer Energielösungen im Wohnungsneubau fördern. Durch die Auszeichnung erhalten die Preisträger nicht nur mediale Aufmerk-

samkeit und ein Preisgeld, insbesondere durch die Vorbildfunktion beispielhafter Projekte versprechen sich die Veranstalter Nachahmungseffekte, die die Energieeffizienz im Neubau weiterhin steigern. „Mit der Auslobung dieses Preises tragen wir unseren Teil zur Energiewende bei“, so Lipka. „Dass wir mit Staatsminister Tarek Al-Wazir (Bündnis 90/Die Grünen) einen überaus prominenten Schirmherren für unseren Preis gewinnen konnten zeigt, wie wichtig das Thema der Energieeffizienz im Neubaubereich ist – nicht nur für das Land Hessen, sondern auch für den BFW. Und darüber hinaus verschaffen sich unsere Mitgliedsunternehmen einen echten Wettbewerbsvorteil gegenüber ihren Mitbewerbern, wenn sie auf den Einsatz nachhaltiger und effizienter Technologien setzen.“



### Zahlreiche Faktoren auschlaggebend

In die Bewertung zum Contracting-Preis 2020 fließen zahlreiche Faktoren mit ein. Teilnahmeberechtigt sind institutionelle wie private Bauherren sowie Energiedienstleister, Planer und Architekten. Prämiert werden sowohl Einzelgebäude als auch Quartiersprojekte, sofern sie sich in Hessen befinden. Die Projekte müssen nach dem 1. Januar 2016 fertiggestellt sein, mindestens dem KfW-Effizienzhausstandard 55 entsprechen und sich bereits in Betrieb befinden. Die Energieeffizienz sollte durch Monitoringberichte nachweisbar sein. Im Vordergrund der Bewertung stehen: Eine hohe Energieeffizienz von End- und Primärenergie, die Berücksichtigung hoher Baustandards und Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien, eine Kosten- und energieeffiziente Energielieferung, ein nachhaltiges Anlagen- und

Betriebskonzept, die Skalierbarkeit der Contractinglösung, die Umsetzung von Sektorkopplung und die Transparenz der Contractinglösung für den Endnutzer.

Es werden Projekte gesucht, die überdurchschnittliche Energie-, Umwelt- oder Nachhaltigkeitsstandards setzen. Dabei wird die integrale Verknüpfung von zum Beispiel verbraucherseitigen Maßnahmen (Warmwasserbereitung, Lüftungsanlagen, Wärmedämmung, Home Automation) positiv bewertet, das heißt, Maßnahmen im oder am Gebäude werden höher gewertet als reine Versorgungskonzepte. Ebenfalls positiv fließen innovative Energiekonzepte in die Bewertung ein, die eine regenerative Wärme- und oder Stromerzeugung vorweisen können. Zudem wird die Kombination mit Technologien der Energiespeicherung begrüßt. Auch aufbauende Geschäftsmodelle, wie zum Beispiel Mieterstrom, Energieflat-

rates, Mobilitätskonzepte oder Ähnliches, werden bepunktet. Ebenso die Umsetzung von Prinzipien des nachhaltigen Bauens sowie die Anwendung von zertifizierten Nachhaltigkeits-Standards.

### Startschuss auf Neujahrsempfang

Der offizielle Startschuss für den Contracting-Preis 2020 erfolgt durch Tarek Al-Wazir, Hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen auf dem Neujahrsempfang des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland am 23. Januar 2020 (siehe Einladung auf Seite 5). Interessierte Bauherren, Planer und Projektentwickler sollten sich diesen Termin auf jeden Fall vormerken. Die Ehrung der Gewinner findet auf dem Bauträgertag des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland am 17. September 2020 in Eschborn statt.

unitymedia.de/  
wohnungswirtschaft

## Machen Sie Ihre Immobilie zukunftsfähig.

Küche. Diele. Bad. Glasfaser.

Eigentum auf den Stand der Dinge bringen. Breitband heißt Lebensqualität.

Beste Datenverbindung mit Highspeed Internet. Surfen, chatten, shoppen, skype, gamen, streamen.

Alles gleichzeitig. Alle gleichzeitig. Schnell, unlimitiert, sicher.

Jetzt mit bis zu 400 Mbit/s. In Zukunft sogar gigaschnell.

Die Investition zahlt sich aus. Schon heute. Und morgen erst recht.



**unitymedia**

Ein Vodafone Unternehmen

**Unitymedia ist jetzt Teil von Vodafone**



Chance und Herausforderung zugleich

# DIGITALISIERUNG IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Die Digitalisierung ist bis heute nur zum Teil in der Immobilienwirtschaft angekommen. Die Branche steht in diesem Bereich vor großen Herausforderungen. Dies geht aus einer Studie des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen hervor, in der Angehörige der mittelständischen Immobilienwirtschaft zu den Digitalisierungsprozessen ihrer Unternehmen befragt wurden.

Die Studienergebnisse belegen, dass erst etwa 50 Prozent der befragten Unternehmen die Grundlagen der Digitalisierung umgesetzt haben. Dabei konzentrieren sie sich in erster Linie auf die interne Prozessdigitalisierung. Obwohl die befragten Unternehmen große Erwartungen an die Digitalisierung haben, befassen sie sich zu einem Großteil lediglich mit dem Nötigsten, dass der Markt ohnehin von den Beteiligten fordert. Dadurch lassen sich die hohen Erwartungen allerdings nicht erfüllen.

## Fachliche Know-How fehlt

Vielen Unternehmen fehlt es nach eigener Einschätzung an qualifiziertem Personal, um die Digitalisierung grundlegend und zielführend voranzutreiben. Dennoch geben 77 Prozent der Befragten an, derzeit keine Einstellung zusätzlicher Mitarbeiter zu planen. 54 Prozent der befragten Unternehmen geben sogar zu, keinen grundsätzlichen Vorkehrungsplan für die Digitalisierung ihres Unternehmens zu haben. Um die zielführende und ergebnisorientierte Verbesserung der hauseigenen Digitalisierung voranzutreiben, ist allerdings eben dieser Schritt nötig. Insbesondere in Unternehmen, in denen spezialisiertes Personal fehlt, müssen In-

vestitionen getätigt werden, um den vielerorts bereits bestehenden Rückstand auf die Konkurrenz zu verringern und die Vorteile digitaler Prozesse zu nutzen.

## Digitalisierung der Gebäude Nebensache

Bei den Neubauten der befragten Unternehmen spielen digitale Funktionen derzeit eher eine untergeordnete Rolle. Smart-Home-Funktionen, Quartiers-Stromkonzepte oder digitale Zugangskontrollen finden – wenn überhaupt – lediglich in Pilotprojekten Einsatz. Dabei sind spätere Investitionskosten und Risiken wesentlich größer, wenn Unternehmen ihren Gebäudebestand in einigen Jahren nachrüsten müssen, um auf dem Stand zeitgemäßer Technik zu bleiben. Die Unternehmen, die digitale Prozesse in ihren Neubauten berücksichtigen, geben an, dass sich dadurch Mehrwerte erzielen lassen, dennoch ist ein Trend hin zur Digitalisierung der Bauvorhaben noch in weiter Ferne.

## Fazit und Handlungsempfehlungen

Die Immobilienbranche ist beim Thema Digitalisierung von den Ansprüchen der Ge-

genwart getrieben. Die Unternehmen setzen lediglich das um, was heute gefordert wird und folgen keiner grundlegenden Vision technischer Machbarkeiten. Entgegen hoher Erwartungen in die Technologie ist die Investitionsbereitschaft der handelnden Akteure verhältnismäßig gering. Die Möglichkeiten, neue Zielgruppen zu erschließen und gegebenenfalls auch neue Geschäftsmodelle entwickeln zu können, geraten hierbei völlig in den Hintergrund. Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, empfiehlt seinen Mitgliedern daher, die Möglichkeiten digitaler Prozess- und Gebäudeoptimierung aktiv in ihr Geschäftsmodell zu integrieren, anstatt lediglich auf die Herausforderungen des Marktes zu reagieren. Hierfür sind natürlich auch Investitionen in Technologie und insbesondere qualifizierte Mitarbeiter gefordert, welche die Möglichkeiten der Digitalisierung einschätzen und diese gewinnbringend in die Unternehmen einbringen können. Zudem gilt es, die Mitarbeiter auf dem Prozess der Weiterentwicklung mitzunehmen und durch spezielle Schulungen für die Vorteile digitaler Prozesse zu sensibilisieren.

Juristisches Fachseminar mit aktuellen Themenschwerpunkten

# DIE ABRECHNUNG NACH MABV UND ENTSCHEIDUNG DES EUGH ZUR HOAI

Bei einem juristischen Fachseminar konnten sich interessierte Mitglieder Ende September über die Themen „Abrechnung nach Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)“ sowie über die aktuelle Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) informieren. Über 40 Teilnehmer nahmen das Angebot wahr und folgten den Ausführungen von Dr. Maximilian Jahn, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht in der Sozietät Jahn Hettler Rechtsanwälte.

## Abrechnung nach MaBV

Nach § 3 Abs. 2 MaBV darf der Gewerbetreibende Vermögenswerte entsprechend dem Bauablauf entgegennehmen. Während eines Bauvorhabens ist der Bauträger in aller Regel auf entsprechende Liquidität angewiesen, sodass bereits die vertragliche Gestaltung, insbesondere mit Blick auf den Ratenzahlungsplan, von erheblicher Bedeutung ist. Bei Nichtigkeit des Ratenzahlungsplans, kann dies, wenn die Vergütung erst bei Abnahme fällig werden sollte, erhebliche finanzielle Aus-

wirkungen haben. Aber auch während des Bauvorhabens kann es, aufgrund von Sonderwünschen oder anderen Notwendigkeiten zu baulichen Veränderungen kommen, die eine Anpassung des Ratenzahlungsplans erfordern. Oft wird es dann, wenn sich die Frage nach der Bezugsfertigkeit und der vollständigen Fertigstellung stellt, zum Streit zwischen den Parteien kommen.

Lehnt der Erwerber die Zahlung der Rate(n) ab, wird der Bauträger in aller Regel auch die Übergabe der Wohnung verweigern. In diesem Zusammenhang stellt sich immer wieder die Frage, ob die Raten fällig sind, und ob und in welcher Höhe dem Erwerber möglicherweise Zurückbehaltungsrechte wegen Mängeln zustehen können. Der Bauträger sollte die Wohneinheiten nicht zu früh übergeben, deren Übergabe aber auch nicht zu lange verweigern – hier gilt es den aus rechtlicher Sicht „richtigen Moment“ bestimmen zu können. Dies gilt auch für die Frage, wann eine Partei zum Rücktritt berechtigt ist. Dies kann sowohl beim Zahlungsverzug des Erwerbers, als auch beim Vorliegen erheblicher Mängel der Fall sein.

Im Seminar wurden die Probleme im Zusammenhang mit dem Zahlungsplan nach MaBV anhand zahlreicher Praxisbeispiele erörtert. Die Teilnehmer erhielten einen Überblick über die rechtmäßige Abrechnung und wurden für Risiken sensibilisiert, aber auch über die entsprechenden Möglichkeiten aufgeklärt.

## Die EuGH-Entscheidung zur Abrechnung nach HOAI

Im Vertragsverletzungsverfahren C-377/17 der Europäischen Kommission gegen Deutschland hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass die Mindest- und Höchstsätze der HOAI unvereinbar mit EU-Recht sind. Die Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG vom 12.12.2006) sei insoweit von der Bundesrepublik Deutschland nicht umgesetzt.

Der Rechtsexperte ging auf die Unvereinbarkeit der Mindest- und Höchstsätze der HOAI mit EU-Recht ein und zeigte auf, welche grundlegende Bedeutung dieses Urteil für laufende und zukünftige Architektenverträge hat. Im Rahmen des Vortrags erhielten die Teilnehmer zahlreiche Informationen für die rechtssichere Abwicklung laufender und die Gestaltung zukünftiger Architektenverträge. Eine ausführliche Frage- und Diskussionsrunde, in der die Teilnehmer konkrete Fragestellungen aus ihrem beruflichen Alltag thematisierten, rundete das Seminar ab.



Die wichtigsten Entscheidungen des Jahres

# VORTRAG ZUR RECHTSPRECHUNG FÜR BAUTRÄGER

Auch im Jahr 2019 hat sich die Rechtsprechung zur Bauträgerpraxis rasant entwickelt. Darum informierte Rechtsanwalt Dr. Maximilian Jahr in einem Fachseminar interessierte Mitglieder des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Anfang November über eine Reihe aktueller Entscheidungen, die massive Auswirkungen auf die Bauträgerpraxis haben werden.

„Ganz gleich, ob es um die Abnahme, die Pflicht zur Übergabe und Übereignung der Wohnung oder die Zahlungspflicht des Erwerbers geht. Zahlreiche Urteile aus dem Kalenderjahr 2019 haben praktische Auswirkungen sowohl für das Verhältnis zu den Erwerbern als auch zu den einzelnen Gewerken beziehungsweise dem Generalunternehmer“, stellte der Rechtsexperte gleich zu Beginn seines Vortrags klar. Insoweit sei es für den Bauträger unabdingbar, die aktuelle Rechtsprechung in ihren wesentlichen Grundzügen zu kennen.

## ———— Gewährleistungspflicht bei unwirksamer Abnahmeklausel

Das Oberlandesgericht München beispielsweise hat sich, nachdem die Voraussetzungen (un-)wirksamer Abnahmeklauseln schon

lange geklärt sind, aktuell mit der Frage beschäftigt, ob die Gewährleistungspflicht in diesem Fall auch nach über einem Jahrzehnt noch besteht.

## ———— Übergabepflicht bei nicht vollständiger Zahlung

Neben der Abnahme waren aber auch die Verpflichtung zur Übergabe und Übereignung der Wohnung bei nicht vollständiger Zahlung und die Rücktrittsvoraussetzungen erneut echte „Dauerbrenner“.

## ———— Vorkalkulatorische Preisfortschreibung

Von Relevanz für das Verhältnis zu den Gewerken ist insbesondere das Urteil des

Bundesgerichtshofs, mit dem er sich von der vorkalkulatorischen Preisfortschreibung für Mehr- und Mindermengen verabschiedet hat.

## ———— EuGH-Entscheidung zur HOAI

Ebenfalls von herausragender Bedeutung für die Baupraxis ist das Urteil des Europäischen Gerichtshofs zur Unwirksamkeit der Mindest- und Höchstsätze der HOAI.

Beim Seminar zur „Rechtssprechungsübersicht“ wurden alle wesentlichen Entscheidungen anhand praktischer Fallbeispiele vorgestellt und diskutiert. Neben der reinen Erklärung der wichtigsten Urteile ging es in erster Linie darum, die erlangten Erkenntnisse in die tägliche Praxis zu übertragen. Zahlreiche Nachfragen der Teilnehmer zu teilweise konkreten Problemstellungen aus ihrem Berufsalltag verliehen dem Seminar einen zusätzlichen Praxisbezug.

## Einfach frische Luft – Vent 2000 D

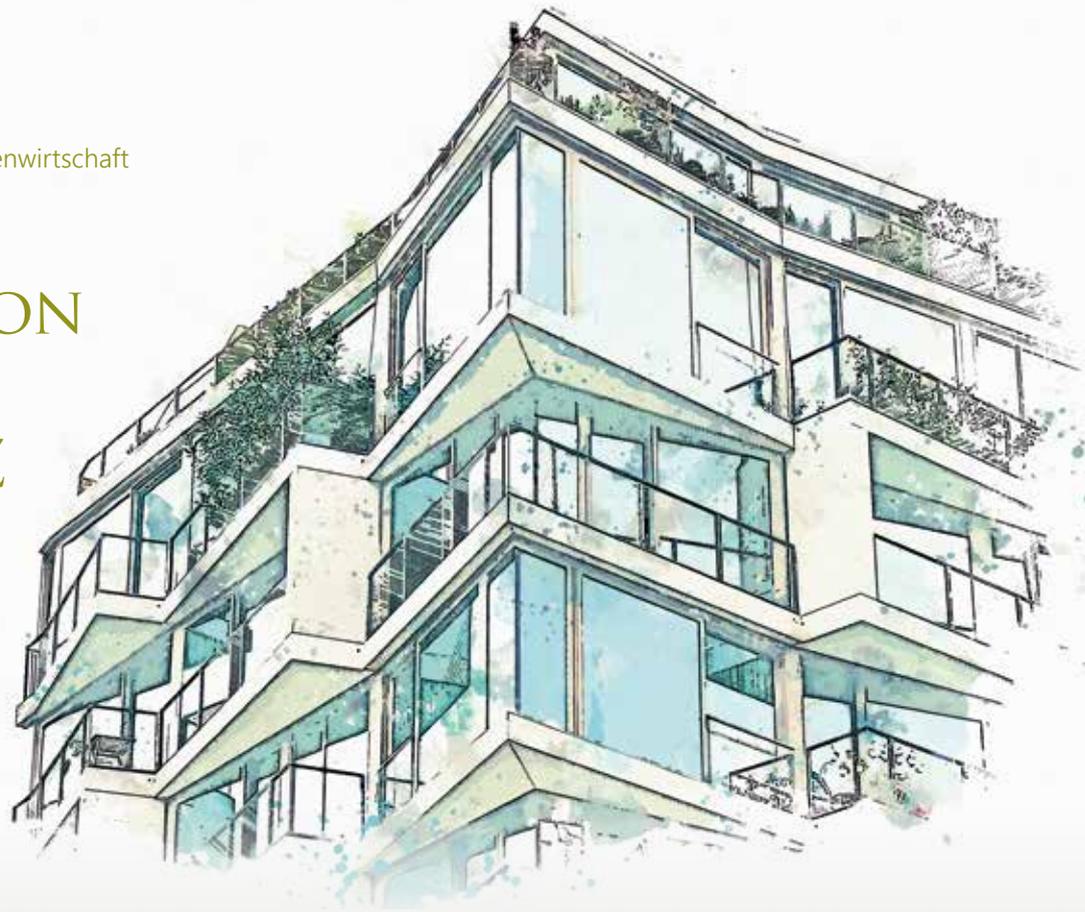


Je energieeffizienter Wohngebäude werden, desto wichtiger wird die kontrollierte Wohnungslüftung. Mit der Vent 2000 D bietet Ihnen Bosch eine einfach zu installierende dezentrale Lösung für den flexiblen Einsatz mit überzeugendem Preis-Leistungs-Verhältnis.

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



# „BUILDING INFORMATION MODELING“ VON A BIS Z



Die Digitalisierung hält Einzug in die Immobilienwirtschaft. Ob sie es wollen oder nicht: Wenn sie weiter erfolgreich bleiben wollen, müssen sich alle Marktbeteiligten dem Wandel der Zeit stellen. Eine grundlegende Änderung im Prozess einer Projektentwicklung bildet die Einführung des sogenannten „Building Information Modeling“ (BIM). Über die technischen Möglichkeiten, rechtlichen Voraussetzungen und nötigen Weichenstellungen referierte Rechtsanwältin Vanessa Bollenbach Anfang Dezember im Seminarraum der Geschäftsstelle des BFW Baden-Württemberg.

Wenngleich „Building Information Modeling“ (BIM) ab dem 1. Januar 2020 zunächst nur verpflichtend für verkehrsinfrastrukturelle Großprojekte des Bundes gilt, so ist die Zielrichtung des federführenden Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur klar: Es wird ein „Kulturwandel“ bei der Planung und Realisierung von Bauprojekten angestrebt. Zukünftig sollen nach dem Willen des Ministeriums auch kleine und kleinste Bauvorhaben mit BIM geplant werden. Das ehrgeizige Ziel heißt: „BIM macht die Baustelle zu einer kooperativen, intelligenten Datencloud – mit einer erweiterten Datenqualität, standardisierten Prozessen, einer engen und frühzeitigen Vernetzung alle Akteure, mehr Transparenz, mehr Effizienz und einem Projektcontrolling in Echtzeit.“

Building Information Modelling – zu Deutsch „Bauwerksdatenmodellierung“ – stellt für alle Beteiligten nicht nur eine sprachliche Herausforderung dar, sie stellt die gesamte Branche auch vor inhaltliche Herausforderungen. Ob Bauträger oder Planer, ob großes Bauunternehmen oder kleiner Handwerksbetrieb, ob privates oder öffentliches Bauvorhaben, Objektplaner oder Fachplaner – BIM schickt sich an, die Arbeit aller Unternehmen und auf den Baustellen grundlegend zu verändern.

Dabei bergen gerade die Vernetzung und Transparenz bei Anwendung von BIM Chancen für die Bauabwicklung, aber auch erhebliche Risiken für die Haftung. Schon bei der Beauftragung von BIM-Leistungen geht es darum, wichtige Weichenstellun-

gen zu beachten: So klärte die Referentin die Seminarteilnehmer beispielsweise darüber auf, woraus die Vertragsgrundlagen bestehen, welche Aufgaben und Pflichten Projektsteuern, BIM-Managern und BIM-Koordinatoren zukommen und wer die Zusammenführung der Daten überwacht. Auch Fragen zur Haftung waren Gegenstand des Vortrags: beispielsweise bei der Übertragung fremder Planungsergebnisse in BIM oder der Entdeckung von Fehlern anderer Planer. Zudem kamen Aspekte des Urheberrechtsschutzes zur Sprache.

In diesem fast vierstündigen Halbtagsseminar wurden die Teilnehmer grundlegend und umfangreich über das Thema BIM informiert und für die Fallstricke und Tücken der neuen Systematik sensibilisiert. Um diese zum umgehen, gab die fachkundige Referentin praktische Tipps und Lösungsmöglichkeiten mit auf den Weg. Etliche Fragen der Seminarteilnehmer stellten dabei unter Beweis, wie präsent das Thema BIM schon heute im Berufsalltag der Projektentwickler ist – in absehbarer Zeit wird es einen unverzichtbaren Teil der Projektplanung und -realisierung darstellen.

Interview mit Tarek Al-Wazir, Landesminister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

# „PREISAUFTRIEB DÄMPFT MAN AM BESTEN, INDEM MAN DAS ANGEBOT AUSWEITET“

Seit Anfang 2014 ist Tarek Al-Wazir (Bündnis 90/Die Grünen) hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung. Seit Januar 2019 fungiert er als Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. Im Interview mit der „Immobilien Wirtschaft Rhein Main“ schildert er die Strategie seines Ministeriums, um dem vielerorts angespannten Wohnungsmarkt im Land zu begegnen.

——— **Herr Minister Al-Wazir, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums steht auf der Agenda Ihres Ministeriums weit oben. Wie will die Landesregierung den Wohnungsneubau im Rhein-Main-Gebiet fördern und wie kann das Land den Preissteigerungen entgegenwirken?**

Preisauftrieb dämpft man am besten, indem man das Angebot ausweitet. Wir stellen bis zum Jahr 2024 die Rekordsumme von 2,2 Milliarden Euro für den Bau geförderter Wohnungen bereit. Das heißt: Am Geld muss in Hessen kein Sozialwohnungsprojekt scheitern. Die landeseigene Nassauische Heimstätte hat das ambitionierte Ziel, ihren Bestand von 60.000 auf 75.000 Wohnungen zu erhöhen, sowohl geförderte wie frei finanzierte Wohnungen. Und besonders wichtig: Wir unterstützen Städte und Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland, denn daran mangelt es am meisten.

——— **Die Stadt Frankfurt bereitet gerade den sogenannten „Baulandabschluss zur sozial- und klimagerechten Stadtentwicklung“ vor, der die Quoten preisgebundenen Wohnraums deutlich erhöht und auch genossenschaftliches Wohnen zwingend vorschreibt. Die Mietpreisbremse wurde Anfang Oktober in 31 hessischen Gemeinden verschärft. Halten Sie eine zunehmende politische**

**Regulierung des Immobilienmarkts für den richtigen Weg?**

Langfristig hilft nur, das Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage wieder ins Gleichgewicht zu bringen. Dafür kurbeln wir den Wohnungsbau an. Aber bis die neuen Wohnungen stehen, müssen wir verhindern, dass die Schieflage noch zunimmt. Dafür brauchen wir auch Maßnahmen wie die Mietpreisbremse.

——— **Führt dies (die zunehmende Regulierung) nicht in letzter Konsequenz zu einer Verstaatlichung des Immobilienmarkts?**

Der Markt ist dazu da, die Versorgung der Menschen mit Gütern und Dienstleistungen effizient zu regeln. Wenn er diese Funktion bei einem Grundbedürfnis wie dem Wohnen partiell nicht mehr richtig erfüllt, muss der Staat regulierend eingreifen. Das ist keine Verstaatlichung des Markts, sondern Politik im Sinne der sozialen Marktwirtschaft. Aber diese Regulierung hilft nur kurz- und mittelfristig, langfristig braucht es mehr Angebot. Da sind wir uns einig.

——— **Im Rahmen des Großprojekts „Frankfurter Bogen“ setzt Ihr Ministerium in erster Linie auf die Förderung der beteiligten Kommunen, dabei wird**

**ein Großteil der Wohnungen nach wie vor durch private Bauträger errichtet. Wie will das Land sicherstellen, dass das Know-how und die Kapazitäten privater Bauträger genutzt werden? Was antworten Sie privaten Bauträgern und Projektentwicklern, die befürchten, dass kommunale Unternehmen bei der Baulandvergabe bevorzugt werden?**

Mit dem Großen Frankfurter Bogen wollen wir erreichen, dass sowohl in Innen- wie in Außenentwicklung mehr Bauland aktiviert wird, der Mangel an baureifen Grundstücken ist der große Hemmschuh. Da muss man bei den Kommunen ansetzen, denn Bauleitplanung ist ihre ureigene Aufgabe. Wenn es dann ans Bauen geht, werden zum großen Teil private Bauträger zum Zuge kommen. Schließlich wird im Großen Frankfurter Bogen bis 2030 ein Potenzial von rund 200.000 Wohnungen gesehen.

——— **Sie haben vor kurzem einen Supermarktgipfel durchgeführt, an dem auch der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland mitgewirkt hat. Welche Potenziale sehen Sie für die Wohnraumversorgung in der Überbauung bestehender Supermarktflächen?**

Vorhanden, aber begrenzt. Der Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main rechnet mit bis

zu 5.000 Wohnungen, die alleine auf Supermarktdächern in der Region entstehen könnten. Das alleine wird den Wohnungsmarkt im Ballungsraum nicht entspannen. Aber es kann einen Teil dazu beitragen.

**Welche Möglichkeiten sieht das Land Hessen, um Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen? Helfen Sie Kommunen bei der Personalfindung und -ausbildung?**

Personalfragen bei den unteren Bauaufsichtsbehörden sind Teil der kommunalen Selbstverwaltung. Unsere Aufgabe ist der Rechtsrahmen. Und da fragen wir bei jeder Novellierung der HBO nach Möglichkeiten zur Verfahrensbeschleunigung. Im vergangenen Jahr haben wir beispielsweise die Einführung elektronischer Verfahren erheblich erleichtert und den ohnehin schon umfangreichen Katalog genehmigungsfreier Vorhaben nochmals erweitert.

**Wie kann das Land die Entwicklung neuer Baugebiete beschleunigen? Gibt es beispielsweise Pläne, die Bürgerbeteiligung zu straffen, wenn es um Wohnungsbauprojekte geht?**

Um Zustimmung muss man kämpfen, ich werbe dafür, die Bürgerinnen und Bürger von Anfang an mitzunehmen, bevor die Konfrontation da ist. Deshalb fördern wir jetzt in Hessen sogenannte Baulanddialoge

zur frühzeitigen Beteiligung und Einbindung der Eingesessenen. So können die Anliegen der Anwohner berücksichtigt und spätere Beteiligungsprozesse hoffentlich deutlich leichter werden.

**Sie werden beim Neujahrsempfang des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland den Startschuss für den Contracting-Preis des Landes Hessen geben, der im Jahr 2020 erstmalig vom BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland gemeinsam mit der LEA ausgezeichnet wird. Mit welchen Anreizen kann das Land Bauherren dazu motivieren, in ihren Gebäuden innovative Technologien einzusetzen?**

Zunächst müssen wir den Energieverbrauch unserer Gebäude so weit wie möglich senken. Fundierte Beratung zu Einspar- und Fördermöglichkeiten gibt es bei der LandesEnergieAgentur (LEA). Den verbleibenden Energiebedarf müssen

wir so effizient wie möglich erzeugen, und dazu ist Contracting ein sehr wirtschaftlicher Weg ohne Investitionshürden für den Contractingnehmer. Um Partner dafür zusammenzubringen, hat die Landesregierung das Contracting-Netzwerk Hessen etabliert. Der Contracting-Preis soll diese Modelle bekannter machen und dafür werben.





Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt in Vorbereitung

## SCHÄRFERE VORSCHRIFTEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Mit dem sogenannten „Baulandbeschluss zur sozial- und klimagerechten Stadtentwicklung“ sollen die Vorschriften für Wohnungsentwickler in Frankfurt schon zum Beginn des kommenden Jahres verschärft werden. Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland positioniert sich klar gegen die geplanten Eingriffe und betont die besonderen Härten für bereits laufende Bauprojekte.

Die verschärften Vorgaben, die unter anderem neue Quoten für verschiedene Wohnformen vorschreiben und eine Abschöpfung von zwei Dritteln der Bodenwertsteigerungen vorsehen, werden derzeit von der Stadtverwaltung vorbereitet. Spätestens Anfang 2020 soll die Stadtverordnetenversammlung dem Regelwerk zustimmen. Die nach der Ratifizierung sofortige Gültigkeit der Verordnung bringt mit sich, dass davon auch Projekte betroffen sind, für die bereits ein Bebauungsplan aufgestellt ist, der geändert werden muss oder deren Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig ist. Bei Bauprojekten, die ohne Bebauungsplan entstehen, wird die Beachtung der Quoten empfohlen, rechtlich bindend sind sie allerdings nicht. „Diese sofortige Wirkung auf bereits laufende Projekte ist nicht nur aus Sicht der Bauträger fatal“, betont Gerald

Lipka, Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland: „Damit werden jegliche Kalkulationsgrundlagen für die Entwicklung ad absurdum geführt. Es ist ja selbstverständlich, dass die Kauf- bzw. Mietpreise der frei finanzierten beziehungsweise nicht preisgebundenen Wohnungen entsprechend erhöht werden müssen, um die zu Projekt- und Planungsbeginn errechnete Rendite zu erreichen“, so Lipka weiter. „Fast noch schlimmer ist aus meiner Sicht aber, dass durch solche Maßnahmen das grundsätzliche Vertrauen in die politischen Rahmenbedingungen in seinen Grundfesten erschüttert wird.“ Dies setze ein fatales Signal an alle Bauträger, die planen, in der Rheinmetropole Projekte zu entwickeln. Die Stadtpolitik habe damit auch den Bürgern einen Bärendienst erwiesen, da ein Rückzug der privaten Bauträger aufgrund mangelnder Kapazitäten von keiner Stadt oder Kommune aufgefangen werden könne.

### — Verschärfte Quoten für Wohnformen

Laut vorläufigem Entwurf des Beschlusses ist vorgesehen, neben den ohnehin schon verpflichtenden 30 Prozent der Bruttogrundfläche für geförderte Wohnungen weitere 15 Prozent für gemeinschaftliches oder genossenschaftliches Wohnen bereitzustellen.

Die Flächen für Baugemeinschaften und Genossenschaften sollen von den Eigentümern nach einer Konzeptvergabe zum Verkehrswert abgegeben werden. Zusätzlich soll den Entwicklern vorgeschrieben werden, dass ein Flächenanteil von mindestens 15 Prozent für frei finanzierte und weitere 10 Prozent für preisgedämpfte Eigentumswohnungen genutzt wird. Für 30 Prozent der Fläche dürfen die Entwickler selbst entscheiden, welche Wohnformen dort errichtet werden.

### — Anteilige Abschöpfung des Gewinns

Darüber hinaus sollen zwei Drittel des Gewinns anteilig abgeschöpft werden, der durch die Änderung des Planungsrechts auf einem Grundstück entsteht. Die hierdurch generierten Einnahmen sollen zur Verbesserung der Infrastruktur, für Schulen, Kindergärten und Grünflächen verwendet werden. „Es ist ja nachvollziehbar, dass die Stadt zusätzliche Einnahmen generieren möchte, um ihre Infrastruktur aufzubessern, allerdings darf damit keine Stigmatisierung des Wohnungsbaus einhergehen. Der Wohnraum, der von Bauträgern in Frankfurt errichtet wird, ist aus unserer Sicht deutlich notwendiger, als zusätzliches Geld für die Stadtkasse“, so Geschäftsführer Lipka. „Dabei erstaunt es uns, dass neben den Fraktionen der Grünen und der SPD offenbar auch das bürgerliche Lager die Verschärfung der Auflagen mitträgt.“ Im Interesse der Mitglieder setzt sich der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland entschieden dafür ein, derartige Fehlentwicklungen zu korrigieren oder zumindest zu entschärfen.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen weiter ansteigend

# AKTUELLE ZAHLEN ZUM WOHNSTANDORT RHEINLAND-PFALZ



*Die Rheinland-Pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen bei der Vorstellung der aktuellen Zahlen.*

Bevölkerungszahl, Wohnungsbestand und Bautätigkeit sind in Rheinland-Pfalz im zurückliegenden Jahr gestiegen. Den etwa 4,08 Millionen Einwohnern standen insgesamt mehr als 2,1 Millionen Wohnungen zur Verfügung. Allerdings stellt sich die Lage regional unterschiedlich dar. Diese und weitere Erkenntnisse liefert die aktuelle „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz“, die kürzlich vom Ministerium der Finanzen gemeinsam mit dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz und der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) in Mainz vorgestellt wurde.

Insbesondere die Entwicklung der Mieten und der Kaufpreise ist nach den Ergebnissen der Erhebung von regionalen Disparitäten geprägt. Während die Preise für Mietwohnungen sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser in den kreisfreien Städten

stärker gestiegen sind als in den Landkreisen, verhält es sich bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen genau umgekehrt.

„Vor dem Hintergrund der vielfältigen Herausforderungen und Handlungserfordernisse ist eine qualifizierte, möglichst kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung wichtiger denn je. Sie trägt dazu bei, dass wir unsere wohnungspolitischen Instrumente zielgenau auf die Bedarfe in unserem Land ausrichten können. So zielen wir zum Beispiel mit unseren sozialen Wohnraumförderungsprogrammen in den wachsenden Städten und Gemeinden vor allem auf eine Ausweitung des Wohnraumangebots, insbesondere von bezahlbarem Mietwohnraum, während im ländlichen Raum die Anpassung und Modernisierung von bestehendem Wohnraum an geänderte Wohnbedürfnisse im Vordergrund steht“, sagte

Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen. Über die gestiegene Zahl der Baugenehmigungen zeigte sich die Ministerin erfreut.

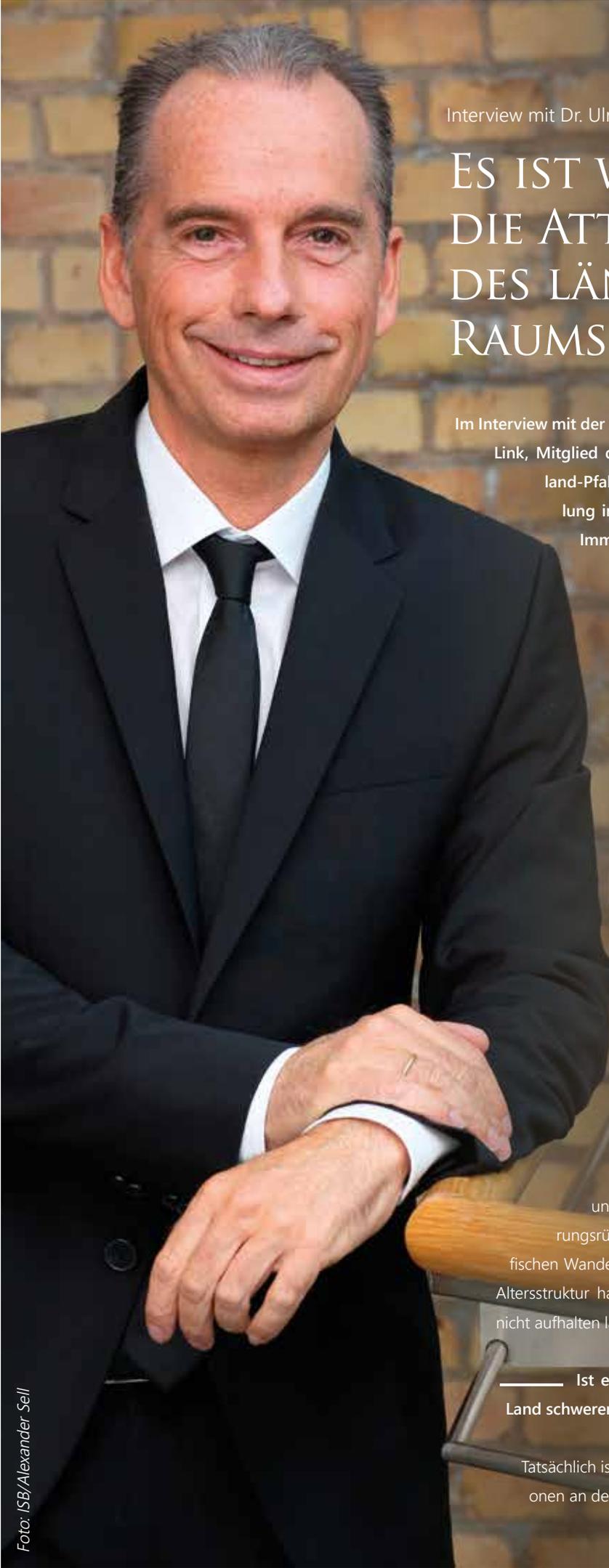
## ——— Baugenehmigungen und Baufertigstellungen weiter ansteigend

Die positive Entwicklung der Baugenehmigungen deutet darauf hin, dass in nächster Zeit mit einer verstärkten Neubauaktivität zu rechnen ist. Im Jahr 2018 wurden für die Errichtung von Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden 14.400 Genehmigungen erteilt, das bedeutet ein Plus von 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Deutlich über dem landesweiten Durchschnitt von 3,5 Wohnungen je 1.000 Einwohnern lag die Landeshauptstadt mit 7,2 Baugenehmigungen.

Die Zahl der im vergangenen Jahr fertiggestellten Wohnungen ist ebenfalls gestiegen: Durch den Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden entstanden in Rheinland-Pfalz 2018 rund 13.400 Wohnungen – gut 2.500 mehr als im Vorjahr.

## ——— Nachfrage, Mieten und Kaufpreise ansteigend

Vor dem Hintergrund der vielerorts weiterhin ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum sind steigende Miet- und Kaufpreise zu verzeichnen. In allen Landkreisen und in allen kreisfreien Städten haben sich die Mieten im ersten Halbjahr 2019 erhöht. Im Landesdurchschnitt ergab sich eine Preissteigerung von 3,6 Prozent. In den Landkreisen sind im Vergleich zum Vorjahr die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in 20 der 24 Landkreise gestiegen.



Interview mit Dr. Ulrich Link, Vorstand der ISB Rheinland-Pfalz

## ES IST WICHTIG, DIE ATTRAKTIVITÄT DES LÄNDLICHEN RAUMS ZU STÄRKEN

Im Interview mit der „Immobilien Wirtschaft Rhein-Main“ äußert sich Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstands der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz, zur derzeitigen und zukünftigen Bevölkerungsentwicklung im Land sowie den damit verbundenen Aufgaben für die Immobilienwirtschaft.

\_\_\_\_\_ Herr Dr. Link, neben den immobilienwirtschaftlichen Zahlen haben Sie in der „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz“ auch die Bevölkerungsentwicklung im Land unter die Lupe genommen. Nach einem Rückgang der Zahlen in den vergangenen Jahren lebten im zurückliegenden Jahr mit etwas über 4,08 Millionen so viele Menschen in Rheinland-Pfalz wie nie zuvor. Wird sich der Bevölkerungszuwachs Ihrer Einschätzung nach in den nächsten Jahren fortsetzen?

Im Jahr 2018 ist die Bevölkerungszahl des Landes zum siebten Mal in Folge gestiegen. Diese Entwicklung geht vor allem auf die zuletzt hohen Wanderungsgewinne zurück, die das Geburtendefizit, das in Rheinland-Pfalz bereits seit vielen Jahren herrscht, überkompensiert haben. Das Statistische Landesamt hat auf Basis der Bevölkerungsbewegungen der vergangenen Jahre eine neue Bevölkerungsvorausberechnung erstellt. Diese kommt gemäß den Annahmen der sogenannten mittleren Variante zu dem Schluss, dass die Bevölkerungszahl in Rheinland-Pfalz noch bis etwa Mitte der 2020er-Jahre anwachsen und im Anschluss beständig abnehmen wird. Dieser Bevölkerungsrückgang ist letztlich das Ergebnis eines strukturellen demografischen Wandels, der seine Ursachen unter anderem in der gegenwärtigen Altersstruktur hat und sich selbst durch eine konstant hohe Zuwanderung nicht aufhalten lassen wird.

\_\_\_\_\_ Ist es durch den Bevölkerungszuwachs für die Menschen im Land schwerer geworden, bezahlbaren Wohnraum zu finden?

Tatsächlich ist es insbesondere entlang der Rheinschiene und in den Regionen an der Grenze zu Luxemburg deutlich schwerer geworden, bezahl-

baren Wohnraum zu finden. Dies ist jedoch vor allem eine Folge der zu beobachtenden Landflucht. Die Menschen zieht es weg aus den Dörfern in die Ballungszentren und deren unmittelbares Einzugsgebiet. Aufgrund der hohen Nachfrage wurden Grundstücke und Wohnungen knapp und somit der Wohnraum insgesamt teurer. Diese Situation wäre meines Erachtens auch ohne die moderat gestiegene Bevölkerungszahl so eingetreten. Kooperationsvereinbarungen des Landes mit Kommunen und Städten sowie die attraktiven Programme des sozialen Wohnungsbaus sowohl für Mietwohnungen als auch für selbst genutzten Wohnraum wirken hier als wichtiger Gegenpol, da gerade in den Regionen mit hoher Wohnungsnachfrage das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum gefördert wird.

**\_\_\_\_\_ In Ihrem Bericht gehen Sie auch auf die Auswirkungen des demografischen Wandels ein: Zum einen befinden sich unter den Menschen, die das Bundesland verlassen, überwiegend junge Leute, zum anderen steigt das Lebensalter insgesamt. Hinzu kommt, dass in Rheinland-Pfalz weniger Kinder geboren werden als Menschen sterben – es herrscht ein sogenanntes Geburtendefizit. Welche Herausforderungen birgt dies für den Immobilienmarkt im Land?**

Zum einen muss es Ziel sein, älteren Menschen, die in für sie zu groß gewordenen Wohnungen und Häusern leben, durch moderne Wohnformen wie generationenübergreifendes Wohnen oder Wohngruppen mit Pflegekonzepten attraktive Alter-

nativen zu bieten – idealerweise in ihrem Heimatort. Zum anderen ist es wichtig, den ländlichen Raum insgesamt in seiner Attraktivität zu stärken, um den Nachfrage- druck von den Ballungszentren zu nehmen. Beide Aspekte unterstützt das Land über Förderprogramme. So gibt es speziell für diese Zwecke die Programme „Wohnen in Orts- und Stadtkernen“ und „Wohngruppen und Wohngemeinschaften“. Alleine mit attraktiven Wohnungen wird es jedoch nicht gelingen, dieses Ziel zu verwirklichen. Aspekte wie die Anbindung und Bezahlbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs, den Erhalt notwendiger Infrastruktur wie Ärzte, Pflegedienste und Einkaufsmöglichkeiten aber auch ein funktionierender Breitbandanschluss sind hier weitere wesentliche Schlüssel zum Erfolg.

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](http://vodafone.de/immobilienwirtschaft)

The future is exciting.  
**Ready?**



## Achtung Haftungsfall

# WELCHE PFLICHTEN HAT DER BAUTRÄGER BEI DER ÜBERWACHUNG SEINER BAUSTELLEN?

Kaum eine Branche in Deutschland unterliegt dem gesetzgeberischen Generalverdacht, Nährboden für illegale Beschäftigung zu sein, so sehr wie die Baubranche. Unabhängig von der Berechtigung eines solchen Generalverdachts kann es daher nicht verwundern, dass die Branche hinsichtlich des Arbeitnehmereinsatzes zahlreichen Sonderregelungen unterfällt. Die Einhaltung dieser (Sonder-) Verpflichtungen stellt die Unternehmen in Bezug auf eigene Arbeitnehmer in der Regel nicht vor unlösbare Probleme. Weit problematischer ist jedoch die an zahlreichen Stellen vorgesehene Haftung des Auftraggebers für das Fehlverhalten der von ihm beauftragten Unternehmen.

Ziel dieses Beitrags ist es, einen kurzen Überblick über die gängigsten Haftungsfallen des Bauträgers in der Praxis zu geben und das Problembewusstsein der verantwortlich Handelnden zu schärfen.

## Wofür haftet der Bauträger?

Im Ergebnis unterfällt der Bauträger sämtlichen gesetzlichen Haftungsregelungen der Baubranche. Denn obgleich Bauträgergesellschaften in der Regel keine Unternehmen des Baugewerbes sind, werden diese nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts für Fragen der Haftung als solche behandelt. Auch kommt Bauträgergesellschaften nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts nicht die ansonsten für Endabnehmer vorgesehene Haftungsprivilegierung für Ansprüche aus dem Arbeitnehmerentendegesetz zu. Diese Gesetzesauslegungen sehen die Gerichte als erforderlich an, um „missbräuchliche“ Vertragsgestaltungen zu vermeiden.

### Der Bauträger haftet also

- für die Gewährung von Mindestentgelten und Beiträgen zur Urlaubskasse der SO-KA-Bau nach § 13 MiLoG und § 14 AEntG,
- für die Abführung des Gesamtsozialversicherungsbeitrags nach § 28 e SGB IV, und
- für die Abführung von Beiträgen zur gesetzlichen Unfallversicherung nach § 150 SGB VII

durch seine Nachunternehmer.

Die oben genannten Haftungs Vorschriften werden flankiert von zahlreichen Ordnungswidrigkeitentatbeständen, die auch den Auftraggeber treffen können, selbst wenn es sich um Sachverhalte handelt, die ausschließlich die Arbeitnehmer eines Nachunternehmers betreffen. So handelt der Auftraggeber ordnungswidrig, wenn er Werk- oder Dienstleistungen in erheblichen Umfang ausführen lässt, indem er beispielsweise

- einen Unternehmer beauftragt, vor dem er zumindest fahrlässig nicht weiß, dass dieser zur Erfüllung des Auftrags eine Mindestarbeitsbedingung oder einen Beitrag nach AEntG oder MiLoG nicht (rechtzeitig) gewährt, oder
- einen Unternehmer beauftragt, von dem er zumindest fahrlässig nicht weiß, dass dieser zur Erfüllung des Auftrags ent-

gegen § 284 Abs. 1 oder § 4 Abs. 3 S. 2 des Aufenthaltsgesetzes einen Ausländer beschäftigt.

Bauträgergesellschaften stehen somit auch vor der Frage, ob und welche Maßnahmen sie ergreifen müssen, um sicherzustellen, dass die von ihnen beauftragten Unternehmen selbst Vorschriften wie etwa das Verbot der illegalen Ausländerbeschäftigung beachten.

## Wie kann der Bauträger eine Haftung vermeiden?

Was kann der Bauträger also tun, um eine Haftung zu vermeiden? Hier ist die Gesetzeslage je nach Haftungsgrund leider uneinheitlich. Allen Haftungsgrundlagen ist jedoch gemein, dass die Haftung des Auftraggebers vertraglich weder ausgeschlossen noch auf Dritte abgewälzt werden kann. Im Falle der Haftung für Mindestentgelte nach MiLoG und AEntG tritt die Haftung sogar verschuldensunabhängig ein und gilt entlang der vollständigen Nachunternehmerkette. Verschuldensabhängig ist hingegen die Haftung für den Gesamtsozialversicherungsbeitrag sowie Beiträge zur Unfallversicherung. Kann der Auftraggeber hier darlegen, dass er ohne eigenes Verschulden davon ausgehen

konnte, dass der Nachunternehmer seine Zahlungspflicht erfüllt, so entfällt die Haftung. Dies wird etwa angenommen, wenn der Auftraggeber ein präqualifiziertes Unternehmen oder ein Unternehmen beauftragt, das vergleichbare Standards hinsichtlich Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit erfüllt.

Der wichtigste Schritt ist damit die sorgfältige Auswahl des Vertragspartners. In einem zweiten Schritt sollte das Augenmerk auf die Vertragsgestaltung gelegt werden. Auch wenn eine vollständige Abwälzung des Risikos insbesondere bei den Mindestarbeitsbedingungen nach Arbeitnehmer-Entsendegesetz und Mindestlohngesetz nicht möglich ist, so können dennoch vertragliche Regelungen aufgenommen werden, die den Auftragnehmer etwa verpflichten, Nachweise über die Erfüllung seiner gesetzlichen Verpflichtungen aus den genannten Gesetzen vorzulegen oder finanzielle Sicherheiten für den Fall zu stellen, dass trotz aller Vorkehrungen der Generalunternehmer in die finanzielle Haftung genommen wird. In welchem Umfang sich der Auftraggeber Rechte einräumen lassen sollte, ist eine Frage des

Einzelfalls – auch gemessen am Volumen des Auftrags.

Auch bei den Ordnungswidrigkeitstatbeständen, insbesondere der illegalen Ausländerbeschäftigung durch Nachunternehmer, kann der Auftraggeber nur mit einem Bußgeld belegt werden, wenn ihm Verschulden

vorzuwerfen ist. Hierzu hat das Amtsgericht München einmal festgestellt, dass eine Überprüfung der Aufenthalts- und Arbeitspapiere von Arbeitnehmern des Nachunternehmers nur erforderlich ist, wenn hierzu ein Anlass besteht. Der Auftraggeber muss also nicht schon präventiv tätig werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass die Gerichte keine hohen Anforderungen an das Vorliegen eines solchen Anlasses stellen werden. Der Auftraggeber ist daher gut beraten, sich auch hier eine Überprüfung von Arbeits- und Aufenthaltstiteln vertraglich vorzubehalten.

**Dr. Anne Hoßfeld**



## Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

**KALO**  
einfach persönlicher.

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

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



Energieverbrauch hängt stark vom Nutzer ab

## BEI FALSCEM VERHALTEN NUTZT DIE DICKSTE DÄMMUNG NICHTS

Das nahe Karlsruhe ansässige Wohnungsunternehmen Köhler und Meinzer hat in einer umfassenden Studie im Rahmen des europäischen Forschungsprojektes „CRAVEzero“ die Heizenergieverbräuche von Mehrfamilienhäusern ausgewertet und mit den theoretisch ermittelten Werten des jeweils zugrunde gelegten energetischen Standards verglichen. Im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Rhein Main“ fassen die Geschäftsführer Gerold Köhler und Uli Meinzer die teilweise überraschenden Ergebnisse der Studie zusammen und erklären, wieso sich die stetige Verschärfung energetischer Vorschriften nur sehr bedingt auf die tatsächlichen Energieverbräuche auswirkt.

Dipl.-Ing. Gerold Köhler (links) und Dipl.-Wi.Ing. Uli Meinzer haben sich intensiv mit den Heizenergieverbräuchen unterschiedlicher energetischer Gebäudestandards befasst.



——— Herr Meinzer, seit 2008 hat Ihr Unternehmen viele Wohnbauten mit unterschiedlichen Dämmstärken und Energiestandards errichtet. Nun haben Sie die tatsächlichen Energieverbräuche für den Heizbedarf ihrer Immobilien miteinander verglichen. War der Heizenergieverbrauch in Gebäuden mit einem höhe-

ren energetischen Standard tatsächlich geringer?

**Meinzer:** Die Verbräuche waren geringer, aber nicht in dem Umfang, den wir erwartet hatten. Den ersten Mehrfamilienhäusern, die wir ab 2008 errichtet haben, liegt der energetische Standard der EnEV 2004, KfW

Effizienzhaus 60, zu Grunde. Ihr Heizenergieverbrauch lag im Durchschnitt bei circa 36 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr, damit sogar knapp unter dem errechneten Wert von 37 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr. Das jüngste Gebäude auf der Grundlage der EnEV 2014, KfW Effizienzhaus 55, verbraucht 29,5 Kilowattstunden pro

Quadratmeter im Jahr. Dies bedeutet, dass die kostenintensiven Verbesserungsmaßnahmen wie Einbau einer Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Erhöhung der Dachdämmung, Dreifach- statt Zweifachverglasung der Fenster sowie eine intensive Wärmebrückenbetrachtung im Durchschnitt nur etwa 6 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr eingespart haben.

——— **Herr Köhler, die erhobenen Daten führten Sie zu dem Ergebnis, dass sich das Nutzerverhalten deutlich mehr auf den Heizenergiebedarf auswirkt als die Dämmung. Im Rahmen der Studie haben Sie auch baugleiche Wohnungen miteinander verglichen, wie groß waren die Abweichungen hinsichtlich der benötigten Heizenergie?**

**Köhler:** Den Vogel abgeschossen haben zwei baugleiche Vierzimmerwohnungen mit circa 120 Quadratmetern Wohnfläche. Der auf dem Wärmemengenzähler abgelesene Verbrauch der sparsamen Wohnung im 1.Obergeschoss betrug 0,75 Megawattstunden, der Verbrauch der identischen Wohnung im 2.OG 8,1 Megawattstunden, also den nahezu 11-fachen Wert. Eine Befragung der Nutzer der sparsamen Wohnung ergab keine Auffälligkeiten wie beispielsweise geringe Raumtemperaturen oder längere Abwesenheit.

——— **Wirkte sich dieses unterschiedliche Verhalten negativ auf die Nebenkosten der „Energieverschwender“ aus?**

**Köhler:** In dem beschriebenen extremen Fall erhöhen sich die Nebenkosten natürlich signifikant. Im Übrigen haben wir aber festgestellt, dass bei einem durchschnittlichen Verbrauch auch bei den Gebäuden, die nur im EnEV-Mindeststandard errichtet wurden, die reinen Heizkosten nur noch eine untergeordnete Rolle im Vergleich zu den übrigen Nebenkosten spielen. Setzt man sie ins Verhältnis zu den gesamten Wohnkosten,

also unter Einbeziehung der Kaltmiete, sind sie nahezu irrelevant.

——— **Eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung würde die Kosten für das Heizen – abhängig von der Heizquelle – spürbar verteuern. Macht diese Maßnahme aus Ihrer Sicht Sinn, um die Nutzer zu einem Umdenken zu bewegen?**

**Köhler:** Eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung trifft natürlich in erster Linie die Bewohner von alten Bestandsgebäuden mit schlechter energetischer Qualität. Wir gehen jedoch auch hier davon aus, dass der Nutzer einer Altimmoblie durch ein bewusstes Heiz- und Lüftungsverhalten die Verteuerung der Energiekosten ohne nennenswerten Komfortverlust kompensieren könnte. Um tatsächlich ein Umdenken herbeizuführen, müsste die mit einer CO<sub>2</sub>-Bepreisung einhergehende Verteuerung der Heizenergie erheblich sein. Ich glaube nicht, dass sich die Politik dies traut.

——— **Um die Anforderungen der verschärften EnEV 2009 zu erfüllen, haben Sie in Ihren Gebäuden ab diesem Zeitpunkt Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung eingesetzt. Wie viel Energie kann durch dieses System eingespart werden?**

**Meinzer:** Obwohl bei den sehr guten Dämmstandards der Gebäudehülle, die wir unseren Mehrfamilienhäusern zu Grunde gelegt haben, der Anteil der Lüftungswärmeverluste an den Gesamtverlusten erheblich ist, haben wir – entgegen unserer Erwartung – keine nennenswerten Einsparungen durch diese Systeme festgestellt. Ohne Zweifel erhöhen sie den Komfort durch einen nutzerunabhängigen Luftwechsel und die Möglichkeit, an lärmbelasteten Standorten bei geschlossenem Fenster zu lüften. Eine signifikante Heizenergieeinsparung durch Reduzierung der Lüftungswärmeverluste war jedoch nicht erkennbar.

——— **Ihre Studienergebnisse legen nahe, dass eine weitere Verschärfung der energetischen Vorgaben sinnlos ist, wenn die Verbraucher nicht für einen sparsamen Umgang mit Heizenergie sensibilisiert werden. Welche Maßnahmen würden Sie der Politik empfehlen, um den Energiebedarf für das Heizen spürbar zu reduzieren?**

**Meinzer:** Für eine weitere Reduzierung des reinen Heizwärmebedarfs durch Verschärfung der Dämmstandards sehen wir keine Notwendigkeit. Die Auswertung der Heizenergieverbräuche unserer Gebäude ergab, dass es möglich ist, durch ein angepasstes Verhalten jede Wohnung in jedem Geschoss im Niedrigenergie- oder sogar Passivhausstandard zu betreiben. Viele unserer Wohnungen verbrauchen mittlerweile deutlich mehr Energie für die Erwärmung von Warmwasser, als für die Raumheizung. Deshalb wäre aus unserer Sicht der Gesetzgeber gut beraten, bei zukünftigen Verordnungen den Fokus auf Einsparpotenziale bei der Warmwassererwärmung und beim Stromverbrauch zu richten, anstatt auf die Heizenergie.

——— **Welche Schlüsse ziehen Sie aus den Ergebnissen der Erhebung für künftige Bauprojekte Ihres Unternehmens?**

**Köhler:** Der Nutzer hat einen größeren Einfluss auf den Heizenergieverbrauch eines Gebäudes als die Qualität der thermischen Hülle. Da wir eine Beeinflussung des Nutzerverhaltens für wenig realistisch halten, haben wir uns entschlossen, auf der Basis eines guten Dämmstandards der Gebäudehülle (Effizienzhaus KfW 55) verstärkt in Technologien wie KWK-Anlagen, Photovoltaik, Batteriespeicher und Geothermie zu investieren. Im Sinne eines effizienten Einsatzes von Ressourcen halten wir es für sinnvoller, Energie aus erneuerbaren Quellen vor Ort zu produzieren und zu verbrauchen, als sie durch eine weitere Verschärfung von Dämmstandards in der Theorie einzusparen.

Innerstädtische Wohnraumschaffung setzt Flexibilität voraus

# PERSPEKTIVEN DER STÄDTISCHEN NAHVERSORGUNG

Lidl, einer der führenden Lebensmitteleinzelhändler in Deutschland hat sich ein klares Ziel gesetzt, das eng mit einer gesellschaftlichen Verantwortung verknüpft ist: Die Versorgung aller Bürger mit qualitativ hochwertigen Lebensmitteln zu günstigen Preisen. Hinzu kommt aus Sicht des Unternehmens die Aufgabe, der Umwelt, den Kunden und den Mitarbeitern gerecht zu werden, indem moderne und nachhaltige Gebäude mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten und guten Arbeitsbedingungen errichtet werden.

## Wiederentdeckung der Städte als Lebensraum

In der Studie „Die Reurbanisierung des Lebensmitteleinzelhandels“, die Lidl gemeinsam mit dem BfW und der BBE Handelsberatung erstellt hat, wurden hierfür die aktuellen Megatrends analysiert, die von den Händlern innovative Planungskonzepte fordern: Der Zuzug aus dem ländlichen Raum und aus kleineren Städten in die großen Metropolen ist prägend für die Entwicklung der Wohnraumsituation der Bevölkerung. Der Verstädterungsgrad steigt kontinuierlich an und mit ihm die Zahl der Menschen, die in Städten leben – aktuell mehr als drei Viertel der deutschen Bevölkerung.

## Städtische Mobilität und Einkaufsverhalten

Durch den Zuzug und die Reurbanisierung hat sich auch das Mobilitätsverhalten in den Metropolen geändert: Die bestehende Straßeninfrastruktur wird durch zusätzliche PKW zunehmend überlastet. Durch die dichte Bebauung in den Metropolen sind Ausweitungen und Verbesserungen der Straßen dagegen kaum möglich. Dementsprechend weichen die Stadtbewohner mehr und mehr auf andere Verkehrsmittel aus. Die Fortbewegung mit dem PKW spielt eine geringere Rolle als in kleineren Städten oder ländlichen Gebieten.

Wesentlich größer hingegen ist die Bedeutung der öffentlichen Verkehrsmittel, insbesondere der S- und U-Bahnen, sowie die Fortbewegung mit dem Rad oder neuerdings mit dem E-Scooter.

Das spiegelt sich auch beim Einkaufsverhalten der Großstädter wider: In den Metropolen erledigen die Kunden ihre Einkäufe immer häufiger mit öffentlichen Verkehrsmitteln, mit dem Rad oder zu Fuß. Dementsprechend können Kunden bei jedem Einkauf nur eine begrenzte Menge Waren transportieren und gehen tendenziell mehrmals pro Woche und weniger umfangreich einkaufen. Ihre kleineren Besorgungen verbinden die Kunden mit den täglichen Wegen, beispielsweise dem Arbeitsweg, um einen möglichst geringen Zeitaufwand zu haben. Daher kann es an einzelnen Standorten sogar



Sinn machen, Filialen ganz ohne Parkplätze zu eröffnen, zum Beispiel an Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs.

In ländlichen Gegenden oder am Stadtrand überwiegt hingegen der klassische Wochenendeinkauf mit dem PKW. Bei dieser Art des Einkaufens machen sich Kunden eigens auf den Weg und nehmen sich Zeit, um für die gesamte Folgewoche vorzusorgen. Entsprechend umfangreicher fallen auch die Einkäufe aus. Daher erwarten die Kunden dort großzügige, ebenerdige und einfach zugängliche Parkflächen.

### Das flexible Filialkonzept

Die neue Urbanität verändert die Anforderungen an den Städtebau und fordert innovative Planungskonzepte vom Lebensmitteleinzelhandel. Aus diesem Grund hat Lidl flexible Filialkonzepte entwickelt,

mit denen es gelingt, den verschiedenen Anforderungen der Bürger sowie ihrem Mobilitäts- und Einkaufsverhalten gerecht zu werden: Eingeschossige Filialen mit vorgelagertem Parkplatz eignen sich für viele Standorte, etwa in ländlichen Gebieten, Fachmarktzentren, Industriegebieten oder Randlagen. Daher sind diese Filialen weiterhin von großer Wichtigkeit für den Händler. Durch eine modulare Bauweise können diese Filialen auf die jeweiligen Grundstücke zugeschnitten und individuell angepasst werden.

In hochverdichteten Stadtteilen der großen Metropolen sind Flächen für den Einzelhandel und Wohnraum knappe Güter. Um auch dort attraktive Standorte realisieren zu können, sind im Einzelfall individuelle Projektentwicklungen möglich, die die wenigen vorhandenen Flächen optimal nutzen und die Ziele der Stadt- und Quartiersentwicklung mit flexiblen und kundenfreundlichen Einzelhandelskonzepten verbinden. Eine Variante hierfür ist die Lidl-Metropolfiliale, bei der sich die großzügige Parkfläche im Erdgeschoss und darüber aufgeständert die Verkaufsfläche befindet. Diese Flexibilität ermöglicht es,

die Filialen auch optimal in bestehende Gebäude zu integrieren. Dabei werden die Flächen

individuell angepasst und moderne Architektur mit der vorhandenen Gebäudestruktur verbunden. So können Filialen beispielsweise auch in denkmalgeschützte Gebäude integriert werden, ohne dabei das Stadtbild zu verändern und bringen moderne Nahversorgung in hochfrequentierte Zentren.

### Verlässlicher Partner für Immobilienwirtschaft

Flexibilität beweist Lidl bei den Eigentumsverhältnissen der Filialen und erweist sich damit auch als verlässlicher Partner für die Immobilienwirtschaft: Neben dem Kauf von Grundstücken zum Bau von Filialen setzen der Einzelhändler beispielsweise auch auf die Übernahme von Flächen und Immobilien als langfristiger und zuverlässiger Mieter. Darüber hinaus werden Projekte auch für oder gemeinsam mit Partnern aus der Immobilienwirtschaft entwickelt. In die gemeinsame Planung bringt das Unternehmen jahrelange Erfahrung aus dem Bau von Handelsimmobilien sowie Immobilien für die kombinierte Nutzung ein. Die Immobilienexperten bei Lidl übernehmen zudem vollständige Quartiers- und Projektentwicklungen.



Quartier „Paulinstraße-Maarstraße“ kurz vor Fertigstellung – erste Nutzer eingezogen

# WOHNEN IM HERZEN VON TRIER

In ansprechender, zeitgenössischer und städtebaulich gelungener Architektur präsentiert sich eine neue Wohn- und Geschäftshausanlage in Triers Innenstadt. Das Besondere an diesem Projekt ist die Mischung von sozial gefördertem Wohnungsbau, Gewerbe und (barrierearme) Eigentumswohnungen für „Jung und Alt“ – Kapitalanleger und Eigennutzer. Es ist hier eine Quartiersbildung mit einer ausgewogenen sozialen Durchmischung gelungen. Ein gutes Beispiel, wie sozialer Wohnungsbau in Innenstadtlage mit hochwertigen Eigentumswohnungen gut kombiniert werden kann.



Die IFA Gesellschaft für Immobilien mbH & Co. KG, ein Mitglied des BFW Rheinland-Pfalz, hat somit auch bei diesem Objekt ihren Teil zur Schaffung sozialen Wohnraums beigetragen und das Haus an der Paulinstraße im Bestand behalten. Mit der Förderung der ISB aus dem sozialen Wohnraumprogramm, konnten 12 geförderte Wohnungen entstehen. Diese barrierearmen Wohnungen sind an die Lebenshilfe Trier vermietet.

Die moderne Architektur mit großen Fenstern, Balkonen und ansprechend gestalteten, hellen Grundrissen bietet den Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Die Anlage beherbergt insgesamt 49 Wohnungen in Größen zwischen 45 und 200 Quadratmetern, hierin inbegriffen die 12 geförderten Wohnungen, 5 Mietwohnungen sowie 32 Eigentumswohnungen. Zusätzlich sind drei Gewerbeflächen sowie Tiefgaragenstellplätze vorhanden. Alle Wohneinheiten sind bereits verkauft.

Als besondere Ausstattungsmerkmale wären hier zu nennen: architektonisch ansprechende Fassadengestaltung mit farbigen Fensterprofilen und darauf abgestimmten Geländerkonstruktionen, Fußbodenheizung, barrierearme Planung, helle und großzügige Grundrisse, hochwertige Parkett- und Fliesenbeläge, große Fenster, elektrische Rollläden, Aufzug, Terrassen und Balkone sowie eine Tiefgarage.

### ————— **Hochwertige Immobilien mit Zukunft – seit 25 Jahren**

Auf hochwertige Immobilien an zukunftsorientierten Standorten ist die IFA spezialisiert. Die IFA hat ihren Sitz in Schillingen und ist vor allem im Raum Trier, im nördlichen Saarland und Luxemburg tätig. Die von Diplom-Ingenieur Wolfgang Schäfer im Juni 1993 gegründete und geführte Unternehmensgruppe wird unterstützt durch seine Tochter, die Architektin Daniela Schäfer-Anell, sowie ein qualifiziertes, motiviertes Mitarbeiterteam. Die IFA-Gruppe hat sich als



Anbieter von Immobilien, Projektentwicklungen und Planungen einen guten Namen in der Region gemacht und kann auf eine lange, eindrucksvolle Referenzliste verweisen. Die Palette reicht dabei von Mehrfamilienhäusern über barrierefreie Wohnanlagen, Seniorenresidenzen, Hotels, Kindergärten, Geschäftshäusern und Fachmärkten bis zu denkmalgeschützten Sanierungsobjekten. Als regionaler Bauträger setzt sie auf ansprechende Architektur und tadellose Bauqualität, wobei Termintreue, Kundenfreundlichkeit und der Einsatz eines festen Stamms von

qualifizierten Handwerksunternehmen und Geschäftspartnern die Basis für das erfolgreiche Wirken der IFA ist. Diese Unternehmensphilosophie spiegelt sich auch in ihrem Slogan wieder: „...denn Bauen ist Zukunft“.

Weitere aktuelle Projekte befinden sich in Trier, „Paulinstraße 10+12“ (Neubau von 40 Eigentumswohnungen und einer Gewerbefläche), in Perl, „Apache Straße“ (Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Eigentumswohnungen) und „Bahnhofstraße“ (Mehrfamilienhaus mit 8 Einheiten), Palzem, „Römerstraße“ (Wohnanlage mit 18 Einheiten), Koblenz „Trierer-Straße“ (Wohnanlage mit insgesamt 21 Einheiten), „Frankenstraße“ (21 Neubauwohnungen sowie 35 Studentenappartements), „Andernacherstraße 52-58“ (Wohnanlage mit insgesamt 21 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten), „Andernacherstraße Nr. 22 (Wohnhaus mit 10 Einheiten), sowie die Seniorenresidenz Maria Hilf (120 Pflegeappartements und 38 alterngerechte Wohnungen sowie 18 Kurzzeit-Pflegeplätzen), und Neuwied, „Mittelstraße“ (Umbau und Erweiterung des ehemaligen C&A Gebäudes zum Wohn- und Geschäftshaus mit 40 Eigentumswohnungen), Kaiserslautern (Neubau eines Hotels mit 140 Zimmern und Restaurant), Kaiserslautern, City-Karree“, Offenbach, „Goerdeler Straße“, (Wohnhaus mit 14 Einheiten) sowie in Frankfurt/Raunheim, „Airport Garden“ (Projektentwicklung 2 Hotels, Büroflächen, Parkaus). Alle aktuellen Objekte finden Interessierte im Internet unter [www.ifa-immobilien.de](http://www.ifa-immobilien.de).



Mehrinvestitionen, die sich lohnen

# EXKLUSIVITÄT MIT SINN UND ZWECK

Selbst um schwierige Baugrundstücke ringen die Investoren, die Kosten für Handwerker und Baustoffe steigen stetig weiter. Damit Bauträger dennoch profitabel bauen und verkaufen können, müssen sich ihre Objekte vor allem in den gefragten Ballungsgebieten aus der Masse der Angebote abheben. Exklusivität ist gefragt. Doch nicht um jeden Preis – schließlich erreichen die Kaufpreise vielerorts bereits die Schmerzgrenzen der meisten Kaufinteressenten.

Was nützlich ist und was nicht, was seinen Preis wert und was überteuert – das entscheiden allein die Käufer. Gefragt ist bei ihnen vor allem jene Exklusivität, die nicht nur hübsch anzusehen ist, sondern ihnen echte Mehrwerte im Alltag bietet. Bauträger haben hier unterschiedliche Ansatzpunkte.

Nicht erst seit Fridays for Future ist Nachhaltigkeit bei den Deutschen hoch im Kurs. Im Mittelpunkt steht dabei der Bereich Energie: 75 Prozent der Bundesbürger ist es besonders wichtig, sich hier nachhaltig zu verhalten – das zeigt zum Beispiel eine Umfrage von Statista aus dem Jahr 2017. Bauträger sollten die Energieeffizienz von Gebäuden deshalb prominent nach außen kommunizieren. Denn schließlich gelten Häuser und Wohnungen, die hohe Energieeffizienz-Standards erfüllen, nicht nur als hochwertig – sie versprechen auch dauerhaft niedrige Nebenkosten.

Während Smart-Home-Lösungen für den breiten Vermietungsmarkt noch schlicht zu kostenintensiv sind, ist die ganzheitliche Ge-

bäudesteuerung im Eigentumsbau bereits recht verbreitet. Bereits 2018 besaß mehr als jeder vierte Bundesbürger mindestens eine Smart-Home-Anwendung, ermittelte der Digitalverband Bitkom. Auch ohne ganzheitliche Integration können die Smarte Steuerung und Automatisierung bestimmter Wohnfunktionen die Attraktivität von Immobilien erhöhen – beispielsweise durch intelligente Heizungssteuerung, automatische Lüftung oder Dachfenster mit Regensensor.

Die Deutschen verbringen heute rund 90 Prozent ihrer Zeit in geschlossenen Räumen – die Erkenntnis, dass diese deshalb stark an die gesundheitlichen Bedürfnisse angepasst sein müssen, hat sich durchgesetzt. Käufer von Eigentumswohnungen möchten in diesen Räumen in der Regel den Rest ihres Lebens verbringen. Sie erwarten deshalb, dass diese frei von Schadstoffen wie Formaldehyd, flüchtigen organischen Verbindungen, Holzschutzmitteln und Bioziden sind. Auch Schimmelpilze, ein zu hoher CO<sub>2</sub>-Gehalt in der Raumluft oder Lärm sollten ausgeschlossen werden.

Es ist ein Trugschluss, die Vorteile des barrierefreien Wohnens nur auf Senioren oder Menschen mit Behinderungen zu beziehen: Von Aufzügen, bodengleichen Duschen, schwellenlosen Übergängen und elektronischer Haustechnik profitieren schließlich alle Bewohner. Diese Mehrwerte müssen nicht teuer erkaufte werden: Im Neubau machen die Kosten für Barrierefreiheit – bei vorausschauender Konzeption – nur rund 1 Prozent der Gesamtbaukosten aus. Zu diesem Schluss kommt die Studie „Barrierefreies Wohnen im Kostenvergleich“ der Terragon GmbH und des Deutschen Städte- und Gemeindebunds (DStGB).

Geht es um exklusives Wohnen im Dachgeschoss, sind die Dachfenster der Roto Frank Dachsystem-Technologie die passende Wahl, um all diesen Ansprüchen gerecht zu werden. So kann zum Beispiel das Designo i8 Comfort-Dachfenster per Knopfdruck oder App geöffnet werden, erzielt einen Wärmedämmwert (UW-Wert) von bis zu 0,80 und ist serienmäßig mit einem automatischen Regensensor ausgestattet.

Auch für Vermieter ein lohnendes Modell

# WÄRME-CONTRACTING FÜR BESTANDSIMMOBILIEN



▲ *Das Wohnhaus im Hessenring 27 und 27a bekommt eine moderne klimafreundliche Heizungsanlage.*

„Unter diesen Bedingungen rentiert sich Contracting für Vermieter nicht“, weiß Dirk Gerber, Geschäftsführer der Süwag Grüne Energien und Wasser AG & Co. KG (SGEW). Seine Gesellschaft konzipiert verschiedenste Energieversorgungslösungen für alle Arten von Wohnungsimmobilen.

Für die Gertler Estates aus Frankfurt hat die SGEW eine rentable Contracting-Lösung entwickelt: Gertler suchte einen Partner für die Modernisierung der Heizungsanlage in einem Mehrfamilienhaus in Steinbach mit 55 Wohnungen und einem Hotel. Die SGEW unterbreitete Gertler Estates ein Angebot und bekam den Auftrag. Sie wollte im Keller des Hauses ein sogenanntes Quartier-Kraft-

Wärme-Contracting ist für Vermieter von Bestandsimmobilien aus zwei Gründen oft unattraktiv. Zum einen verlangt der Contractor einen Baukostenzuschuss, den sie nicht auf die Mieter umlegen dürfen, weil ihnen die Anlage beim Contracting nicht gehört. Zum anderen müssen sie die Kostenneutralität gegenüber den Mietern beachten. Das heißt, die Kosten der Wärmelieferung durch den Contractor dürfen die Betriebskosten für die bisherige Wärmeversorgung durch den Vermieter nicht übersteigen.

werk errichten, bestehend aus einem Blockheizkraftwerk für die Sicherung der Grundlast und einem Heizkessel für die Spitzenlast.

Der vereinbarte Wärmelieferungsvertrag sieht folgendes vor: Das Blockheizkraftwerk wird im Contracting von der Süwag betrieben und gewartet. Den Heizkessel sowie die notwendigen Anlagenkomponenten verkauft die SGEW nach der Fertigstellung an Gertler Estates. Die dann die Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen kann. Der Preis der Wärme aus dem BHKW ist aufgrund von Förderungen und dem Stromerlös des BHKW deutlich günstiger als bei einer reinen Kesselanlage. Somit bleibt der Endpreis für den Mieter kostenneutral. Den Quartierstrom aus dem BHKW können die Mieter ebenfalls beziehen. Mit einem Preis 20 Prozent unter dem gültigen Grundversorgungstarif ist er sogar besonders günstig.

## Partner der lokalen Energiewende

Die Süwag Grüne Energien und Wasser (SGEW) realisiert die lokale Energiewende in enger Abstimmung mit kommunalen Partnern und den Bürgern. Ihre hocheffizienten Quartierlösungen, die Süwag-Quartier-Kraftwerke, bilden dabei eine Basis. Süwag-Quartier-Kraftwerke versorgen Haushalte dezentral und nahezu autark mit Strom und Wärme.

Kernstücke dieser Anlagen sind Blockheizkraftwerke (BHKW) und Photovoltaikanlagen, welche vor Ort Strom erzeugen und direkt an die Kunden leiten. Stromspeicher helfen Bezugsschwankungen zu vermeiden und den Autarkiegrad zu erhöhen. Insgesamt hat die SGEW deutschlandweit 43 Quartierkraftwerke unter Vertrag. Sie versorgen bis zu 400 Wohneinheiten mit regenerativer Energie. Im November 2018 wurde die SGEW mit dem Hessischen Staatspreis für innovative Energielösungen im Bereich Sektorenkopplung für das erste Quartier-Kraftwerk im Wohngebiet „Am Mainblick“ in Kelsterbach ausgezeichnet.

Ein weiteres Geschäftsfeld ist die Onshore-Windkraft. In Heidenrod und Mengerskirchen hat die Süwag zwei Windparks ans Netz gebracht, die rein rechnerisch 33.000 Haushalte das ganze Jahr mit Strom versorgen. Auch die beiden großen Solarprojekte Mainaschaff und Rheingau-Taunus liefern zuverlässig grünen Strom genau wie die 16 Laufwasserkraftwerke an der Lahn, am Neckar und fünf weiteren Flüssen. Darüber hinaus baut und betreibt die SGEW zahlreiche Nahwärmenetze, kreiert maßgeschneiderte Versorgungslösungen für Geschäfts- und Industriekunden und bündelt alle Ingenieurdienstleistungen rund um die Strom- und Wärmeversorgung, Wasserver- und Abwasserentsorgung.

Das Intelligente Zuhause kommt

# DIGITALISIERUNG ALS WETTBEWERBS- VORTEIL

Die Wohnungswirtschaft befindet sich auf dem Weg in die digitale Zukunft. Dank moderner Technologien wirtschaften Unternehmen effizienter und ressourcenschonender als je zuvor. Interne Prozesse werden durch digitale Lösungen verschlankt und die Kommunikation mit Mietern und Dienstleistern optimiert. Jetzt gilt es, die Herausforderungen der digitalen Transformation zu meistern, Innovationen mitzugestalten und Wachstumspotenziale zu nutzen. Ein zentraler Aspekt der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft sind Smart-Home-Systeme.



Längst hat die Wohnungswirtschaft die Chancen digitaler Technologien für sich erkannt und so steht bereits heute fest: Die Zukunft des Wohnens wird digital. Hierzu gehören die Vernetzung von Geräten verschiedener Hersteller und der Einbezug externer Daten, wie zum Beispiel Wetterdaten, um Mehrwerte zu generieren. Dazu zählen erhöhter Wohnkomfort oder die Möglichkeit, Energie zu sparen. Entscheidend ist dabei die Kommunikation der Geräte untereinander und zum Mieter. Nur wenn diese aufeinander abgestimmt ist und in Echtzeit erfolgt, kann das volle Potenzial ausgeschöpft werden.

## — Vermieter und Mieter profitieren

Nicht nur der technologische Fortschritt, sondern auch die soziale Akzeptanz der Digitalisierung wird zukünftig zu Veränderungen in den Lebensgewohnheiten der Menschen führen. Das bringt neue Anforderungen an die Ausstattung von Wohnungen mit sich und setzt das Thema Smart Home noch höher auf die Agenda der Wohnungsunternehmen. Diese Technologie wird der Wohnungswirtschaft einen noch nachhaltigeren Umgang mit Ressourcen ermöglichen, Kos-

ten dauerhaft senken und den Komfort von Wohnungen und Häusern weiter verbessern. Davon profitieren Vermieter, Mieter und insbesondere Senioren mit eingeschränkter Mobilität, die dank AAL-Technologien (Ambient-Assisted-Living) ein selbstbestimmtes Leben in ihrer gewohnten Umgebung führen können. Die gesteigerte Zufriedenheit ihrer Kunden bis ins hohe Alter ist wiederum ein entscheidender Wettbewerbsvorteil für Unternehmen der Wohnungswirtschaft: Sie beschert ihnen langfristige Mietverhältnisse mit sicheren Einnahmen und geringem Verwaltungsaufwand.

## — Künstliche Intelligenz

Nahezu Hand in Hand mit der voranschreitenden Digitalisierung geht die Einführung und Nutzung künstlicher Intelligenz (KI). Wie in vielen anderen Branchen, findet sich auch in der Wohnungswirtschaft, beispielsweise im Bereich der Verwaltung, ein hoher Anteil an manuellen Prozessen, die im Zuge der Digitalisierung und Einbindung künstlicher Intelligenz sukzessive automatisiert werden. Beispielhaft zu nennen ist hier die automatische Bearbeitung von Standardanfragen über Plattformen zur digitalen

Immobilienverwaltung. Auch das Heizen der Zukunft wird sich mit fortschreitender Nutzung von KI signifikant verändern. Der Aufbau einer Kommunikationsinfrastruktur unter Einbezug von Smart Meter Gateways und die dadurch entstehende Datenlage werden dafür sorgen, dass das Thema intelligentes Heizen schon bald im Herzen der Wohnungswirtschaft ankommt. Schon heute kann eine KI, gefüttert mit Daten wie Raumtemperatur, Wetter- oder Betriebsdaten der Heizung, Muster erkennen und daraus ableiten, wie stark geheizt werden muss, um die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen. Das spart Energie und erhöht den Wohnkomfort.

## — Bestens vorbereitet

Mit fachkundigen Partnern, wie beispielsweise dem Essener Unternehmen innogy, stellen Wohnungsunternehmen sicher, dass sie für die Anforderungen des zukünftigen, digitalen Wohnens bestens vorbereitet sind. Diese spezialisierten Dienstleister haben aktuelle und kommende Trends im Blick, entwickeln konkrete Lösungsangebote und legen so den Grundstein für nachhaltige und zukunftsfähige Quartiere.

Spezielle Anforderungen benötigen besondere Lösungen

## ENERGIESPAREN MIT ELEKTROHEIZKÖRPERN

Laut einer Statista-Befragung heizen gut 89 Prozent der Deutschen mit einer Zentralheizung. Doch nicht immer steht für den Anschluss eines Heizkörpers ein zentrales Heizungsnetz zur Verfügung oder ist dafür sinnvoll. Dann sind Elektroheizkörper oft die bessere Wahl, zum Beispiel in selten genutzten Räumen, in Fertighäusern oder bei der Renovierung von Bereichen ohne Zentralheizungsnetz.

Neben den flexiblen Einbausituationen können Elektroheizkörper auch beim Thema Energieeffizienz punkten. Denn im Gegensatz zu reinen Warmwasserheizungen, ist der Einsatz einer Elektroheizung auch in der Übergangszeit kostengünstig, wenn dafür die Zentralheizung nicht anlaufen muss. Darüber hinaus kann selbst erzeugter Strom aus Photovoltaik-Anlagen die Nutzung noch wirtschaftlicher gestalten.

### Effizienter Betrieb

der somit nicht von einem wassergeführten Heizkreis abhängig ist, bietet hier eine passende Alternative.

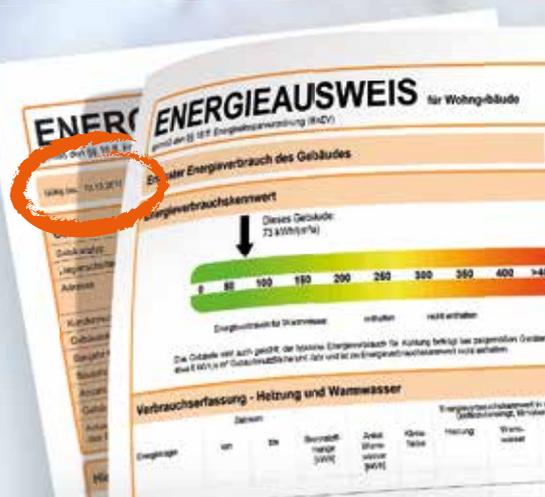
### Ideal für Fertighäuser

Für die beschriebenen Anwendungsfälle hat beispielsweise das Unternehmen Kermit den Elektro-Flachheizkörper x-therm +e im Angebot. Da der Wärmeerzeuger fest im Heizkörper verbaut ist und aufgrund seiner hohen Heizleistung von bis zu 2.000 Watt erreicht der Elektroheizkörper schnell die gewünschte Temperatur und gewährleistet so konstante Wärme. Darüber hinaus ist er durch eine integrierte Regelung leicht zu bedienen und Ökodesign-Richtlinien konform. Für verschiedene Einbausituationen ist der Heizkörper in fünf verschiedenen Farben, horizontal oder vertikal sowie mit planer oder profilierter Front erhältlich.



# 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)

 **METRONA**  
Einfach. Mehr. Qualität.

## Termine 2020



Datum	Ort	Veranstaltung
23. Januar 2020	Bad Homburg	Neujahrsempfang
5. Februar 2020	Frankfurt am Main	Seminar: „Chance Urbanes Gebiet“
18. März 2020	Frankfurt am Main	Seminar: „Abnahme des Gemeinschaftseigentums“
28. April 2020	Frankfurt am Main	ImmoLounge 2020
13. Mai 2020	Frankfurt am Main	Seminar: „Typische Klauseln im Bauträgervertrag – Bedeutung, Nutzen und Wirksamkeit“
14. Mai 2020	Berlin	BFW – Deutscher Immobilien Kongress
27. Mai 2020	Bad Homburg	5. Kongress Frankfurt/RheinMain baut 2020
1. Juli 2020	Frankfurt am Main	Seminar: „Mängelmanagement gegenüber Nachunternehmer, Architekt und WEG“

Nähere Informationen unter [www.bfw-hrs.de](http://www.bfw-hrs.de)

(Änderungen vorbehalten. Stand: 6. Dezember 2019)

#### Herausgeber:

PresseCompany GmbH  
Reinsburgstraße 82  
70178 Stuttgart  
Fon. 0711.23886-27  
Fax. 0711.23886-31  
[info@pressecompany.de](mailto: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:

Johannes Ohnesorg  
[johannes.ohnesorg@pressecompany.de](mailto:johannes.ohnesorg@pressecompany.de)

#### Redaktion:

Johannes Ohnesorg

#### Layout:

Jens Tippel

#### Anzeigenverwaltung:

Christina Würfel  
[christina.wuerfel@pressecompany.de](mailto:christina.wuerfel@pressecompany.de)

# Golfen.Kochen.Grillen.

Unsere Veranstaltungen 2020  
für die Wohnungswirtschaft



- 24.04.2020 Nordrhein-Westfalen
- 15.05.2020 Bayern
- 05.06.2020 Norddeutschland
- 24.07.2020 Baden-Württemberg
- 14.08.2020 Berlin
- 28.08.2020 Rhein-Main



- |            |            |            |           |
|------------|------------|------------|-----------|
| 16.01.2020 | Stuttgart  | 10.09.2020 | Frankfurt |
| 30.01.2020 | Frankfurt  | 15.10.2020 | München   |
| 13.02.2020 | München    | 29.10.2020 | Hamburg   |
| 27.02.2020 | Berlin     | 05.11.2020 | Dortmund  |
| 12.03.2020 | Hannover   | 19.11.2020 | Stuttgart |
| 19.03.2020 | Mannheim   |            |           |
| 23.04.2020 | Bremen     |            |           |
| 14.05.2020 | Düsseldorf |            |           |
| 28.05.2020 | Berlin     |            |           |
| 06.08.2020 | Hamburg    |            |           |
| 13.08.2020 | Köln       |            |           |



## Tafelrunde

GEMEINSAM KOCHEN & GENIESSEN

- |            |            |
|------------|------------|
| 23.01.2020 | Düsseldorf |
| 06.02.2020 | Hamburg    |
| 26.03.2020 | Köln       |
| 02.04.2020 | Stuttgart  |
| 29.04.2020 | Frankfurt  |
| 18.06.2020 | Wiesbaden  |
| 25.06.2020 | München    |
| 12.11.2020 | Berlin     |





# 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