

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN-MAIN

Das Magazin des BFW
Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 1_2020

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

EINLADUNG ZUR IMMOLOUNGE & MITGLIEDERVERSAMMLUNG Seite 5
NEUJAHRSEMPFANG 2020 Seite 6
BAULANDBESCHLUSS PASSIERT FRANKFURTS MAGISTRAT Seite 12

ZKZ 89705 | Schutzgebühr € 2,50

Golfen.Kochen.Grillen.

Unsere Veranstaltungen 2020
für die Wohnungswirtschaft



wowi golftour

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



meet & grill

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

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



Weitere Informationen unter **www.pressecompany.events**

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,

der Aktionismus, um die vielfach heiß gelaufenen Preise in deutschen Ballungsregionen zu senken oder zumindest zu stabilisieren, ist groß: Es gibt nahezu keine politische Partei, die nicht auch Maßnahmen für den Wohnungsbau in ihren Programmen hätte. Und fast alle fordern dabei mehr Restriktionen, mehr sozialen Wohnungsbau oder eine Mietpreisbremse, um so vermeintlich mehr Schutz für Mieter zu schaffen. Wir als BFW halten diesen Ansatz für grundsätzlich falsch.

Ja, es ist richtig, die Versorgungsprobleme auf den Wohnungsmärkten, gerade in den Ballungsgebieten wie dem Rhein-Main-Gebiet, haben es in sich. Sie bergen eine große gesellschaftliche Sprengkraft. Schon seit etwa 2013 versuchen Bund, Land und Kommunen mit immer mehr Vorschriften dieses Problems Herr zu werden. Leider nur mit mäßigem Erfolg. Und auch der Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt, der am Ende privaten Investoren gerade noch 30 Prozent der Flächen für den freifinanzierten Wohnungsbau belässt, wird das Wohnungsproblem in Frankfurt nicht lösen.

Die einzige Lösung in der Wohnraumversorgung kann nur sein, deutlich mehr Wohnraum zu schaffen, um das Angebot verfügbarer Wohnungen spürbar zu erhöhen. Diese Forderung soll nicht missverstanden werden. Wir sind realistisch genug, um auch Rahmensetzungen der Politik in gewissem Umfang zu akzeptieren. Aber statt Instrumente, wie beispielsweise die Mietpreisbremse, die das Problem nicht lösen, weiter zu verwenden, sie sogar noch zu verschärfen, um sich dann zu wundern, dass das Problem immer noch nicht gelöst ist, muss ein Umdenken bei den politischen Entscheidungsträgern einsetzen. Nicht fordern, sondern fördern muss die Devise sein. Doch dabei müssen die unterschiedlichen Interessen und Geschäftsmodelle aller Akteure auf dem Immobilienmarkt berücksichtigt werden. Die Fixierung auf kommunale Wohnraumschaffung macht den Wohnungsbau für uns private Investoren zunehmend unattraktiv und wird darum nicht dazu führen, die Bautätigkeit – insbesondere in ausgewiesen angespannten Immobilienmärkten – zu steigern.

Der Anteil privater Bauträger am Wohnungsneubau beträgt rund 80 Prozent. Alleine wegen ihrer Erfahrung und ihrer Kapazitäten sind sie ein unverzichtbarer Teil bei der Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Diese grundlegende Säule der Wohnraumschaffung und ihre Interessen bei der Förderung des Wohnungsbaus außen vor zu lassen, würde den Wohnungsbau in Deutschland drastisch reduzieren. Darum setzen wir uns auch in diesem Jahr tatkräftig für die Standpunkte unserer Mitglieder ein und bemühen uns, die politischen Entscheidungsträger für die Bedürfnisse und Befürchtungen der privaten Bauträger zu sensibilisieren.

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 zur ImmoLounge und Mitgliederversammlung 2020 S. 5
Neujahrsempfang des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland S. 6
Kongress „Frankfurt/Rhein-Main baut!“ 2020 S. 10
Chancen und Risiken des „Urbanen Gebiets“ S. 11

AKTUELLES AUS DER
IMMOBILIENBRANCHE S. 12-29

Interview mit Planungsdezernent Mike Josef S. 12
Mixed Use – Warum Lebensmittelhändler Quartiere aufwerten S. 14
Projekt Mieterstrom – Ein Modell für die Zukunft? S. 16
Bauverträge mit Building Information Modeling S. 18
Schallschutz gegen Außenlärm und Außenbereich S. 20
Wegweisendes Entwicklungsprojekt mit maßgeschneiderter Kampagne S. 22
Kommunikations- statt Mobilfunkstandard S. 26
Digitalisierungsstrategie nachhaltig umsetzen S. 27
Klimabilanz von Gebäuden durch Transparenz verbessern S. 28
Wärmelösungen für die Wohnungswirtschaft S. 29

VORSCHAU S. 30

Termine | Impressum S. 30

Branchentreff mit prominenter Diskussionsrunde

Einladung zur ImmoLounge und Mitglieder-versammlung 2020

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland lädt am Dienstag, 28. April 2020 ins Tagungszentrum Haus am Dom, Domplatz 3 in Frankfurt am Main ein. Dort findet ab 16.00 Uhr die diesjährige (nicht-öffentliche) Mitgliederversammlung statt. In diesem Jahr stehen Vorstandswahlen an – darum wird um besonders zahlreiches Erscheinen gebeten. Ab 18.00 Uhr schließt sich schon traditionell die ImmoLounge des BFW-Landesverbands als öffentliche Veranstaltung an.

Wohnen bleibt weiterhin eines der bestimmenden Themen in der Politik. Die dort getroffenen Entscheidungen sind wegweisend für die Entwicklung einer ganzen Region. Die Ausweisung von Bauflächen für Gewerbe und Wohnen lässt zu wünschen übrig. Das Nadelöhr bei der Bautätigkeit sind fehlende bebaubare und bezahlbare Grundstücke. Hinzu kommt eine Vielzahl von Auflagen. Der Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt stellt Bauträger vor weitere Herausforderungen. Mit Staatsminister und Chef der Staatskanzlei Axel Wintermeyer ist auf der ImmoLounge prominenter Besuch angekündigt, der nicht nur zu diesen Themen Stellung nehmen wird. Auch Ulrich Caspar, Präsident der IHK Frankfurt am Main sowie Markus Wotruba, Leiter der Standortforschung der BBE Handelsberatung München, werden mit den Teilnehmern über die Entwicklungen in Hessen und insbesondere der Rhein-Main-Region diskutieren. Welche Entwicklungsmöglichkeiten sehen unsere Gesprächspartner für das Rhein Main-Gebiet und für Hessen? Verändern sich mit unserer Gesellschaft auch die Anforderungen an Immobilien? Und welche Rolle spielen private Investoren zukünftig bei deren Entwicklung? Diese und weitere Fragen werden von den anwesenden Experten aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchtet und sicherlich Denkanstöße für die weiteren Gespräche im Laufe des Abends liefern. Die Diskussionsrunde wird moderiert von Detlef Hans Franke. Anmeldungen zur ImmoLounge 2020 des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sind ab sofort über die Homepage des Landesverbands www.bfw-hrs.de möglich. Anmeldeschluss ist Dienstag, der 21. April 2020.





Neujahrsempfang des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Mittelstand leidet unter steigenden Sozialquoten beim Wohnungsbau

Die zunehmende gesetzliche Regulierung und stetige Verschärfungen der Restriktionen im Wohnungsbau gefährden zunehmend die Bildung von Wohneigentum des Mittelstands und junger Familien. Darauf wies Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, beim Neujahrsempfang des Verbands im Sitzungssaal der Taunus Sparkasse in Bad Homburg hin.

Neben des dramatischen Anstiegs der Grundstücks- und Baupreise beobachte der BFW, dass inzwischen immer mehr Städte und Kommunen dazu übergingen, in Konzeptvergaben oder bei der Schaffung von Baurecht feste Quoten sozial geförderter Wohnungen festzulegen. Preisgünstige Wohnungen seien zwar nötig, bei der Anwendung dieses Instruments müssten die Kommunen allerdings viel stärker auf die lokalen Besonderheiten Rücksicht nehmen.









Freifinanzierte Wohnungen subventionieren Sozialwohnungen

So werde jede Sozialwohnung durch freifinanzierte Wohnungen subventioniert. Dies verteuere diese Wohnungen erheblich. „Sie werden damit für immer weniger Menschen erschwinglich, gleich, ob als Mieter oder als Eigentümer. Höhere Quoten sozial geförderten Wohnungsbaus – wie beispielsweise durch den Baulandbeschluss in Frankfurt vorgeschrieben – sind damit Preistreiber für den freifinanzierten Wohnungsbau", kritisierte Lipka. Auf der Strecke blieben der Mittelstand und junge Familien, die sich solche Wohnungen dann häufig nicht mehr leisten könnten. Für starke Wirtschaftsstandorte wie die Rhein Main-Region, die auf den Mittelstand angewiesen seien, sei dies jedoch höchst problematisch.

In diesem Zusammenhang wies der BFW-Landesverbandsgeschäftsführer auf die Möglichkeit hin, sozial Bedürftige durch Wohngeld zu unterstützen. „Gerade für Menschen, die nur befristet in einer Notlage sind oder während ihrer Ausbildung oder Umschulung ein begrenztes Einkommen haben, ist diese flexible Form der Unterstützung bestens geeignet", so Lipka. Ein weiteres Problem sei, dass nicht selten Menschen auch dann noch in einer Sozialwohnung lebten, wenn sie längst über ein höheres Einkommen verfügten. Leider fände diese sehr grundsätzliche Diskussion auf kommunaler Ebene nicht statt. Stattdessen werde in immer mehr Kommunen für Neubaugebiete reflexhaft eine möglichst hohe Quote sozial geförderten Wohnraums festgesetzt. Politiker übertrügen dabei Modelle aus Ballungsgebieten mit einem weit höheren Mietniveau auf ihre – kleinstädtische oder ländliche – Kommune. Über die Auswirkung ihrer Entscheidung auf die Preise der anderen Neubauwohnungen seien sie sich nicht bewusst.

Land soll Grunderwerbsteuer für Ersterwerber stunden

Ein wichtiger Kostenfaktor beim Immobilienkauf sei die Grunderwerbsteuer. Wenn













Nach dem Vortragsprogramm tauschten sich die Teilnehmer in lockerer Atmosphäre aus, pflegten bestehende Bekanntschaften und knüpften neue Kontakte.

es schon nicht gelinge, auf Bundesebene einen Verzicht auf die Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb von Immobilien durchzusetzen und auch auf Landesebene eine Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes politisch nicht durchsetzbar sei, so könne das Land doch jungen Familien und Erwerbern von Immobilien die Grunderwerbsteuer stunden oder über ein Darlehen finanzieren. Damit könne deren Eigenkapital zum Zeitpunkt des Erwerbs geschont werden, schlug Lipka vor. Der Vorsitzende unterstrich die bedeutende Rolle privater Wohnungsunternehmen bei der Bereitstellung von Wohnraum. Es seien private Unternehmen, die 80 Prozent der neuen Wohnungen in Deutschland errichteten. Allein die im BFW organisierten mittelständischen Unternehmen erbauten jede zweite neue Wohnung in Deutschland. Diese Leistung werde in der politi-



schen Diskussion kaum wahrgenommen. Vielmehr würden die Privaten häufig als Preistreiber und Profiteure der steigenden Preise gebrandmarkt, obgleich sie sozial engagiert und fest in der Gesellschaft verankert seien.

Kommunale Gesellschaften im Wettbewerb um Grundstücke

Problematisch sei es auch, wenn kommunale Gesellschaften massiv als Wettbewerber im klassischen Bauträgergeschäft aufträten. „Wir brauchen keine weiteren Wettbewerber um Grundstücke, die unsere Kosten weiter in die Höhe treiben, denn der marktgerechte Zugang zu bebaubaren Grundstücken ist für unsere Unternehmen von existenzieller Bedeutung", betonte Lipka. „Wenn wir als Bauträger und Projektentwickler auch bezahlbare Wohnungen schaffen sollen, brauchen wir bezahlbare Grundstücke."

Baugenehmigungszahlen stark rückläufig

Sorge bereiten Lipka auch die Baugenehmigungszahlen des zurückliegenden Jahres. Diese seien in Hessen im ersten Halbjahr 2019 um rund 35 Prozent eingebrochen. Diese Entwicklung sei nicht nur fehlenden Grundstücken geschuldet, sondern auch auf eingetrübte Konjunkturaussichten in wichtigen Schlüsselindustrien zurückzuführen. „Aber was heute nicht beantragt wird, kann in vier oder fünf Jahren auch nicht fertiggestellt werden", mahnte er.

Contracting-Preis Hessen 2020

Der hessische Wirtschaftsminister und Schirmherr des Contracting-Preises 2020, Tarek Al-Wazir, gab auf dem Neujahrsempfang den Startschuss für den Wettbewerb; der in diesem Jahr erstmalig vom BFW Hessen in Kooperation mit der Landesenergieagentur ausgelobt wird. Hierbei werden innovative Ansätze der Energieversorgung ausgezeichnet, um die umsetzenden Unternehmen für ihr Engagement in Sachen Nachhaltigkeit zu belohnen, neuartige Wege der Gebäudeversorgung aufzuzeigen und gleichzeitig einen Nachahmungseffekt bei anderen Mitgliedern des BFW zu erzielen. „Damit wollen wir unseren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten", betonte Geschäftsführer Lipka anlässlich der Vorstellung des Preises.

Informative Fachvorträge beleuchten Immobilienmarkt

Dr. Ralph Henger vom Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln setzte sich in einem Impulsvortrag kritisch mit der staatlichen Grundstückspolitik auseinander. Der Förderung des kommunalen Grundstückserwerbs sowie restriktiven Eingriffen in Rechte der Grundstückseigentümer stand der Wirtschaftswissenschaftler dabei sehr kritisch gegenüber. Markus Wotruba von der BBE Handelsberatung GmbH München zeigte mit der Betrachtung sogenannter „Mixed Use-Projekte" hingegen eine Möglichkeit auf, um Wohnraum auch in dicht besiedelten Gebieten schaffen zu können.

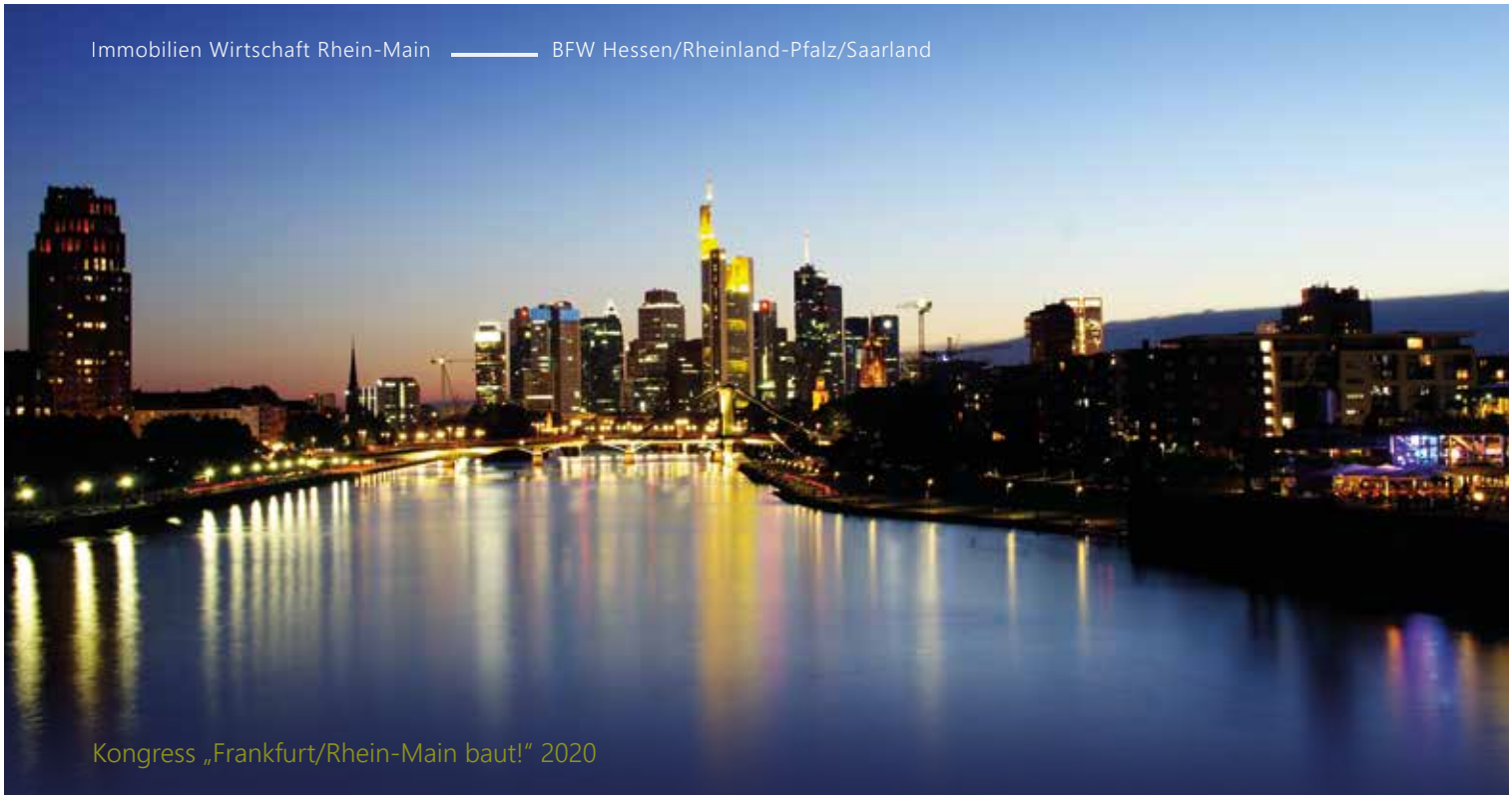
Besondere Aufgaben erfordern Spezialisten



Rechtssichere und fristgerechte Heiz- und Wasserkostenabrechnung, sicherheitsrelevante Vorschriften rund um Brandschutz oder Trinkwasser, energetisches Optimierungspotenzial und Chancen der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft. Damit kennen wir uns aus.

METRONA
Einfach. Mehr. Qualität.

www.metrona.de



Kongress „Frankfurt/Rhein-Main baut!“ 2020

Klimaretter Immobilien? Wohnungswirtschaft zwischen Mietendeckel und Nachhaltigkeit

Politik, Wirtschaft und Gesellschaft müssen zusammenarbeiten, um die Herausforderungen des Klimawandels zu meistern. Das gilt auch für die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Neben Verkehr spielen dabei Immobilien mit ihrem hohen Einspar- und Innovationspotenzial eine besondere Rolle. Probleme und Lösungen auf dem Weg in eine nachhaltige Immobilienentwicklung werden auf dem Kongress „Frankfurt/Rhein-Main baut!“ diskutiert, den der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland am 27. Mai 2020 gemeinsam mit dem Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main und dem Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft veranstaltet.

Städte und Unternehmen haben das Thema bereits erkannt. Aber wie kann die Umwelt nachhaltig geschützt und gleichzeitig der benötigte Wohnungsbau in der hochverdichteten Rhein-Main-Region effizient weiterentwickelt werden? Wie können die vielen Bestandsimmobilien energetisch verbessert werden? Wie lassen sich die Proteste von „Fridays for Future“ mit den Rufen nach neuen Stadtteilen für Großstädte wie Frankfurt miteinander verbinden? Auf dem Kongress „Frankfurt/Rhein-Main baut!“, der am 27. Mai im Kongress Center des Kurhauses Bad Homburg stattfindet wird, werden Lösungswege gesucht und Impulse gegeben, damit die Region Frankfurt/Rhein-Main auch in Zukunft lebenswert und attraktiv bleibt – für Mensch, Natur und Wirtschaft. Er steht unter dem Leitmotiv „Klimaretter Immobilien? Wohnungswirtschaft zwischen Mietendeckel und Nachhaltigkeit“. Der Kongress ist die zentrale Plattform für konstruktive Gespräche zwischen Kommunen, Wohnungswirtschaft, Verbänden, Wissenschaft und Politik in der Region.

Bei der Veranstaltung treffen sich die Entscheider aus Kommunalpolitik und Kommunalverwaltung mit Führungskräften aus allen Bereichen der Immobilienwirtschaft. Dies ist die Besonderheit des Veranstaltungsformats. Die Gewähr für die richtige Mischung bieten die drei Veranstalter. Weitere Informationen, das detaillierte Tagesprogramm sowie Impressionen der vergangenen Kongresse finden Interessierte im Internet unter www.frm-baut.de und auf Twitter (#FRMbaut20).

Ermäßigte Teilnahme für BFW-Mitglieder:

Für Mitglieder des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland beträgt die Teilnahmegebühr 195 Euro zzgl. 19 % MwSt. Nichtmitglieder zahlen 350 Euro zzgl. 19 % MwSt. Die zweite und jede weitere Person aus dem gleichen Unternehmen zahlt nur den halben Preis. Anmeldungen sind schon jetzt auf der Internetseite www.frm-baut.de möglich.

Neue Gestaltungsform birgt Unsicherheiten

Chancen und Risiken des „Urbanen Gebiets“

Bereits im Jahr 2017 wurde das urbane Gebiet in die Baunutzungsverordnung eingefügt. Auch mehrere Jahre nach der Einführung dieser neuen Gestaltungsmöglichkeit herrscht in der Praxis noch immer große Verunsicherung. Rechtsanwalt Florian Hergesell nutzte ein Seminar des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Anfang Februar dazu, mit Missverständnissen aufzuräumen und über die Möglichkeiten dieses Gestaltungstyps zu informieren.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Neu ist, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. So sieht es jedenfalls § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Die vom Gesetzgeber gewollte Nachverdichtung führt in der Praxis jedoch zu erheblichen Konflikten, was zu Anwendungsunsicherheiten bei den Akteuren führt.

Umgekehrt bietet das urbane Gebiet neue Möglichkeiten der Gestaltung einzelner Gebäude und damit neue Renditechancen. Gemischt genutzte Gebäude zum Wohnen, Arbeiten und Konsumieren, können nun rechtssicher und kosteneffizient umgesetzt werden. Rechtsanwalt Hergesell erläuterte den Typus des urbanen Gebiets und die Unterschiede zu anderen Baugebietstypen. Es zeigte weiterhin die Gestaltungsmöglichkeiten für Projektentwickler Bauträger und Architekten auf. Einhergehend mit der Verdichtung wurden die Auswirkungen auf Abstandsflächen, Lärmschutznormen und nachbarschützende Vorschriften genauso erörtert wie typische Fallstricke und Fehler.

Den Teilnehmern wurde ein umfassender Überblick über das urbane Gebiet vermittelt. Gleichzeitig bekamen die Zuhörer einen Überblick über die Chancen, Grenzen und Problemfelder des neuen Gebietstypus. Schwerpunkte des Seminars waren unter anderem Grundlagen der Bau-Gebietskategorien, der neue Typus „Urbanes Gebiet„, Abgrenzung, Inhalt und Unterschiede zu anderen Typen, Konfliktpotenzial in Sachen Lärm und Abstandsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung, typische Fehler und Fallstricke sowie die Chancen und möglichen Wettbewerbsvorteile im Zusammenhang mit urbanen Gebieten. Zahlreiche Rückfragen des Teilnehmerkreises zeigten dabei auf, wie aktuell das gewählte Thema im Arbeitsalltag der Mitglieder ist. Andererseits wiesen sie auf den Beratungs- und Informationsbedarf zum Thema hin. Denn: Nur wer die rechtlichen Rahmenbedingungen kennt, kann die Vorzüge des urbanen Gebiets für sein Unternehmen gewinnbringend nutzen.





Interview mit Planungsdezernent Mike Josef

Baulandbeschluss passiert Frankfurts Magistrat

Mit dem Baulandbeschluss Frankfurt möchte die Stadt die Vorgaben für den Wohnungsbau deutlich verschärfen. Bei allen künftigen Wohnbauentwicklungen soll demnach eine Quote von 30 Prozent für den geförderten Wohnungsbau sowie ein Anteil in Höhe von 15 Prozent für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte zur Verfügung stehen. 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 die übrigen 30 Prozent dürfen die Entwickler selbst entscheiden, welche Wohnformen dort errichtet werden. Im Interview mit der „Immobilien Wirtschaft Rhein Main" erläutert Planungsdezernent Mike Josef die Einzelheiten der rechtlichen Vorgaben.

Der Magistrat der Stadt Frankfurt hat dem geplanten Baulandbeschluss Ende Dezember 2019 zugestimmt und die Weichen für den Wohnbau in Frankfurt neu gestellt. Welche Effekte versprechen Sie sich für den Wohnungsbau und die Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt in den kommenden fünf bis zehn Jahren?

Kurz gesagt: Die Verfahren zur Wohnbaulandentwicklung werden transparenter und die Kalkulation von Projektentwicklungen verlässlicher. Ich gehe fest davon aus, dass durch frühzeitige Grundvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern die Bodenpreisentwicklung für neues Wohnbauland gedämpft und auf ein realistisches Maß zurückgeführt wird. Damit kann mehr bezahlbarer Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und deren Bedürfnisse entstehen. Und die Stadt partizipiert angemessen an den entstehenden Wertgewinnen durch das neue Planungsrecht. Gerade durch ein Instrument wie die Konzeptvergabe erhoffen wir uns auch mehr baukulturelle Vielfalt und lebendige Quartiere.

Ab wann tritt der Baulandbeschluss in Kraft? Sind die Regelungen ab seiner Gültigkeit auch für Projekte bindend, bei denen die Grundstücke unter anderen Bedingungen erworben wurden oder deren Bebauungspläne schon erstellt sind?

Ende Dezember 2019 hat der Magistrat der Stadt Frankfurt dem Baulandbeschluss zugestimmt. Ich gehe davon aus, dass die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung in wenigen Wochen erfolgen kann. Dann tritt der Beschluss in Kraft. Und er gilt dann für Gebiete, für die noch keine neuen Bebauungspläne erarbeitet wurden und für alle Bebauungspläne, die noch nicht die Offenlage erreicht haben beziehungsweise für die keine schriftlichen Vereinbarungen vorliegen. Dort, wo es bestehendes Planungsrecht gibt, können wir den Baulandbeschluss nicht anwenden.

Durch die Verschärfung verbindlicher Belegungsquoten sind private Immobilienunternehmen aus wirtschaftlicher Perspektive regelrecht dazu gezwungen, den Preis für die verbliebenen, frei finanzierten Wohnungen zu erhöhen – nur so lässt sich die benötigte Rendite erzielen, die wiederum in neue Bauprojekte investiert werden kann. Trägt eine Verschärfung der Quoten dadurch nicht dazu bei, die Kluft zwischen Arm und Reich weiter zu vergrößern?

Nein. Der Baulandbeschluss wird dazu beitragen, dass mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Bislang ist es so, dass bei Bauvorhaben zwar die von uns eingeforderten 30 Prozent geförderter Wohnraum entstehen, der Rest aber preislich quasi nach oben offen ist. Deshalb ist in den vergangenen Jahren überproportional viel hochpreisiger Wohnraum entstanden. Nun schließen wir die Lücke zwischen den geförderten und den hochpreisigen Wohnungen, weil auch Mietwohnungsbau und preisgedämpfte Ei-

gentumswohnungen entstehen. Genossenschaftliches Wohnen ist darüber hinaus dauerhaft preisgünstig.

Die Neuregelungen schreiben unter anderem die Errichtung von Mietwohnungen vor. Private Bauträger errichten Wohnraum hingegen nahezu ausschließlich, um ihn zu veräußern – als Bestandshalter tätig zu sein, ist im Geschäftsmodell der privaten Immobilienwirtschaft größtenteils nicht vorgesehen. Noch immer sind private Vermieter die größte Anbietergruppe auf dem Mietwohnungsmarkt. Welche Möglichkeiten sehen sie, um diese Diskrepanz zu überwinden?

Wir sehen heute schon, dass sich Bauträger mit anderen Unternehmen zusammentun, und an diese beispielsweise die Verpflichtung für geförderten Wohnraum weitergeben. Solche Modelle der Kooperation zwischen Entwicklern und Bestandshaltern begrüßen wir ausdrücklich; diese werden durch den Beschluss noch verstärkt.

Ein weiterer Bestandteil des Beschlusses ist – neben der Verschärfung der Belegungsquoten – das Vorhaben, künftig zwei Drittel des Gewinns abzuschöpfen, der durch Änderung des Planungsrechts auf einem Grundstück entsteht. Wie hoch schätzen Sie die dadurch entstehenden jährlichen Zusatzeinnahmen der Stadt ein und für welche Zwecke sollen die Mehreinnahmen konkret Verwendung finden? Welchen Anreiz hat ein Grundstückseigentümer, sein Grundstück zu veräußern?

Es geht nicht um Zusatzeinnahmen. Es geht darum, einen angemessenen Beitrag insbesondere zur sozialen Infrastruktur wie Kitas oder Schulen einzufordern. Wir werden bis zu zwei Dritteln der planungsbedingten Bodenwertsteigerung für Bedarfe verwenden, die unmittelbar aus dem Baugebiet resultieren: zur Erschließung von Grundstücken, für gebietsbezogene soziale Infrastruktur, für Klimaschutz, Klimaanpassung, Parks und Grünflächen, naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Übernahme von Planungskosten. Mindestens ein Drittel verbleibt beim Planungsbegünstigten; das ist ein ordentlicher Anteil, vor allem, weil wir nur von Bodenwertsteigerungen sprechen und die Gewinne aus dem Hochbau bei den Entwicklern verbleiben.

Planen Sie, die Bautätigkeit der städtischen und kommunalen Wohnungsunternehmen zukünftig deutlich zu erhöhen? Werden diese mehr leisten (müssen), als sie von privaten Unternehmen verlangen? Wie bleibt Wohnungsbau in Frankfurt für mittelständische Privatunternehmen weiter attraktiv?

Unsere städtische Wohnungsgesellschaft ABG Frankfurt Holding verfolgt bereits jetzt ein ambitioniertes Programm und baut innerhalb von fünf Jahren 10.000 Wohnungen, davon 40 Prozent öffentlich gefördert, und investiert rund 2,8 Milliarden Euro. Das heißt, die Quote an gefördertem Wohnraum ist bei der ABG höher als bei privaten Bauunternehmungen. Ich bin überzeugt, dass auch mit dem Baulandbeschluss der Wohnungsbau in Frankfurt weiterhin für mittelständische Privatunternehmen attraktiv bleibt. Er soll dazu beitragen, dass für das nicht vermehrbare Gut Boden wieder realistische Werte aufgerufen werden. Wenn uns das gelingt, dann sind gerade Mittelständler gegenüber Großinvestoren wieder konkurrenzfähig beim Erwerb von Grundstücken.

Was entgegnen Sie Kritikern, die befürchten, dass sich die private Immobilienwirtschaft aus Frankfurt zurückzieht und künftig andere Standorte bevorzugt? Schließlich wird ein Großteil der neu gebauten Wohnungen derzeit nicht von kommunalen, sondern von privaten Immobilienunternehmen errichtet.

Ich empfehle den Blick in andere Städte der Republik, die bereits einen Baulandbeschluss haben: Nirgendwo ist die Wohnbautätigkeit zusammengebrochen; ganz im Gegenteil. Nach meiner Erfahrung ist der Branche in erster Linie wichtig, dass für alle die gleichen Regeln gelten – und diese zusätzliche Transparenz stellen wir mit dem Baulandbeschluss her.

Welche Auswirkung hat eine sich abschwächende Konjunktur auf den Wohnungsbau und speziell bei der Umsetzung des Baulandbeschlusses?

Das wird sich zeigen. Aber aufgrund der anhaltend niedrigen Zinsen bleiben Immobilien und damit auch der Wohnungsbau nach wie vor ein lukratives Investitionsfeld. Mir ist aber wichtig, dass wir mit dem Baulandbeschluss eine zentrale Weichenstellung für die künftige städtische Baulandpolitik vornehmen und eine nachhaltige sozialgerechte Stadtentwicklung im Mittelpunkt steht.

Zur Person:

Mike Josef ist seit dem 15. Juli 2016 Dezernent für Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt am Main. Geboren wurde er 1983 in Kameshly in Syrien. Als Teil der christlichen Minderheit verließ seine Familie 1987 das Land. 1999 erwarb er die Mittlere Reife an der Albert-Einstein-Realschule in Ulm-Wiblingen, 2002 erlangte er die Fachhochschulreife an der Fachoberschule in Neu-Ulm. 2002 bis 2003 leistete er seinen Zivildienst beim Deutschen Roten Kreuz in Ulm ab. An der Goethe-Universität Frankfurt absolvierte Josef von 2004 an das Studium der Politikwissenschaft, Geschichte und Rechtswissenschaft und erwarb 2010 den Abschluss als Diplom-Politologe. Von 2011 bis zu seiner Wahl in den Magistrat war er Stadtverordneter der SPD-Fraktion im Frankfurter Römer und arbeitete als Organisationssekretär beim DGB in Südosthessen. Seit 2013 ist Mike Josef Vorsitzender der Frankfurter SPD.

Mixed Use – Warum Lebensmittelhändler Quartiere aufwerten

Ein Gebäude für viele Zwecke



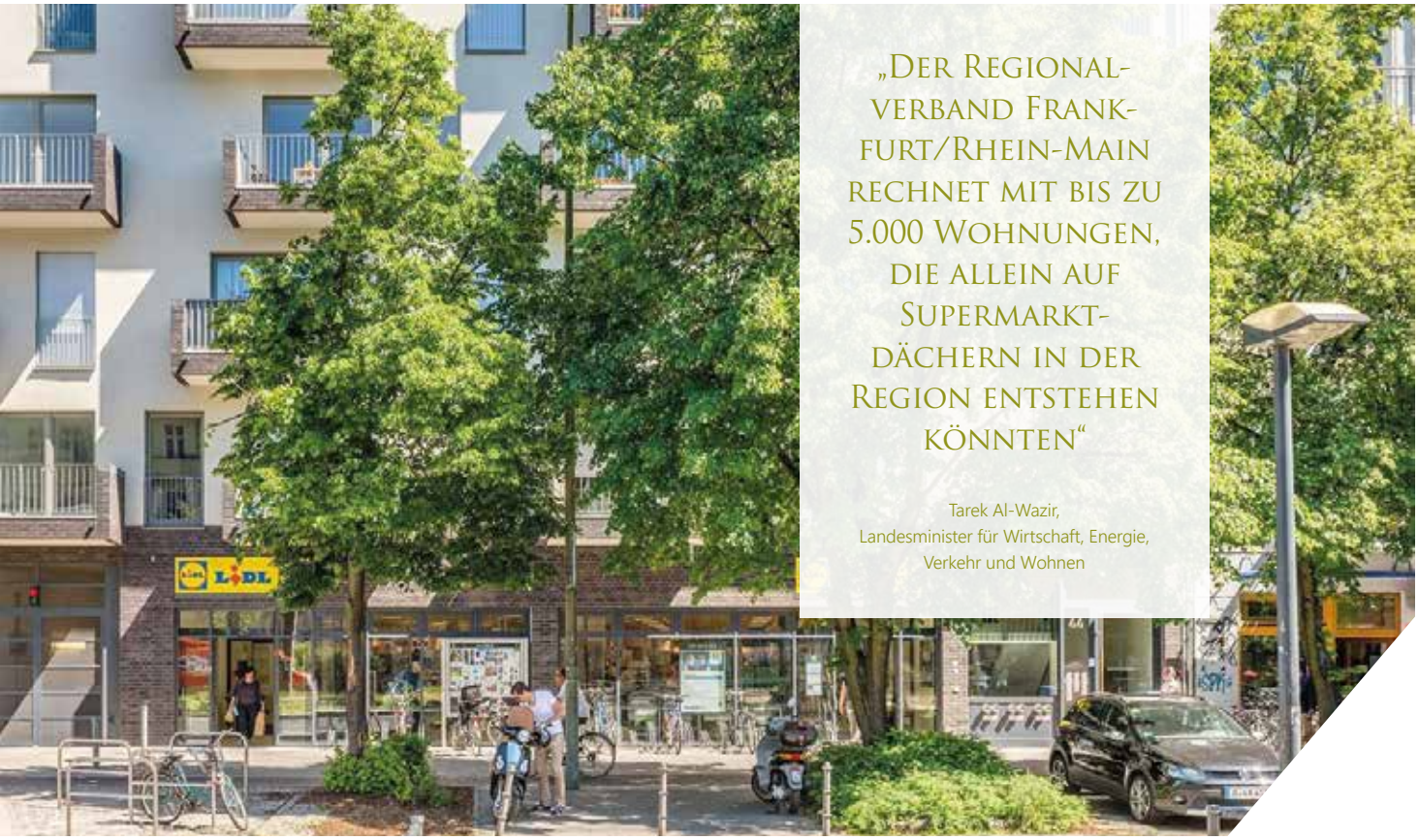
Immer mehr Menschen in Deutschland zieht es von der Peripherie in die Städte – und die Nahversorger ziehen mit. Waren Supermärkte und Discounter dort früher nicht immer gern gesehen – Stichworte sind ein lauter Lieferverkehr und hoher Parkraumbedarf –, prägt der Lebensmittelhandel neuerdings dank spezieller, an die Urbanität angepasster Verkaufsformate zunehmend die Lebensqualität in den Wohnquartieren. Aus Sicht von Projektentwicklern und der Wohnungswirtschaft ergeben sich damit interessante Schnittmengen für eine Zusammenarbeit mit den Handelskonzernen. Das zeigt die jüngst veröffentlichte Studie „Reurbanisierung des Lebensmitteleinzelhandels" des BFW gemeinsam mit Lidl und der BBE Handelsberatung.

Während Kunden fußläufig und bequem Waren des täglichen Bedarfs einkaufen können, sichern sich die Handelsunternehmen dank der Nähe zum Kunden erfolgreich gegen die Konkurrenz der Online-Pure-Player aus dem Internet ab. Und der Plan scheint aufzugehen: Der Online-Anteil am Lebensmittelhandel bleibt schwindend gering und für die Kunden, die immer flexibler einkaufen möchten, ist und bleibt der kurze Gang ins Geschäft bequemer als das Warten auf den Lieferboten.

Mit Blick in die Zukunft stehen die Lebensmittelhändler in den hochverdichten Zentren jedoch vor großen Herausforderungen. Einerseits sind innerstädtische Einzelhandelsflächen knapp und erfordern neue Ideen bei der Flächengestaltung, andererseits führen technische und kulturelle Transformationsprozesse wie die Mobilitätswende oder ein wachsendes Nachhaltigkeitsbewusstsein zu veränderten Erwartungen der Kunden an den Handel. Apropos Nähe: Vor allem Städter werden immer distanzsensibler und legen immer größeren Wert auf ein schnell erreichbares und qualitatives Lebensmittelangebot, das am besten „auf dem Weg" liegt. Für den Einzelhandel wird die (ohnehin schwierige) Wahl eines attraktiven Standorts somit immer wichtiger, will er für seine Kunden erreichbar bleiben. Gleichzeitig verändert sich das Mobilitätsverhalten der Menschen: Das eigene Auto verliert – auch wegen zahlreicher Sharing-Angebote – immer mehr an Bedeutung, vor allem die täglichen Einkaufswege werden mehr und mehr zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt. Groß sind auch die demografischen Herausforderungen. Trotz wachsender Städte ist die deutsche Bevölkerung insgesamt rückläufig. Bis zum Jahr 2050 wird sie um bis zu 6 Millionen Menschen schrumpfen und im Mittel deutlich älter sein als heute, sagen Prognosen voraus. Die Zielgruppe der über 60-Jährigen wird für die Handelsunternehmen immer wichtiger. Gleichzeitig steigt die Zahl der Zweipersonen- und Single-Haushalte, welche statistisch vergleichsweise überdurchschnittlich viel Einkommen für Lebensmittel ausgeben. Gestützt wird der Trend zu höheren Lebensmittelausgaben durch ein wachsendes ethisch-ökologisches Bewusstsein der Kunden. Menschen sind zunehmend gewillt, mehr Geld für die tägliche Nahversorgung auszugeben, wenn die Produkte im Gegenzug höhere Qualitätsstandards wie „Bio" und „Fair-Trade" bieten

Dass der Einzelhandel für die Zukunft neue Standort- und Flächenkonzepte entwerfen muss, um den Ansprüchen seiner neuen Kundengeneration gerecht zu werden, gilt daher als ausgemacht. Innovative Store-Konzepte neuer Bauart legen den Fokus daher auf mehr Wohlfühlatmosphäre mithilfe höherwertigerer Store-Designs, mehr Convenience-Angeboten, aber auch veränderte Mobilitätsangebote für den nicht-motorisierten Kunden. Davon profitieren nicht nur sie selbst. Für die Entwickler von Wohnungen bietet die Integration von Nahversorgern die Chance, attraktivere Quartiere zu schaffen, die nicht nur Wohnen, sondern auch andere Funktionen umfassen.

Bei der Planung sollten daher Mixed-Use-Konzepte im Vordergrund stehen,



„Der Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main rechnet mit bis zu 5.000 Wohnungen, die allein auf Supermarkt-dächern in der Region entstehen könnten“

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

die unterschiedliche Nutzungen innerhalb eines Objekts ermöglichen. Mediales Echo hat besonders die Überbauung der Märkte mit Wohnungen hervorgerufen. Neben großflächigen Konzepten setzt der innerstädtische Einzelhandel zudem auf immer kleinteiligere Konzepte, die leichter in gemischt genutzte Objekte integriert werden können. Auf scheinbar immer verwickelteren Grundrissen gelingt es den Nahversorgern ihre Märkte zu errichten – auch wenn sie den Verkauf aus Platzgründen enger als bisher auf Lebensmittel und Drogerieprodukte zuschneiden müssen. Urbane Konzepte fokussieren sich vorwiegend auf Convenience-Angebote zum Mitnehmen sowie frische Waren aus der Region und bieten seltener Zusatzprodukte wie Unterhaltungstechnik oder Küchen- und Haushaltsgeräte.

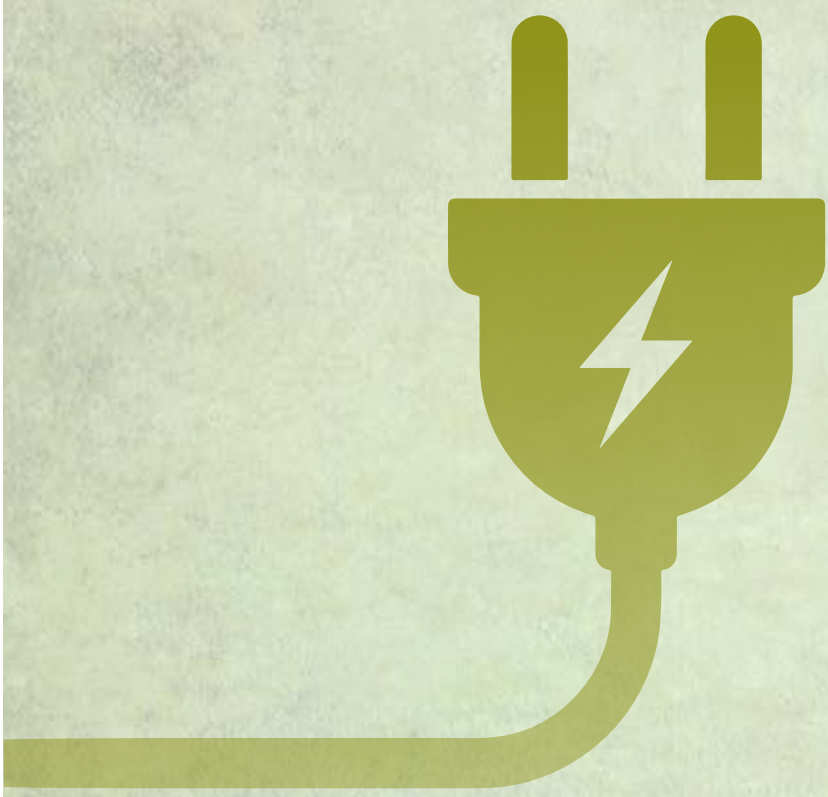
Ganz und gar keine Abstriche werden hingegen beim Flächendesign gemacht: Die Kunden erwarten heutzutage optisch ansprechende und moderne Stores, die den Einkauf zu einem Erlebnis machen. Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel kann sich so durch attraktives Store-Design bewusst vom Online-Handel abgrenzen. Dabei können auch sogenannte Upgradings und zusätzliche Services wie Salatbars, Backwaren und Kaffeestationen helfen. Mit Zusatzangeboten, beispielsweise Abholboxen oder andere „Click and Collect-Formate“, versuchen Nahversorger Kunden in weniger urbanen Gebieten an sich zu binden – so kann der Online-Handel auch zum Multiplikator des stationären Geschäfts werden. Zusätzlich etablieren sich immer mehr erlebnisorientierte Einzelhandelskonzepte: Dabei setzt man vermehrt auf das Konzept der Markthallen, in denen regionale Händler ergänzende frische Produkte anbieten. Die Markthallen-Konzepte verfügen meist über ein Vollsortiment an Lebensmitteln, inklusive gastronomischem Angebot und Services zur Freizeitgestaltung.

Ganz gleich, ob sich der Kunde sein Gericht „to go“ von der Frischetheke mitnimmt oder seinen Einkauf mit dem Leihlastenrad nach Hause transportiert: Einkaufen ist für viele nicht mehr das „notwendige Übel“ wie einst. Gefragt sind stattdessen Aufenthaltsqualität und andere Mehrwerte beim Einkauf. Daher braucht es neue und attraktive Konzepte, die die Wünsche der Kunden treffen und auf der Höhe der Zeit sind, um sich erfolgreich in hochverdichteten Innenstadtlagen zu etablieren. Dabei müssen Bestands- und Neubauimmobilien sowie unterschiedlichste Interessen- und Akteursgruppen zusammengedacht werden. Zusätzlich gilt es, Verknüpfungen zwischen Offline- und Online-Handel zu finden, um mit neuen, kreativen Formaten die Kunden auch dauerhaft überzeugen zu können.

Markus Wotruba,
Leiter Standortforschung,
BBE Handelsimmobilien

Energiekonsument und -Produzent in einem

Projekt Mieterstrom – Ein Modell für die Zukunft?



Das in Eggenstein-Leopoldshafen bei Karlsruhe ansässige Wohnungsunternehmen Köhler & Meinzer hat im Rahmen des europäischen Forschungsprojekts „CRAVEzero" (www.cravezero.eu) die Heizenergieverbräuche seiner in den letzten zehn Jahren in unterschiedlichen energetischen Standards errichteten Mehrfamilienhäuser analysiert. Eine wesentliche Erkenntnis aus dieser Studie ist die Tatsache, dass das Verhalten der Bewohner einen weit größeren Einfluss auf den Energieverbrauch einer Wohnung hat, als die Qualität der thermischen Hülle oder die Effizienz der technischen Anlagen.

Das Wohnbauunternehmen hat sich deshalb dazu entschlossen, bei zukünftigen Projekten statt in die weitere Verbesserung der Dämmqualität der Gebäude in die Produktion von Energie aus regenerativen Quellen vor Ort zu investieren, um nicht nur in der Theorie Energie einzusparen. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Energiekonzepte ist die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Das hierbei praktizierte Mieterstrommodell soll im Folgenden erläutert werden.

Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) als wesentlicher Baustein der Energiewende

Bis 2022 werden alle Atomkraftwerke abgeschaltet werden, bis 2038 zusätzlich noch sämtliche Kohlekraftwerke. Gleichzeitig wird sich durch die Förderung von Wärmepumpen der Anteil des Stroms bei der Beheizung von Gebäuden weiter erhöhen, der Verkehr soll auf E-Mobilität umgestellt werden. Trotz Einsparbemühungen wird der Strombedarf weiter steigen. Nach Plänen der Bundesregierung soll dieser Bedarf durch den weiteren Ausbau von erneuerbaren Energien gedeckt werden, wobei Windkraft und Sonne eine entscheidende Rolle spielen sollen. Da diese beiden Energieträger aber nicht beständig zur Verfügung stehen, wird für die Gewährleistung der Versorgungssicherheit der Einsatz von KWK eine wachsende Rolle spielen. Für die Betreiber von KWK-Anlagen bieten sich hier neue Chancen.

Die Grenzen von Contracting-Modellen

Bei größeren Wohnanlagen wird das eingesetzte Blockheizkraftwerk (BHKW) häufig in einem Contracting-Modell von einem externen Energiedienstleister betrieben. Jeder Käufer wird in der Teilungserklärung zur Abnahme der Wärme verpflichtet. Um einen hohen Eigenstromverbrauch zu gewährleisten, ist es das Ziel des Contractors, möglichst alle Nutzer zur Stromabnahme zu bewegen.

Durch die Preisstruktur des Contracting-Modells mit einem hohen Fixkostenanteil und einem vergleichsweise geringen verbrauchsabhängigen Anteil ergibt sich bei einem aktuellen Projekt von Köhler & Meinzer durch den extrem günstigen Heizenergieverbrauch der Wohnanlage ein sehr hoher Wärmepreis pro verbrauchter Kilowattstunde. Das Wohnbauunternehmen sieht sich nun als Bauträger von Seiten der Käufer der Eigentumswohnungen dem Vorwurf ausgesetzt, die Investitionskosten für die Heizungsanlage eingespart zu haben und sich diese Kosten durch den Nutzer über einen erhöhten Wärmepreis finanzieren zu lassen.

Das Mieterstrommodell

Für den nächsten Bauabschnitt des Quartiers hat sich das Unternehmen darum dazu entschlossen, statt des Contracting-Modells zu einem Mieterstrommodell zu wechseln: Das BHKW kombiniert mit einer Photovoltaikanlage und einem Batteriespeicher bleibt im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Ziel ist es, ein Maximum des vor Ort produzierten Stroms auch vor Ort zu verbrauchen. Die Erlöse des von der WEG an die Bewohner verkauften Stroms werden dem Rücklagenkonto der WEG gutgeschrieben. Aus dieser Eigenstromvermarktung hat jeder Eigentümer einen echten Mehrwert.

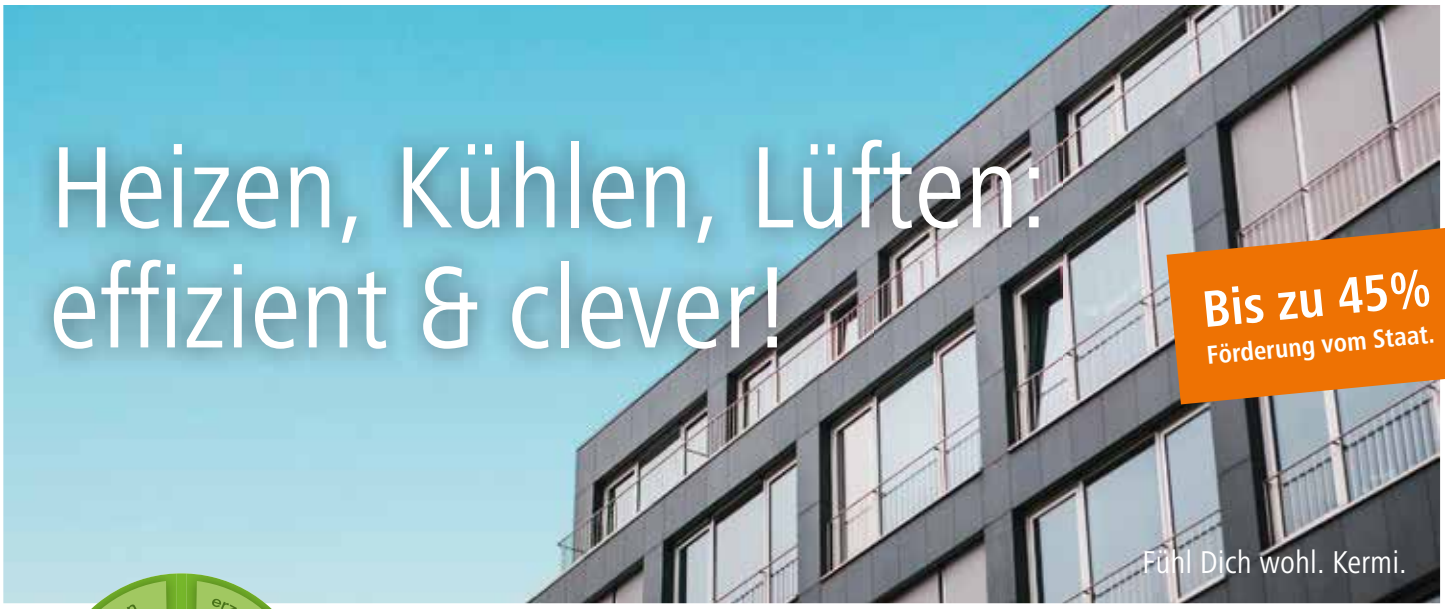
Bewusstseinswandel

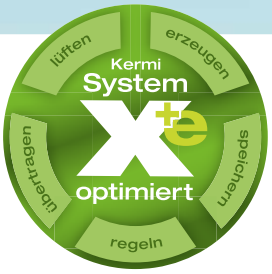
Ein weiteres Ergebnis der eingangs beschriebenen Studie war die Erkenntnis, dass der Anteil der Heizkosten an den jährlichen Nebenkosten der untersuchten Neubauwohnungen nur noch eine untergeordnete Rolle spielt. Niedrige Heizkosten bieten dem Mieter oder Eigentümer der Wohnung keinen Anreiz, sich kritisch mit seinem Energieverbrauch auseinander zu setzen. Bei dem oben beschriebenen Mieterstrommodell wird der Eigentümer nun aber auch zum Energieproduzenten, er ist nicht mehr nur noch Konsument. Intelligente Zähleinrichtungen ermöglichen ihm den sofortigen Zugriff auf die Menge der größtenteils regenerativ produzierten Energie. Der Eigentümer hat nun einen Anreiz, sich mit dem Thema Energie zu beschäftigen. Sein Verbrauchsverhalten wird dadurch bewusster.

Forderungen an die Politik und zukünftige Chancen

Durch komplizierte rechtliche Ausgestaltungen sehen sich die meisten Hausverwaltungen außer Stande, das Mieterstrommodell zu managen. Mittlerweile gibt es zwar Dienstleister auf dem Markt, die diese komplexe Administration übernehmen. Um der Wohnungswirtschaft aber die Scheu vor dem Mieterstrommodell zu nehmen, ist es von Seiten der Politik unabdingbar, die rechtlichen Rahmenbedingungen erheblich zu vereinfachen. Die Einführung von intelligenten Stromzählern wird es zukünftig ermöglichen, den Strompreis zu flexibilisieren. Ein flexibler, bedarfsorientierter Betrieb der KWK-Anlagen kann deshalb in Zukunft die Wirtschaftlichkeit dieser Technologie weiter erhöhen und damit ihre Marktdurchdringung, gerade auch im Zusammenhang mit dem beschriebenen Mieterstrommodell, voranbringen.

Gerold Köhler,
Geschäftsführer Köhler & Meinzer





Kermi ist zuverlässiger Partner der Bau- und Wohnungswirtschaft. Das „Kermi System x-optimiert" bietet optimale Lösungen für die speziellen Bedürfnisse der Branche – ganzheitlich, smarthomefähig und staatlich gefördert. Die effizienten und ressourcenschonenden Komponenten sorgen für ein reibungsloses Zusammenspiel und somit für zufriedene Bewohner, egal ob bei Neubau, Renovierung oder Sanierung.
Informieren Sie sich jetzt unter **www.kermi.de/wohnungswirtschaft**



KERMI

Erhöhtes Haftungsrisiko oder Wundermittel gegen Kostenexplosion und Bauzeitverlängerung?

Bauverträge mit Building Information Modeling

Seit dem 1. Januar 2020 ist die Planungsmethode Building Information Modeling (BIM) für infrastrukturbezogene Hochbauprojekte des Bundes verpflichtend. Bis die private Bauwirtschaft auf den Geschmack kommt, dürfte noch Zeit vergehen. Private Auftraggeber und Bauträger beginnen bislang nur sehr zögerlich mit der Anwendung von BIM. Dabei soll BIM nach dem Willen der Bundesregierung schon bald zum Standard in Deutschland werden.

Im Fortschrittsbericht des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur vom Januar 2017 heißt es: „Als führende Industrienation, Weltmarktführer bei Maschinen und Autos und Maßstab für Infrastruktur und Bau sind wir das Land der Dinge." Dabei hinkt Deutschland mit der Einführung und Anwendung von BIM weit hinterher. So ist die Akzeptanz von BIM in anderen Ländern wie Singapur, USA und Großbritannien um ein Vielfaches höher.

Die „digitale Baustelle"

Viele vergleichen BIM mit der Einführung der CAD-Techniken vor circa 30 Jahren, schließlich gehe es auch BIM darum, ein Gebäudemodell zu erstellen. BIM ist aber noch viel mehr. Building Information Modeling (BIM) ist eine Methode zur vernetzten und kooperativen Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden anhand eines dreidimensionalen virtuellen Gebäudemodells, in welchem zusätzliche Informationen, etwa über Quantitäten, Qualitäten und Kosten hinterlegt werden können. BIM bietet damit die Möglichkeit, den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes abzubilden – von der ersten Idee über die Planung und Errichtung durch die Bewirtschaftungsphase hindurch bis zum Abriss.

BIM soll dabei insbesondere in der Planungsphase mehr sein, als nur die Zusammenführung von Daten und Zusatzinformationen. BIM soll automatisch die Auswirkung auch der noch so kleinen Änderung auf die gesamte Planung und den gesamten Projektablauf ermitteln. Kostenintensive Fehler, Nachträge und Bauzeitverlängerungen sollen so frühzeitig erkannt und Kostenexplosionen vermieden werden. Eine automatisierte Kollisionsprüfung soll dafür sorgen, dass Planungs- und Ausführungsfehler genauso vermieden werden, wie nachträgliche Bauzeitüberschreitungen. „BIM macht die Baustelle zu einer kooperativen, intelligenten Datencloud – mit einer erweiterten Datenqualität, standardisierten Prozessen,



einer engen und frühzeitigen Vernetzung aller Akteure, mehr Transparenz, mehr Effizienz und einem Projekt Controlling in Echtzeit," so das Bundesministerium in seinem Fortschrittsbericht.

Neuartige Haftungsrisiken

Was nach „schöner neuer Welt" und einem Wundermittel gegen Kostenexplosion und Bauzeitverlängerung klingt, birgt zugleich enorme Haftungsrisiken. Denn BIM schafft neue Schnittstellen: Wer beschafft oder stellt Programme und Server beziehungsweise Plattformen zur Verfügung? Wer überwacht dessen Funktionalität und Aktualität? Wer bekommt Zugriff? Wer hat die Prüfpflicht für Kontakte? Wer hat welche Anzeigepflichten? Man stelle sich folgende Situation vor: Der Fachplaner Brandschutz ändert ein Detail, sodass sich (automatisch) ganze Wände verschieben und Türen entfallen. Er greift damit in die Planung des Architekten ein, der lehnt später hierfür jede Haftung ab. Gleichzeitig sieht das Gebäude nicht mehr so aus, wie vom Bauherren gewünscht, ohne dass er hiervon erfährt. Die Situation verschärft sich, wenn parallel der Fachplaner TGA an dem Modell arbeitet und wiederum automatische Änderungen auslöst. Was ist, wenn sich diese Änderungen widersprechen? Es stellen sich organisatorischen Folgefragen: Wer darf wann welche Arbeiten am Datenmodell vornehmen? Wann ist welches (Fach-) Modell abgeschlossen? An wen sind die Datensätze nach Abschluss zu übergeben? Das verdeutlicht: Wer die Chancen der BIM-Planungsmethode in fachlicher Hinsicht nutzen will, muss von Anfang an in rechtlicher Hinsicht dafür Sorge tragen, nicht nur inhaltlich zu definieren, was geplant werden soll, sondern vor allem auch den Ablauf der BIM-Planung vorzugeben.



Inhalte und Ablauf konkret definieren

Die sogenannten AIA (Auftraggeber-Informations-Anforderungen) definieren den vertraglichen Leistungskorridor, innerhalb dessen sich der Planer organisieren und koordinieren muss, um einen mangelfreien Werkerfolg zu erbringen (Vertragssoll). Geregelt sind in den AIA unter anderem Ansprechpartner, Rollen, Planungsbesprechungen und die BIM-Plattform. Im Unterschied dazu sind die CAD-Richtlinien in der Regel nur formale Darstellungsvorgaben ohne inhaltliche Aussage. Bei den AIA werden durch Definition zwingend darzustellender Objekte und Zusatzinformationen auch Planungsinhalte berührt. Der BAP (BIM-Ablaufplan/Abwicklungsplan) regelt wiederum Detailprozesse (technische Abwicklung). Der BAP beschreibt die Umsetzung der AIA im Projekt. Die BIM-BVB (Besondere Vertragsbedingungen BIM) regeln die allgemeinen Vertragsbedingungen für die BIM-Arbeitsmethode.

Neue Ansprechpartner innerhalb des Projekts

Damit einher geht die Schaffung neuer Funktionäre. Ein separater BIM-Manager überwacht BIM-Definition, -Dokumente und -Aufgaben sowie die vorgegebenen Meilensteine und Datenqualität. Ein BIM-Gesamtkoordinator übernimmt die BIM-Koordination während der Planungs- und Bauphase auf Makroebene. BIM-Koordinatoren bei jedem Auftragnehmer übernehmen die BIM-Koordination während der Fachplanungs- und Bauphase auf Mikroebene.

Risikovermeidung versus Kostensteigerung

Das alles ist natürlich nicht umsonst. BIM hat seinen Preis. Einzelne Schätzungen gehen von einer Kostensteigerung zwischen 10 und 20 Prozent aus. Dafür sollen kostenintensive Fehler, Nachträge und Bauzeitverlängerungen vermieden werden. Aber erst die Praxis wird erweisen, ob die technischen Vorteile von BIM den mit BIM einhergehenden organisatorischen und auch finanziellen Mehraufwand aufwiegen – ein durchdachtes juristisches Vertragsfundament ist jedoch in jedem Fall unerlässlich, insbesondere um weitere Folgekosten zu vermeiden.

Dieser Beitrag ist nur ein Auszug aus dem Seminar „BIM – Rechtliche Herausforderungen und Weichenstellungen im BIM-Projekt". Auf eine detaillierte Darstellung der vorstehenden Probleme sowie die Hinweise zur Vertragsgestaltung musste aufgrund des begrenzten Umfangs dieses Fachartikels verzichtet werden.

RAin Vanessa Bollenbach,
Jahn Hettler Rechtsanwälte

Verunsicherung verhindert Errichtung dringend benötigten Wohnraums

Schallschutz gegen Aussenlärm und Aussenbereich

Die Einführung der neuen DIN 4109 im Jahr 2016 sowie deren unmittelbar daran angeschlossene nochmalige Überarbeitung zur Fassung vom Januar 2018 hat zu Diskussionen und Verunsicherung bei der Planung des Schallschutzes gegen Außenlärm geführt. Mehr oder weniger zeitgleich hat die Rechtsprechung von Verwaltungsgerichten zu Diskussionen und Unsicherheiten im Umgang mit der Bebauung von Grundstücken geführt, die erheblicher Lärmbelastung ausgesetzt sind. Die Verwaltungsgerichte haben für eine Wohnbebauung die Schutzbedürftigkeit des Außenbereichs als Teil einer üblichen Wohnnutzung in den Fokus der Planung und Genehmigungsverfahren gerückt. Der nachfolgende Beitrag soll hierzu aus der Schnittstelle zwischen Recht und Technik Aufklärung leisten.

1. Außenlärm im Baugenehmigungsverfahren

Grundlage für die Prüfung der Erteilung einer Baugenehmigung ist aus den Vorschriften der Musterbauordnung und den entsprechenden Regelungen in den Landesbauordnungen die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und die sich hieraus ergebenden technischen Vorschriften. Mit der Einführung der neuen Musterbauordnung gilt nunmehr gemäß § 3 und gemäß dem Verweis über § 85a MBO die verpflichtende Einhaltung der technischen Anforderungen aus den jeweiligen Verwaltungsvorschriften Technischer Baubestimmungen.

1.1. DIN 4109-2016 oder 2018

In der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung ist hierzu unter der Gliederungsziffer A 5.2 für die Planung, Bemessung und Ausführung der Schallschutz zu baulichen Anlagen geregelt. Entgegen den früheren technischen Baubestimmungen regelt sich der Schallschutz im Hochbau nun nach Ziff. A 5.2.1 gemäß der neuen DIN 4109 Teil 1 in der Fassung vom Juli 2016. Dies ist jedoch nicht die neueste Fassung der DIN 4109. Die aktuellste Fassung der DIN 4109 ist die eingeführte und veröffentlichte Fassung aus Januar 2018, Hintergrund waren besonders Änderungen beim Schutz gegen Außenlärm. Nach den Landesbauordnungen, die überwiegend den Inhalt der Musterbauordnung unverändert übernommen haben, findet aber zunächst die DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016 als das die Anforderungen bestimmende Regelwerk Anwendung. Die neuere Fassung aus dem Jahr 2018 wurde im Rahmen der Änderung der jeweiligen Landesbauordnungen nicht übernommen.

Ein Blick in die Fußnoten zum Anhang 5 bezüglich des Schallschutzes ergibt jedoch, dass zusätzlich im Rahmen der bauaufsichtlichen Nachweise und damit im Genehmigungsverfahren der Entwurf der DIN 4109 Teil 1 in der Fassung vom Juli 2017 herangezogen werden darf. Dieser Entwurf ging wiederum bezüglich der Anforderungswerte und der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel unverändert in die veröffentlichte Fassung der DIN 4109 vom Januar 2018 über. Damit gilt im Baugenehmigungsverfahren über die Fußnote auch die Fassung aus dem Jahr 2018, die aus dem Entwurf aus dem Jahr 2017 veröffentlicht wurde.

1.2. Besonderheit Schienenverkehrslärm

Der Entwurf aus dem Jahr 2017 beziehungsweise die veröffentlichte Fassung aus dem Jahr 2018 sieht einen Abschlag von 5 Dezibel (dB) beim ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel vor und reduziert damit die Schallschutzanforderungen. Hintergrund war die bei Grundstücken entlang von Bahnstrecken sich nach den Vorgaben der DIN 4109:2016-7 für die Nacht berechnete hohe Schallschutzanforderung. Für den Schienenverkehrslärm wurde hierzu insoweit unter den beratenden Akustikern diskutiert, als im maßgeblichen Frequenzbereich von Schienenverkehrslärm übliche Fensterkonstruktionen eine verbesserte Schallschutzwirkung aufweisen, die sich aber bei der Beurteilung des Schallschutzes nach Einzahlwerten nicht niederschlägt. Nach Abschluss eines DIN-Schlichtungsverfahrens soll es in Kürze eine neue Fassung der DIN 4109 geben, welche diesbezüglich klarstellt, dass die Änderungen der Schallschutzanforderungen gegen Außenlärm in der Fassung aus dem Jahr 2018 weiterhin Anwendung finden dürfen, soweit dies unter fachtechnischer Begleitung erfolgt, also Fenster mit für Schienenverkehr geeignetem Schallschutz verwendet werden.

2. Schallschutz in Bebauungsplänen

Soweit in alten Bebauungsplänen noch für Schallschutzanforderungen die DIN 4109 in ihrer Fassung aus dem Jahr 1989 genannt ist, bleibt diese hinter den neuen Fassungen der DIN 4109 in einzelnen Punkten zurück. Daher

gilt bezüglich der Inhalte von Bebauungsplänen beziehungsweise der Anwendung der neueren Fassung der DIN 4109, dass jeweils die Vorschrift mit den höheren Schallschutzanforderungen vorgeht. Das heißt, enthält der Bebauungsplan höhere Schallschutzanforderungen als die beiden neuen Fassungen der DIN 4109 aus dem Jahr 2016 beziehungsweise 2018, so ist der Schallschutz nach den Inhalten des Bebauungsplans einzuhalten. Genauso gilt, dass soweit ein Bebauungsplan lediglich auf die alte DIN 4109 aus dem Jahr 1989 verweist, die neueren Vorgaben der Landesbauordnung und damit die einzuhaltenden Anforderungen der DIN 4109 aus dem Jahr 2016 beziehungsweise aus dem Jahr 2018 als vorrangig Anwendung finden.

3. Schallschutz im Außenbereich

In der Bewältigung des Lärmkonflikts zwischen innerstädtisch sehr gut gelegenen Grundstücken und der hierzu angedachten Wohnbebauung hat die Rechtsprechung kreative technische Ansätze wie zum Beispiel die Grundrissgestaltung durchgewunken. Zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrswegen oder auch Gewerbebetrieben ist in Einzelfällen die Minderung der Immission an Wohngebäuden unter anderem auch durch passiven Schallschutz an den Wohn- und Schlafräumen möglich (BVerwG, Beschluss vom 07.06.2012, 4BN 6.12). Desweitern hat beispielsweise der VGH Kassel am 29. März 2012 (Az. 4 C 694/10.N) entschieden, dass im Rahmen der Planung von Wohngebieten für Grundstücke mit hohen Außenpegeln zu berücksichtigen sei, dass es einen geschützten Außenbereich geben müsse. Die Planung eines mit Schallimmissionen betroffenen Gebiets muss berechtigte Wohnerwartungen und Wohngewohnheiten gewährleisten. Dazu gehört eine angemessene Nutzung der Außenbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstiger Grün- und Freiflächen (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, 4 CN 2.06). Entgegen manch einer schalltechnischen Planung folgen hieraus jedoch nicht selbst auf den lärmabgewandten Seiten komplett verglaste Balkone und Terrassen. Zwar müssen geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden. Dazu gehören aber eben auch Gemeinschaftsflächen im Innenhof, Hausgärten, Kinderspielplätze oder sonstige Grün- und Freiflächen. Im Rahmen einer gerechten Abwägung können berechtigte Wohnerwartungen durch vor dem Außenlärm geschützte Außenbereiche im Umfeld des Hauses erfüllt werden.

Dr. Steffen Hettler,
Fachanwalt für Bau und Architektenrecht,
Akustiker, Partner der Kanzlei Jahn Hettler
Rechtsanwälte PartG mbB in München



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?
vodafone

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

Immobilien Marketing Award 2019 für Frank und Frieda

Wegweisendes Entwicklungsprojekt mit massgeschneiderter Kampagne

Die Ökosiedlung Friedrichsdorf sorgt nicht nur mit ihrem ökologischen und sozialen Quartierskonzept für Aufsehen. Ende vergangenen Jahres ist die öffentlichkeitswirksame Kampagne mit den beiden Charakteren Frank und Frieda zum bundesweit besten Marketingkonzept in der Kategorie Wohnen gekürt worden. Auf der Expo Real in München wurde dem Entwickler der Immobilien Marketing Award 2019 verliehen. Die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) organisiert den jährlichen Wettbewerb und verleiht den Award auf Europas größter Immobilienmesse.

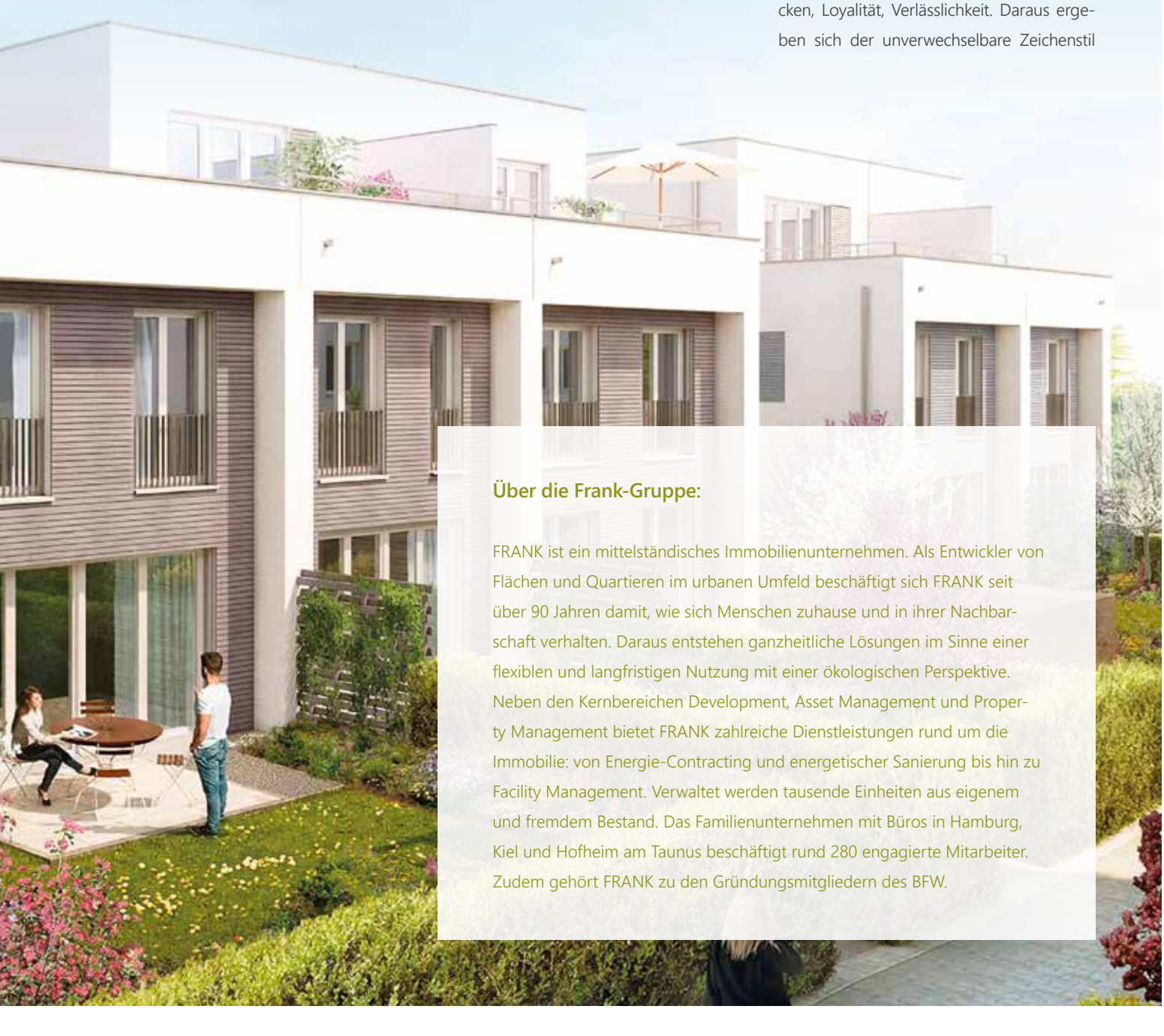


Aus der Zusammenarbeit der Frank Gruppe und der Stadt Friedrichsdorf ist das Konzept der sogenannten Ökosiedlung entstanden: ein modernes Quartier mit 350 Wohneinheiten und verschiedensten Wohnformen, das neben wichtigen sozialen Aspekten den ökologischen Fußabdruck der über 700 Bewohner in den Vordergrund stellt. Mit einem unterirdischen Eisspeicher, einem intelligenten Energieversorgungssystem, nachhaltigen Baustoffen, geringem Flächenverbrauch und einem weitreichenden ökologischen Konzept, das auch E-Mobilität einschließt, steht die Ökosiedlung Friedrichsdorf für Nachhaltigkeit und zeitgemäßes Bauen.

Stadt und Bauträger arbeiten Hand in Hand

Im Auftrag der Frank Gruppe entwickelte die Hamburger Design-Agentur Herr Lorbas eine starke und unverwechselbare Marke, die die vielfältigen Aspekte des Projekts klar auf den Punkt bringt und einen hohen emotionalen Mehrwert schafft. Die Leitidee des Marketingkonzepts ist die enge Zusammenarbeit der beiden Hauptakteure – Stadt und Bauträger –, aus der ein zukunftweisendes Wohnprojekt entsteht. Der Grundgedanke von Gemeinschaftlichkeit und Partnerschaftlichkeit kennzeichnet auch das soziale Miteinander sowohl innerhalb der Ökosiedlung als auch im Kontext eines nachhaltigen Lebens in und mit der Natur.

Sinnbildlich für diese Partnerschaft entstehen zwei Charaktere, Frank und Frieda, die in kurzen Bildergeschichten die komplexen Zusammenhänge des ökologischen Konzepts und der unterschiedlichen Wohnformen einfach erklären. Die Pionierarbeit in Bezug auf nachhaltiges Bauen und die Werte, die man einer guten Partner- beziehungsweise Freundschaft zuordnet, erinnern an den Wertekanon der 1950er-Jahre: Fortschritt, Entdeckergeist, Qualität, furchtloses Anpacken, Loyalität, Verlässlichkeit. Daraus ergeben sich der unverwechselbare Zeichenstil



Über die Frank-Gruppe:

FRANK ist ein mittelständisches Immobilienunternehmen. Als Entwickler von Flächen und Quartieren im urbanen Umfeld beschäftigt sich FRANK seit über 90 Jahren damit, wie sich Menschen zuhause und in ihrer Nachbarschaft verhalten. Daraus entstehen ganzheitliche Lösungen im Sinne einer flexiblen und langfristigen Nutzung mit einer ökologischen Perspektive. Neben den Kernbereichen Development, Asset Management und Property Management bietet FRANK zahlreiche Dienstleistungen rund um die Immobilie: von Energie-Contracting und energetischer Sanierung bis hin zu Facility Management. Verwaltet werden tausende Einheiten aus eigenem und fremdem Bestand. Das Familienunternehmen mit Büros in Hamburg, Kiel und Hofheim am Taunus beschäftigt rund 280 engagierte Mitarbeiter. Zudem gehört FRANK zu den Gründungsmitgliedern des BFW.

und Sprachduktus der Kampagne und deren Herzstück: unterhaltsame, universal verständliche Storys rund um die Ökosiedlung Friedrichsdorf. „Es ist großartig, dass wir mit Frank und Frieda nicht nur die zukünftigen Bewohner und Nachbarn auf eine sehr positive Art erreichen, sondern dass auch Experten aus der Immobilienbranche die Kreatividee und den kooperativen Ansatz des Marketingkonzepts anerkennen", sagt Marc Schauenburg, geschäftsführender Gesellschafter von Frank. Der Bürgermeister der Stadt Friedrichsdorf, Horst Burghardt, freut sich, „dass die Ökosiedlung Friedrichsdorf nicht nur als städtebauliches Projekt bundesweite Anerkennung erfährt, sondern auch das Vermarktungskonzept ausgezeichnet worden ist. Die Ökosiedlung Friedrichsdorf ist das Leuchtturmprojekt in der Rhein-Main-Regi-





on geworden, wie wir es uns zum Anfang des Vergabewettbewerbs als Ziel gesetzt hatten."

Die ganzheitliche Kommunikationsstrategie, die auf diversen Kanälen eine breite Zielgruppe anspricht, wird von großflächigen Vor-Ort-Maßnahmen unterstützt. Ganz einfach: Frank und Frieda. Für ein fabelhaftes Leben. Weitere Informationen über das Projekt und die Kampagne erhalten Interessierte unter www.frankundfrieda.de.

Das Projekt im Überblick

Im Jahr 2015 hat die Stadt Friedrichsdorf einem Bieterkonsortium, bestehend aus der Frank-Gruppe, Baufrösche – Architekten und Stadtplaner sowie GTL Landschaftsarchitekten den Zuschlag für die Ökosiedlung Friedrichsdorf erteilt. Rund 180 Millionen Euro investiert das mittelständische Familienunternehmen bis 2022 in die Entwicklung des Neubaugebiets sowie in den Bau von rund 350 Wohneinheiten. Nach Bezug aller Häuser und Wohnungen werden in dem neuen Stadtteil von Friedrichsdorf rund 700 Menschen leben. Herausragender Bestandteil der Siedlung ist ein unterirdischer Eisspeicher. In den Wintermonaten wird dem Speicher Wärme entzogen, die für die Warmwasserbereitung und die Heizungsanlagen genutzt wird. Insbesondere wenn das Wasser gefriert, wird viel Energie freigesetzt (Kristallisationswärme). Im Frühling und Sommer schmilzt das Eis wieder durch die gestiegene Umgebungswärme und überschüssige, dem Speicher zugeführte Solarenergie, sodass der Kreislauf in der Heizperiode wieder von Neuem beginnen kann. Diese Art der Energiegewinnung ist praktisch CO_2-neutral. Ergänzend zum Eisspeicher kommen solarthermische Anlagen sowie ein Blockheizkraftwerk zum Einsatz.

Süwag-Quartier-Kraftwerke

Wärme und Strom für Wohnsiedlungen

Das Süwag Quartier-Kraftwerk bietet sowohl für den Neubaubereich als auch für den Gebäudebestand eine tragfähige und nachhaltige Energielösung für Projektentwickler, Investoren und Wohnungseigentümergemeinschaften. Es ermöglicht Modernisierungen vor dem Hintergrund des Paragraphen 556c des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der dazugehörigen Wärmelieferverordnung.

Das Quartier-Kraftwerk besteht im Kern aus einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem Heizkessel. Das BHKW erzeugt einen Großteil des im Wohngebiet benötigten Stroms. Die dabei entstehende Abwärme beheizt die Wohnungen und erwärmt das Brauchwasser. Alle Häuser beziehungsweise Wohnungen werden über ein Nahwärme- und Stromnetz an die Energieversorgungszentrale angebunden. Der Heizkessel und der Anschluss ans öffentliche Stromnetz stellen zudem die Energieversorgung in Spitzenlastzeiten sicher. Die Bewohner profitieren dank des sogenannten Süwag-Quartierstrommodells von günstigen Strompreisen, die bis zu 20 Prozent unterhalb der Grundversorgung liegen.

Optional kann das Blockheizkraftwerk mit einer Photovoltaikanlage und einem Batteriespeicher kombiniert werden. „Dadurch erreichen wir Autarkiegrade von über 90 Prozent in der Stromversorgung. Überhaupt ist es mit unserer Quartiertechnik problemlos möglich, die vom Gesetzgeber geforderten Grenzwerte nach dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zu erreichen. Das ist besonders bei Bauträgern gefragt, die im KfW 40 plus-Standard bauen möchten“, so Dirk Gerber, Geschäftsführer der Süwag Grüne Energien und Wasser AG & Co. KG. Immer häufiger gehören auch intelligente Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge und ein E-Car-Sharing-Angebot für die Anwohner zum Quartier-Kraftwerk dazu.

Durch eine Anlagenfernüberwachung und einen Bereitschaftsdienst rund um die Uhr, an sieben Tagen in der Woche, bietet das Süwag-Quartier-Kraftwerk eine zuverlässige Strom- und Wärmeversorgung. „Unser Quartier-Kraftwerk ist ein Erfolgsmodell. Insgesamt haben wir deutschlandweit bereits 45 Anlagen vermarktet“, so Gerber. Für ihr erstes Quartier-Kraftwerk im Wohngebiet „Am Mainblick” in Kelsterbach erhielt die Süwag im November 2018 den Hessischen Staatspreis für innovative Energielösungen.



Diese PV-Anlage entlang einer Reihenhaussiedlung in Kelsterbach verbindet den Schallschutz mit der Energieversorgung des Wohngebiets.

5G als Basis verschiedener grundlegender Dienste

Kommunikations- statt Mobilfunkstandard

Aktuell beeinflussen zwei Megatrends die Medienentwicklung im wohnungswirtschaftlichen Bereich: die Errichtung von Glasfasernetzen und der Aufbau von 5G-Infrastrukturen. Die sich rasant entwickelnde digitale Verknüpfung von Menschen und Maschinen benötigt leistungsstarke Netze und ein in Zukunft weiter wachsendes Datenvolumen muss mit einer immer schnelleren Datenübertragung transportiert werden. Die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur wird mit zu den wichtigen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung gehören.

Das 5G-Netz ist die Grundlage für eine Vielzahl von Anwendungen mit besonders hohen Datenübertragungsanforderungen – neben den industriellen Anforderungen sind dies auch Applikationen für die Datenübermittlung von Sensoren für Strom, Wasser, Rauchmelder, Überwachung, Temperatur und Überwachung von Vitaldaten. Damit werden smarte Angebote in vielerlei Hinsicht realisierbar – also ein echtes Internet of Things. Darüber hinaus gibt es mobile Anwendungsfelder, wo beste Verbindungsqualität, Stabilität und Verfügbarkeit (Quality of Service) notwendig sind (zum Beispiel Car2Car-Kommunikation und Robotik,). Im Fokus stehen hier meist Echtzeit-Datenübertragungen, weniger die Übermittlung enormer Datenmengen.

Glasfaseranschluss und Basisstationen nötig

5G-Verbindungen sind allerdings nur dann zukunftssicher zu betreiben, wenn die Antennenstandorte an ein Glasfasernetz angeschlossen werden. 5G-Basisstationen müssen zudem zahlenmäßig erhöht werden, um näher an die Nutzer zu rücken. Dachflächen zur Anmietung für Basis-Stationen werden also verstärkt benötigt.



Vermarktung der Dach- und Gebäudeflächen

Als erstes unabhängiges Tower-Unternehmen stellt sich die glaas5 Gesellschaft für Glasfasernetze und 5G mbH aus Berlin diesen Herausforderungen. Sie hilft Wohnungsunternehmen bei der fairen Vermarktung ihrer Dach- und Gebäudeflächen und unterstützt Mobilfunkanbieter bei der Anbindung an Glasfasernetze und der Errichtung von Basic-Towern für eine schnellere Umsetzung von 5G-Angeboten.

Beschleunigte Umsetzung des 5G-Standard

Die Anmietung von Dach- oder Gebäudeflächen und Stadtmöbeln übernimmt glaas5 zu fairen Konditionen, errichtet 5G-Tower und bereitet die notwendige Glasfaseranbindung zur schlüsselfertigen Anmietung durch Mobilfunkanbieter vor. Mit einem stark ausgeprägten wohnungswirtschaftlichen Hintergrund und technischen Know-how der handelnden Personen sorgt glaas5 somit für eine schnellere Umsetzung von 5G. Weitere Informationen über das Unternehmen sowie konkrete Möglichkeiten für Wohnungsunternehmen und Bauträger zur Vermietung ihrer Dachflächen erhalten Interessierte unter www.glaas5.de.



Drei Schritte zur Prozessoptimierung

Digitalisierungs-strategie nachhaltig umsetzen

Mobile Apps, automatisierte Prozesse, künstliche Intelligenz – hübsche Schlagwörter sind schön und gut, aber wie helfen sie im Tagesgeschäft? Um nicht nur im Strom mitzuschwimmen, sondern von der Digitalisierung zu profitieren, müssen Immobilienunternehmen digitale Geschäftsmodelle entwickeln.

Doch das ist leicht gesagt und schwer getan. Wie können sie dennoch den Weg in die Zukunft antreten und damit langfristig am Markt bestehen? Es empfiehlt sich, die nötigen Veränderungen in drei Stufen zu untergliedern. Die Schritte lauten: Digitalisierung der Information, Digitalisierung der Interaktionen und digitale Integration aller internen und externen Geschäftsprozesse.

Grundlagenarbeit

Um ein Fundament für alle weiteren Schritte zu schaffen, gilt es zunächst, alle relevanten bestehenden Dokumente und Informationen zu digitalisieren. Alle zukünftigen sollten von vornherein digital erfasst werden. Dazu zählt auch das Scannen der Eingangspost oder besser noch: die Zustimmung zur elektronischen Rechnungszustellung als PDF. Das garantiert eine elektronische Weiterverarbeitung, durch die dauerhaft der Papierverbrauch reduziert werden kann. Darüber hinaus wird so die Auffindbarkeit von Dokumenten vereinfacht. Dabei ist es wichtig, sich mit den bestehenden Geschäftsprozessen und deren Digitalisierungspotenzial zu befassen und diese zu dokumentieren und zu standardisieren. Um selbst ausschließlich digitale Information zu generieren, müssen entsprechende Lösungen eingeführt werden: eine ERP-Software für die Buchhaltung, ein Vorgangsmanagement für die Dokumentation und Bearbeitung von Geschäftsvorfällen, ein Portal für die Bereitstellung von Informationen an Dritte und Apps zur digitalen Wohnungsübergabe und Gebäudeinspektion.

Effizientere Abläufe

Kommunikation ist der größte Zeitfresser im Arbeitsalltag – sowohl zwischen Unternehmen und Mietern sowie Dienstleistern als auch bei der internen Abstimmung. Die Digitalisierung der Interaktion ist eine grundlegende Voraussetzung, um diese kostenintensiven Faktoren zu optimieren. Dazu wird die Kommunikation von Telefon oder Post auf elektronische Medien verlagert. Das ermöglicht eine asynchrone Bearbeitung und schafft häufig einen Workflow, der bisherige Zwischenschritte automatisiert, wie etwa die Zuordnung von Anfragen an einen zuständigen Mitarbeiter. Die Digitalisierung der Interaktionen rund um die Immobilie steigert Transparenz und Messbarkeit, führt zu einer höheren Standardisierung und gewährleistet damit eine konstante Qualität.

Hoher Automatisierungsgrad

Im dritten Schritt werden alle zur digitalen Interaktion eingesetzten Systeme integriert, um den Automatisierungsgrad noch weiter zu erhöhen. Grundlage hierfür sind offene und flexible Teilsysteme sowie Abläufe, die Veränderungen in den Unternehmensprozessen ermöglichen. Das erlaubt eine vollständig digitale und unternehmensübergreifende Prozesskette. Hierfür hat die Münchner Casavi GmbH ihr Angebot um die digitale Dienstleisterplattform Relay erweitert. Die Mehrwerte werden bei der Abwicklung eines Schadensfalls in einer Immobilie ersichtlich: Mieter oder Eigentümer können via Casavi einen Schaden per Mausklick melden und der Verwalter kann die Anfragen dort sofort zentral als Vorgang erfassen und bearbeiten. Egal ob Handwerker, Sachverständiger oder Versicherung – alle Dienstleister werden sodann über Relay koordiniert und der Prozess von Anfang bis Ende abgebildet. Gleichzeitig haben alle Beteiligten jederzeit die Möglichkeit, den aktuellen Stand der Bearbeitung einzusehen.

Wer den hier skizzierten Digitalisierungs-Fahrplan umsetzt, begibt sich auf den richtigen Weg. Denn wie viele andere Dienstleistungsbranchen, hat auch die Immobilienbranche einen hohen Anteil an manuellen Prozessen. Frühzeitig auf Automatisierung zu setzen, wird sich daher in diesem durch Konsolidierung geprägten Marktumfeld auszahlen.

Unwissenheit schont die Umwelt nicht

Klimabilanz von Gebäuden durch Transparenz verbessern

Die Umweltbelastung durch die eigenen vier Wände ist den meisten Mietern nicht bewusst. Das ergab eine repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Civey im Auftrag der noventic group. Knapp 83 Prozent der befragten Wohnungsmieter gaben an, nicht zu wissen, wie groß der ökologische Fußabdruck ihrer Wohnung ist.

Ein kritischer Faktor in der Erreichung der deutschen Klimaziele: Denn laut Umweltbundesamt werden rund 35 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland durch Gebäude verursacht, fast ein Viertel davon allein durch Heizen und Trinkwassererwärmung in Wohngebäuden. Sollte sich daran nichts ändern, ist das Ziel der Bundesregierung gefährdet, bis 2050 in Deutschland klimaneutral zu wohnen. Allein bis 2030 sollen die Emissionen von Gebäuden um 55 Prozent im Vergleich zu 1990 gesenkt werden. Doch es zeichnet sich ab, dass Deutschland schon die für 2020 gesteckten Ziele im Immobiliensektor (Reduktion der Emissionen von Gebäuden um 40 Prozent) verfehlt.

Kaum Bewusstsein für den Energieverbrauch der eigenen Wohnung

„Die Ergebnisse der Umfrage zeigen einen großen Bedarf nach Klarheit über den Energieverbrauch der eigenen Wohnung", sagt Noventic-CEO Jan-Christoph Maiwaldt. So hätten nur 5 Prozent der deutschen Mieter eine deutliche Vorstellung davon, welche Emissionen von ihrer Wohnung ausgehen. Umso wichtiger sei es, die Möglichkeiten der Digitalisierung zu nutzen, um jedem Mieter Transparenz über seine eigenen Verbräuche zu bieten, so Maiwaldt.

Einsparpotenzial durch mehr Transparenz

Um diese Entwicklung zu unterstützen, hat die Noventic Group eine Bewohner- und Mieter-App für das eigene Energie-Monitoring in Wohnungen entwickelt. Sie erlaubt es Bewohnern, ihren Verbrauch jederzeit abzurufen und bei Bedarf gegenzusteuern. „Unsere App soll in erster Linie das Bewusstsein für Verbrauchsspitzen schärfen. Laut einer Studie des ZIA, dem Zentralverband der Immobilienwirtschaft, führen regelmäßige Verbrauchsinformationen zu einem bis zu 20 Prozent geringeren Energieverbrauch. Das zahlt sich unmittelbar für den Mieter aus: Durch sinkende Nebenkosten sowie einem eigenen Beitrag zum Klimaschutz", sagt Maiwaldt. Das persönliche Verbrauchsverhalten wird damit ein wichtiger Hebel für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor. Das hat auch die Europäische Union erkannt und die unterjährige Verbrauchsinformation in der novellierten EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) ab 2022 monatlich zur Pflicht gemacht. Damit können Wohnungsnutzer auf ihr Verbrauchsverhalten kurzfristig, und nicht erst nach Erhalt der Jahresendabrechnung, reagieren.

Klimaziele im Gebäudesektor

Der Gebäudesektor ist für das Erreichen der Klimaziele ein wichtiger Faktor: Die rund 19 Millionen Wohngebäude in Deutschland hatten 2017 einen Endenergieverbrauch von circa 651 Milliarden Kilowattstunden. Trotz aller Bemühungen konnte dieser Wert seit 2010 nicht mehr signifikant reduziert werden.





Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit schließen sich nicht aus

Wärmelösungen für die Wohnungswirtschaft

Rund 75 Prozent der Deutschen leben heute in Städten. Laut Zahlen der Weltbank konsumieren Städte aktuell 75 Prozent der gesamten Ressourcen weltweit und verursachen circa 80 Prozent der globalen CO_2-Emissionen. Um den Klimawandel effektiv zu bekämpfen, müssen diese Zahlen deutlich reduziert werden. Eine innovative Wärmeversorgung in Quartieren kann hier helfen – die Wohnungswirtschaft hingegen kann damit Kosten sparen und gleichzeitig den Verwaltungsaufwand reduzieren.

Die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung gilt als schlafender Riese, wenn es um die Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft geht, den CO_2-Vebrauch zu reduzieren. Eine Lösung, um die Emissionen zu senken, bieten lokale Wärmenetze. Diese sogenannten Nahwärmenetze zeichnen sich besonders durch günstige Infrastrukturkosten und ihre hohe Flexibilität aus. Ein klassisches Nahwärmenetz besteht aus einer zentralen Heizungsanlage, einem Verteilnetz und Hausübergabestationen im Quartier. Die Wärme wird in der Regel über erdverlegte Rohrleitungen mit starker Dämmung transportiert, um Wärmeverluste zu vermeiden.

Die Wärme für das Nahwärmenetz kann auf unterschiedlichste Art und Weise erzeugt und nutzbar gemacht werden. Eine weitverbreitete Technologie ist das Blockheizkraftwerk. Neben Wärme wird damit auch Strom erzeugt, der entweder direkt genutzt oder in das öffentliche Stromnetz eigespeist werden kann. Durch diese Doppelnutzung ist das Blockheizkraftwerk besonders effizient und betriebswirtschaftlich sinnvoll.

Eine weitere Möglichkeit zur Wärmeerzeugung bieten Wärmepumpen. Die heizen mit Energie aus Erde, Luft oder Wasser. Hier ist zu beachten, dass der Temperaturunterschied zwischen der Wärmequelle und dem Heizsystem möglichst gering gehalten werden muss. Gelöst wird diese Herausforderung mit einer geringen Vorlauftemperatur und sogenannten Niedertemperatur-Wärmenetzen. Die senken die Kosten der Erzeugung und reduzieren Energieverluste bei der Verteilung.

Mittels Solarthermie kann ebenfalls Wärme für Quartiere gewonnen werden. Hierbei wandeln Solarkollektoren die Sonnenstrahlung in Wärme um. Es wird kein Brennstoff benötigt und geringe Verbrauchskosten ohne CO_2-Emmisionen können realisiert werden. Um bei ausbleibender Sonneneinstrahlung die Wärmeversorgung zu gewährleisten, kann zusätzlich noch ein Spitzenlastkessel oder eine Wärmepumpe installiert werden, um Engpässe aufzufangen. Im entgegengesetzten Fall, wenn die Solarthermieanlagen Überschüsse produzieren, können diese mit einer Power-to-Heat-Anlage in ein Fernwärmenetz eingespeist und so monetarisiert werden.

Auch Abwärme, beispielsweise aus Industrieprozessen, kann dank moderner Technik genutzt werden. Mögliche Anwendungsfelder sind die Wärmegewinnung aus Abwasser oder sogenannte Cloud-to-Heat-Anlagen, die die Abwärme von Serverschränken zum Heizen oder zur Warmwasseraufbereitung nutzen.

Energieunternehmen beraten bedarfsgerecht

Diese Beispiele zeigen, wie vielfältig die Möglichkeiten zur Wärmeerzeugung sind. Mit der richtigen Technik können dank intelligenter Nahwärmnetze und dem passenden Rund-um-sorglos-Paket – beispielsweise des Energieunternehmens Innogy – sowohl die Kosten als auch der Verwaltungsaufwand reduziert werden, und das klimaschonend. Innogy erarbeitet für ihre Kunden ein Konzept, das genau auf deren Bedürfnisse zugeschnitten ist. Auch bestehende Fernwärmeversorgungen können Teil eines innovativen Wärmekonzeptes sein. Als erfahrener Betreiber von Fernwärmesystemen profitieren Kunden von der bundesweiten Erfahrung des Unternehmens.



BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Termine 2020

Datum	Ort	Veranstaltung
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 2020
27. Mai 2020	Bad Homburg	5. Kongress Frankfurt/RheinMain baut 2020
16. Juni 2020	Berlin	BFW 4.0 – Digitalisierungsforum Berlin/Brandenburg
1. Juli 2020	Frankfurt am Main	Seminar: „Mängelmanagement gegenüber Nachunternehmer, Architekt und WEG“

Nähere Informationen unter www.bfw-hrs.de

(Änderungen vorbehalten. Stand: 13. Februar 2020)

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:
Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:
Johannes Ohnesorg

Layout:
Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:
Christina Würl
christina.wuerl@pressecompany.de



VERANSTALTUNGSORT

AXICA Kongress- und Tagungszentrum
Im Hause der DZ HYP
Pariser Platz 3 · 10117 Berlin

Weitere Informationen: bfw-bund.de

BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2020

Immobilien · Mittelstand · Verantwortung
14. Mai 2020 · 9:30 – 19:30 Uhr

Immobilien · Mittelstand · Verantwortung
Diesen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Dreiklang bündelt der BFW Bundesverband mit seinen Mitgliedsunternehmen und ist die Schnittstelle zwischen Politik, Verwaltung, Wissenschaft und der Immobilienwirtschaft.

Nach der Mitgliederversammlung steigen wir in die aktuellen Themen und Herausforderungen auf Landes- und Bundesebene ein.

13. Mai 2020 · 18:30 – 23:30 Uhr
Käfer Berlin GmbH im Deutschen Bundestag
Platz der Republik 1 · 11011 Berlin

Am Vorabend des BFW – Deutscher Immobilien Kongress laden wir Sie herzlich in das Käfer Dachgarten Restaurant auf dem historischen Reichstagsgebäude im Herzen der Hauptstadt ein. Kommen Sie ins Gespräch mit unseren Landesverbänden, Branchenvertretern und der Politik.

Hier wird Politik gemacht. In exklusiven Führungen durch die Kuppel des Reichstages erhalten Sie Einblicke in die Architektur des Hauses und in die Arbeit des Bundestages.

Merken Sie sich schon jetzt den 13. und 14. Mai 2020 vor.
Das ausführliche Programm geht Ihnen demnächst zu. Wir freuen uns auf Sie!

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

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

Für Partnerunternehmen bieten wir Ausstellungsflächen und Präsentationsmöglichkeiten.



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