

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN- MAIN



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

Das Magazin des BFW

Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 03_2021

EINLADUNG ZUM NEUJAHRSEMPFANG 2022

BAUTRÄGERTAG 2021 IN ESCHBORN

HESSISCHER CONTRACTINGPREIS 2021 VERGEBEN

Seite 6

Seite 8

Seite 11



DOMUS

„Frischer Wind für die Verwalter- branche“

Innovative Lösungen von kreativen Köpfen – seit über 40 Jahren ist DOMUS der Softwarepartner für die Verwaltungsbranche.

Von der klassischen Buchhaltungs-
lösung, über umfangreiche Verwal-
tungsprogramme bis hin zur Immo-
bilienverwaltung aus der Cloud – DOMUS
unterstützt Verwalter durch zahlreiche
individuell skalierbare Softwareanwen-
dungen – je nach Bedarf und Größe
der Verwaltung.

Weitere Informationen unter
www.domus-software.de

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,

nach langen Monaten der Video-Konferenzen und Kontaktbeschränkungen freuen wir uns außerordentlich, dass wir unseren traditionellen Baurägertag in diesem Jahr wieder als Präsenzveranstaltung durchführen konnten. Selbstverständlich haben wir zum Schutz aller Teilnehmer ein individuelles Hygienekonzept erarbeitet und die Veranstaltung im 3G-Format durchgeführt. Trotz dieser außergewöhnlichen Sicherheitsmaßnahmen wurde uns von vielen Seiten bestätigt, wie wichtig das persönliche Treffen und Netzwerken für unsere Branche ist. Lassen Sie uns gemeinsam hoffen, dass derartige Events auch im kommenden Jahr möglich bleiben.

Ein zentrales Thema des Baurägertags, der im Vorfeld der Bundestagswahl 2021 stattfand, waren natürlich die Erwartungen unseres Verbands an die kommende Bundesregierung. Hier liegen etliche Programmpunkte auf dem Tisch, die von der scheidenden Bundesregierung leider nicht zufriedenstellend gelöst werden konnten: Sei es das Baulandmobilisierungsgesetz, die lange anhaltende Diskussion über die Mietpreisbremse oder auch die CO₂-Umlage – all diese Schlagworte werden uns auch im Austausch mit der gerade bestellten Regierung beschäftigen.

Die Bildung eines eigenen Ministeriums für die Themen Bauen und Wohnen ist schon lange eine zentrale Forderung unseres Verbands. Es freut uns, dass die künftige Regierung mit diesem Schritt der Wohnraumversorgung im Land endlich das Gewicht beimisst, das ihr zusteht. Auch das Ziel, 400.000 neue Wohnungen im Jahr zu bauen, bewerten wir ausdrücklich positiv – schließlich kann der in vielen Regionen angespannte Immobilienmarkt nur durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums entspannt werden.

Gleichzeitig hoffen wir, dass bei allen ambitionierten – und sicherlich berechtigten – Interessen des Klimaschutzes in der künftigen Bundesregierung auch stets die Wirtschaftlichkeit des Wohnbaus gewahrt bleibt. Denn der private Wohnungsbau ist und bleibt die zentrale Säule der Wohnraumschaffung in Deutschland. Wer die ökologische Perspektive überbewertet und dabei die Ökonomie aus den Augen verliert, riskiert sehenden Auges eine weitere Verschärfung der Wohnraumproblematik.

Mit diesen Gedanken wünschen wir Ihnen schon jetzt frohe Feiertage und einen guten Rutsch in ein erfolgreiches, glückliches und vor allem gesundes Jahr 2022.

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

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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in *Immobilienwirtschaft Rhein-Main* bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keinerlei Wertung.

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL	S. 3
INHALT	S. 4
BFW HESSEN RHEINLAND-PFALZ SAARLAND	S. 5-13
Die Immobilienwirtschaft trauert um...	S. 5
Einladung zum Neujahrsempfang 2022	S. 6
Unterstützung für die Opfer der Flut	S. 7
Rückblick auf den Bauträgertag in Eschborn	S. 8
Contracting-Preis Hessen 2021 verliehen	S. 11
AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE	S. 14-25
Interview mit Bernd Hertweck, Vorstandsvorsitzender Wüstenrot Bausparkasse AG	S. 14
Herausforderungen und Chancen einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft	S. 16
Typische Klauseln im Bauträgervertrag	S. 18
Verzugsschäden wegen verspäteter Wohnungsübergabe des Bauträgers	S. 20
Nachhaltig und anspruchsvoll Bauen mit Schiefer	S. 24
Künstliche Intelligenz in der Immobilienwirtschaft	S. 25
VORSCHAU	S. 26
Termine Impressum	S. 26

Die Immobilienwirtschaft trauert um...

...GERD KOPPENHÖFER



Plötzlich und überraschend ist Gerd Koppenhöfer am 5. Oktober 2021 verstorben. Der 1942 geborene, verheiratete Vater zweier Kinder hat in seinem erfolgreichen Berufsleben bundesweit markante Spuren hinterlassen.

Der ausgebildete Kaufmann baute ab 1971 in der Konzerngruppe der Aktiengesellschaft für Industrie und Verkehrswesen (AGIV) die

Münchener Baugesellschaft mbH in Frankfurt auf. Die Mü-Bau setzte mit großem wirtschaftlichem Erfolg am Ende mit mehr als 100 Mitarbeitern bundesweit Immobilienprojekte um. Gerd Koppenhöfer war einer der Aktivposten der Konzerngruppe. Nach dem Ausscheiden bei der AGIV sanierte und revitalisierte er als Vorstand die MGVV, eine Immobilientochter in der GEA Gruppe, deren Wurzeln bei der Frankfurter Metallgesellschaft liegen. Ab 2002 baute Gerd Koppenhöfer sein eigenes Unternehmen, die Wirena-Gruppe mit Fachkompetenz, Hingabe, Elan und Schaffenskraft auf. Die bundesweit tätige Immobiliengruppe als Bauträger von Wohn- und Gewerbeimmobilien leitete er mit großer Weitsicht und behielt dabei stets die Fäden in der Hand. Neben seinem beruflichen Engagement engagierte er sich auch auf Bundes- und Landesebene für den BFW. Ab 1998 war er Vizepräsident und von Juni 2001 bis 2004 Präsident des BFW Bundesverbands. Zudem war er in verschiedenen Aufsichts- und Beiräten bei Unternehmen und Banken tätig, die gerne von seinen unternehmerischen Erfahrungen profitierten. Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland trauert mit seiner Familie.



Am 23. November 2021 ist Bauunternehmer Dietmar Bücher verstorben, der sich lange Jahre im Vorstand des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland und auf Bundesebene engagierte.

Mit großem Mut und enormer Willenskraft gründete Dietmar Bücher 1969 das bis heute erfolgreiche Bauunternehmen Dietmar Bücher Schlüsselfertiges Bauen. Sein Arbeitseifer, seine Stärke und seine unfassbare Leidenschaft für das Bauen und Planen, die Pro-

...DIETMAR BÜCHER

jektentwicklung und Architektur machten es ihm möglich, dieses Unternehmen zu einem anerkannten mittelständigen Unternehmen im Rhein-Main Gebiet zu entwickeln.

Sein Ruf geht jedoch weit über dessen Grenzen hinaus. Im gesamten Bundesgebiet kannte man Dietmar Bücher als ausgezeichneten Unternehmer und Kenner der Branche. Sein Geschick und Engagement waren vorbildlich. Bis zuletzt leitete er sein Unternehmen mit viel Herzblut. Sein Lebenswerk wird genauso fortbestehen und in seinem Sinne weitergeführt werden. Der BFW-Landesverband trauert mit seiner Familie.

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

27. Januar 2022, Orangerie im Kurpark Bad Homburg

EINLADUNG ZUM NEUJAHRSEMPFANG 2022

Am Donnerstag, den 27. Januar 2022 ab 18.00 Uhr lädt der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland in Kooperation mit der Taunus Sparkasse die Entscheider der Immobilienwirtschaft zum Neujahrsempfang 2022 ein. Veranstaltungsort ist die Orangerie im Kurpark Bad Homburg, Augustaallee 10 in Bad Homburg vor der Höhe.

Die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz stehen nicht nur für die Landesregierung, sondern auch für die Immobilienwirtschaft im Mittelpunkt ihres Handelns. Dabei ist die Finanzierbarkeit der Projekte bei steigenden Baukosten und zusätzlichen politischen Forderungen eine zentrale Herausforderung. Daher werden beim Neujahrsempfang unter anderem wichtige Finanzierungsaspekte aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet.

Zur Veranstaltung werden neben dem hessischen Finanzminister Michael Boddenberg, MdL auch der ausgewiesene Fachmann zur Finanzierung von Immobilienprojekten Professor Dr. Rebitzer von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen erwartet. Rechtsanwalt Dr. Maximilian Jahn wird die Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Finanzierung von Immobilienprojekten aus juristischer Sicht schildern.

Veranstaltung im 2-G-Plus-Format

Auch wenn die derzeitige Lage der Corona-Pandemie neben einem ausgeklügelten Hygienekonzept auch ein

vorsichtiges Handeln aller Beteiligten unumgänglich macht, freuen sich die Veranstalter auf ein persönliches Treffen mit den Entscheidern der Immobilienwirtschaft. Zum Schutz der Veranstaltungsgäste gilt beim Jahresempfang 2022 das sogenannte „2G-Plus-Konzept“. Kostenlose Testmöglichkeiten stehen vor Ort zur Verfügung. Da die Anzahl der Plätze beschränkt ist und die Anmeldungen in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt werden, empfiehlt sich eine schnelle Anmeldung.

Aktuelle Informationen auf der Homepage

Sollte der Jahresempfang aufgrund zwischenzeitlich verschärfter landes- oder bundesrechtlicher Vorgaben nicht im Rahmen einer Präsenzveranstaltung stattfinden können, wird der Landesverband hierüber unter anderem auf seiner Homepage www.bfw-hrs.de informieren. Bereits angemeldete Mitglieder werden in diesem Fall separat kontaktiert.



Soziales Engagement des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

UNTERSTÜTZUNG FÜR DIE OPFER DER FLUT



Die Bilder der Flutkatastrophe, die Mitte Juli 2021 weite Teile von Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen betraf und über 180 Todesopfer forderte, haben sich in das Gedächtnis vieler Menschen gebrannt. Und auch wenn das mediale Interesse an der Lage vor Ort zurückgegangen ist – die Aufräumarbeiten dauern an und werden sich über viele weitere Monate hinziehen. Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland erarbeitet derzeit Hilfsangebote im Austausch mit der zentralen Anlaufstelle des Landes Rheinland-Pfalz.

„Die Flutkatastrophe in Westdeutschland hat nicht nur zahlreiche Menschenleben gekostet, sie hat auch unzählige Existenzen zerstört“, weiß Landesgeschäftsführer Gerald Lipka.

„Darum hat sich der BFW-Landesverband an der Initiative ‚Die Wohnungswirtschaft hilft‘ des BFW-Bundesverbands beteiligt und die Mitglieder zu Spenden aufgerufen.“

BITTE
MACHEN
SIE MIT!

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland steht im engen Austausch mit der Koordinierungsstelle des Landes, um seine Kompetenzen beim Wiederaufbau einzubringen, der noch Jahre dauern wird. So ist beispielsweise geplant, Betroffene virtuell beim Wiederaufbau zu beraten. „Jedes Mitglied, dass sich durch Arbeits- oder Sachleistungen an der Aktion beteiligen möchte, ist herzlich eingeladen, mitzuhelfen“, so Lipka. „Jede helfende Hand wird gebraucht.“

Interessierte können sich gerne an die Geschäftsstelle des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland wenden – sei es telefonisch unter 069/768 039 10 oder per E-Mail an: info@bfw-hrs.de. Ein Dank schon im Voraus an alle Unterstützer.

Einfach himmlisch. Wohlfühltemperatur Goldstück:



24°C

► Erst himmlisch einfach installieren, dann himmlisch einfach einschlafen. Die neue **Compress 7800i LW Sole-Wasser-Wärmepumpe**: Teilbares Gehäuse für einfachen Transport und babyleichte Bedienung dank **Touch-Bedienfeld UI 800**.

Bosch kann einfach Heizung!



BOSCH
Technik fürs Leben





Persönliches Networking und fachkundige Informationen aus erster Hand

RÜCKBLICK AUF DEN BAUTRÄGERTAG IN ESCHBORN

Nach einjähriger pandemiebedingter Pause konnte im September wieder der Bauträgertag des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland in Eschborn stattfinden – trotz strenger Hygienemaßnahmen war die Veranstaltung mit rund 80 Teilnehmern komplett ausgebucht.

„Nach der langen Phase der Kontaktbeschränkungen in den vergangenen Monaten freuen wir uns sehr, dass wir den Bauträgertag 2021 endlich wieder in persönlicher Form veranstalten und damit eine hochkarätige Networking- und Austauschplattform für unsere Mitglieder schaffen konnten“, betonte Sonja Steffen, Vorstandsvorsitzende des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, schon zum Beginn der Veranstaltung. Im Vorfeld des öffentlich zugänglichen Veranstaltungsformats fand die nicht-öffentliche Mitgliederversammlung des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland statt.

Unter Einhaltung pandemiekonformer Regelungen konnten sich die Teilnehmer des Bauträgertags auf einen spannenden und inspirierenden Tag voller persönlicher Gespräche und fachlich wertvoller Informationen freuen: Hochrangige Vertreter und fachkundige Experten aus Politik und Wirtschaft beleuchteten in praxisbezogenen Fachvorträgen die aktuellen Entwicklungen der Immobilienwirtschaft. Als politischer Ehrengast nahm Staatssekretär Jens Deutschendorf in Vertretung des hessischen Ministers für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Tarek Al-Wazir, an der Veranstaltung teil. Einen

inhaltlichen Schwerpunkt des diesjährigen Bauträgertages bildete das Thema Contracting. In diesem Zuge wurde auch der Hessische Contracting-Preis 2021 des BFW Hessen gemeinsam mit der Landes-Energie-Agentur Hessen (LEA) und unter Schirmherrschaft des Landesministeriums verliehen. Künftig wird die Auszeichnung jährlich vergeben.

Forderungen der Immobilienwirtschaft an die künftige Bundesregierung

Der neue Geschäftsführer des BFW-Bundesverbands Markus Weidling folgte der Ein-



ladung des Landesverbands und nutzte die Gelegenheit, sich den Anwesenden persönlich vorzustellen. Gleichzeitig formulierte er die Forderungen des Bundesverbands an die künftige Bundesregierung. Weidling forderte einen engen Schulterschluss zwischen Politik und Wohnungswirtschaft, da die Kernthemen Klimaschutz und Innovationsfähigkeit nicht nur im politischen Interesse, sondern auch im Fokus der Immobilienwirtschaft lägen. Mit Blick auf die künftige Bundesregierung bliebe mit Spannung abzuwarten, ob es zu einer echten „neuen Ära“ des Klimaschutzes kommen werde. Da es die scheidende Bundesregierung – zum Bedauern des BFW – nicht geschafft habe, die drängenden Probleme des Immobilienmarkts zu lösen, blieben die Forderungen des BFW an die Folgerregierung unverändert: „Fest steht: Wir benötigen mehr Bauland“, stellte der BFW-Geschäftsführer klar. „Nur so kann ausreichend Wohnraum geschaffen werden, um der vielerorts angespannten Wohnraumsituation entgegenzuwirken.“ Über Steuersenkungen könnte die private Bautätigkeit gefördert und durch einen wirksamen Bürokratieabbau

die Realisierung von Bauprojekten zusätzlich beschleunigt werden. „Auch die neue Bundesregierung darf trotz ihrer – sicherlich berechtigten – ambitionierten Klimaziele den Wohnungsbau nicht aus den Augen verlieren“, so Weidling. Um die Bautätigkeit privater Akteure nicht zu gefährden, müsse bei allen politischen Vorgaben (auch hinsichtlich des Klimaschutzes) die Rentabilität der Projekte stets im Blick behalten werden.

Klimaschutz als zentrale Herausforderung der Branche

Auch Gerald Lipka, Geschäftsführer BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland stellte klar, dass die Energieeffizienz der Bauprojekte zu einem Kernthema für die Mitgliedunternehmen geworden ist. Dabei seien es keineswegs „nur“ gesetzliche Vorschriften und energetische Mindestwerte, die das Handeln privater Bauträger antreiben. „Unsere Unternehmen haben früh erkannt, dass eine energieoptimierte und ökologisch orientierte Bauweise nicht nur der Umwelt nützt, sondern auch eine zentrale Voraussetzung für die mittel-

fristige Vermarktbarkeit ihrer Immobilien ist. Schließlich sind die Neubauten von heute der Bestand von morgen“, so der Landesgeschäftsführer. „Eines darf dabei jedoch nicht vergessen werden: Der Klimaschutz muss wirtschaftlich bleiben und mit Blick darauf gestaltet werden“, so Lipka unter dem Applaus der Zuhörer. Eine praktische Lösung hierfür sei das Contracting. Aufgrund der soliden Vermarktung sowie projektbezogener Individualisierungen sei dieses Modell deutlich besser als sein Ruf. „Insbesondere beim Neubau sollte dieses Modell verstärkt in den Fokus genommen werden, da hier mithilfe passender Verträge die bestmöglichen Lösungen für alle Beteiligten gefunden werden können. Mit diesem Modell lassen sich technisch innovative Technologien zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen realisieren. Mit dem Hessischen Contracting-Preis, den wir in diesem Jahr erstmalig gemeinsam mit der Landes-Energie-Agentur unter Schirmherrschaft des Landesministeriums ausloben, möchten wir ein aktives Signal setzen, um den Einsatz und die Vorzüge dieses Modells zu bewerben“, so Lipka.

Contracting vereint Ökonomie und Ökologie

Die Energieversorgung über ein Contracting-Modell kommt auch bei zahlreichen Projekten des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zum Einsatz. Hierbei gilt es allerdings, einige rechtliche Fallstricke zu beachten, über die Rechtsanwalt Sebastian Eufinger von der Kanzlei Jahn und Hettler in Frankfurt aufklärte. Das Ziel eines jeden Vertrages müsse es sein, durch eine transparente Kommunikation Vertrauen bei den Vertragspartnern zu erzielen und die Vorteile des Modells nachvollziehbar für den Endverbraucher darzustellen. Die Errichtungsverträge müssten dabei verständlich und gleichzeitig rechtlich einwandfrei formuliert sein, um keinen Raum für juristischen Lücken zu lassen. Durch eine deutlich formulierte Baubeschreibung inklusive der Angabe des geplanten Contractors werde eine nachvollziehbare Ausgangslage geschildert, die sowohl das Vertrauen der Vertragsparteien stützt als auch rechtliche Fallstricke vermeidet. Dabei sollten die Zuständigkeiten klar definiert und den Vertragsparteien zugewiesen werden.

Nachhaltigkeit kann eine Chance sein

Nach einem entspannten Mittagessen, das Zeit zum persönlichen Austausch und Netzwerken bot, referierte Professor Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) über Aspekte der Nachhaltigkeit in der Baubranche. Der Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte des IW betonte, dass sich die Immobilienbranche von bestehenden wirtschaftlichen und rechtlichen Herausforderungen nicht entmutigen lassen sollte, auch wenn diese auf den ersten Blick häufig schwer überwindbar erscheinen. Denn durch eine nachhaltige Konzeption und Entwicklung des Immobilienbestands böten sich für Bauträger zugleich Chancen für die Realisierung neuer und innovativer Projek-



te, die die Weichen für die Baubranche von morgen stellen können.

Rechtliches auf den Punkt gebracht

Einen runden Abschluss des Baurägertages in Eschborn lieferte Rechtsanwalt Dr. Maximilian Jahn, Partner und Rechtsanwalt der Kanzlei Jahn und Hettler, Frankfurt. Der Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht beleuchtete die wichtigsten juristischen Eckpunkte, die aus Sicht des Bauträger unumgänglich sind. „Verständlich, innovativ, auf den Punkt“, lautete der Titel des Vortrags und fasste ebenso passend den Inhalt zusammen.

Herzlicher Dank an Partnern und Sponsoren

Der Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland bedankt sich bei allen Teilnehmern für die erkenntnisreichen und spannenden Gespräche, den regen Gedankenaustausch und die wegweisenden Ideen der Contracting-Preis Gewinner. Ein besonderer Dank geht an die Partner und Sponsoren BMI, Buderus, Bosch Junkers, Ei electronics, Kermi, Hüttig & Rompf, Kaldewei, KS Süd Kalksandstein, Pluggit, Techem, Taunus Sparkasse, UniCredit und Velux – der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland freut sich auf den kommenden Baurägertag im Jahr 2022.

Vier wegweisende Projekte ausgezeichnet

CONTRACTING-PREIS HESSEN 2021 VERLIEHEN

Da die ursprünglich geplante Premiere des ersten Hessischen Contracting-Preises aufgrund der Corona-Pandemie im vergangenen Jahr nicht stattfinden konnte, wurden die ersten Preisträger des Wettbewerbs beim diesjährigen Baurättag des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland ausgezeichnet. Die Ehrungen nahmen Staatssekretär Jens Deutschendorf, Thilo Vorhauer, Abteilungsleiter für Energieeffizienz der LEA Hessen, und BFW-Landesgeschäftsführer Gerald Lipka vor.

Mit der Auslobung des Contracting-Preises möchten die Initiatoren Unternehmen der Immobilienbranche dazu animieren, in ihren Projekten innovative und kreative Ideen der Energieversorgung umzusetzen, um die Weichen für eine zukunftsfähige Immobilienwirtschaft zu stellen und den Preisträgern ein öffentlichkeitswirksames Forum bieten, um ihre Lösungen vorzustellen. Neben dem bereits etablierten Contracting-Preis Baden-Württemberg setzt damit nun auch der hessische Landesverband ein Zeichen für die Wärmeversorgung der Zukunft.

Staatssekretär Deutschendorf betonte anlässlich der Preisverleihung, wie wichtig eine nachhaltig orientierte Bauwirtschaft für die Erreichung der politisch proklamierten Klimaziele ist. Die Nutzung regenerativer Energien und die Energieeffizienz

der Bauten seien dabei zu zentralen Elementen geworden – nicht nur aus Sicht der Politik und der Immobilienwirtschaft, sondern auch in den Augen der Endverbraucher. Umso wichtiger sei es, dass das Contracting flächendeckend eingesetzt werde, um die technischen Möglichkeiten ökologisch sinnvoller Systeme möglichst schnell und weitverbreitet zum Einsatz zu bringen. „Energie-Contracting ist daher ein Motor zur Erschließung des technischen Energieeffizienzpotentials“, so das Credo des Staatssekretärs. Diese metaphorische Beschreibung des Contracting-Modells schlug sich auch in der Form des Preises nieder. Die ausgezeichneten Projekte wurden neben einer Urkunde auch mit einem kleinen Motor geehrt, um ihre Rolle als „treibendes Element“ hin zu einer energieeffizienten und zukunftsorientierten Immobilienbewirtschaftung zu veranschaulichen.

Thilo Vorhauer, Abteilungsleiter für Energieeffizienz der LEA Hessen, betonte in seiner Rede die gute Zusammenarbeit mit dem BFW Hessen und stellte seine Institution als unentgeltlichen Energieberater vor. Interessierte finden hier einen kompetenten und unabhängigen Ansprechpartner rund um die energieeffiziente Gebäudebewirtschaftung. Auch BFW-Landesgeschäftsführer Gerald Lipka bedankte sich bei allen Beteiligten für eine fachlich kompetente und menschlich angenehme Zusammenarbeit.

Die Preisträger

Bei der Premierenverleihung des Contracting-Preises Hessen wurden vier Projekte ausgezeichnet, die die Fachjury mit gänzlich unterschiedlichen Ansätzen und Realisierungen überzeugen konnten.



GEWINNER DES HESSISCHEN CONTRACTING-PREISES 2021

Süwag Grüne Energien und Wasser:

„Quartier-Kraftwerk in der Frankfurter Straße in Hofheim“



Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) hat 2017 in Hofheim ein Mehrfamilienhaus mit 23 Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit nach dem KfW 40+ Standard errichtet. Aufgabe der Süwag Grüne Energien und Wasser AG & Co. KG war es, ein ganzheitliches Energiekonzept zu entwickeln, in das neben dem Mehrfamilienhaus auch die angrenzende Liegenschaft mit 81 Bestandswohneinheiten eingebunden ist. Hierbei setzte die Süwag auf eine kombinierte Erzeugung von Strom und Wärme durch ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk und eine Photovoltaik-Anlage sowie die Nutzung eines Stromspeichers zur Zwischenspeicherung des erzeugten Stroms. Auf diese Weise können bis zu 90 Prozent des Stroms vor Ort erzeugt und genutzt werden. Auch eine öffentliche Stromladesäule ist in das Konzept integriert und wird über den Quartiersstrom gespeist.



Stadtwerke Gießen:

„Wärme für das Neubaugebiet im Sporn“

Der Gießener Bauträger Depant hat im Lützelländener Neubaugebiet „Im Sporn“ 58 Doppelhaushälften errichtet. Neben einer attraktiven Umgebung, hellen Räumen und viel Platz zum Toben, überzeugen diese durch ein innovatives Wärmeversorgungskonzept. Verantwortlich dafür sind die Stadtwerke Gießen. Das Besondere an dem Konzept ist, dass zusätzlich zum fossilen Energieträger Erdgas Holzpellets als Brennstoff zum Einsatz kommen. Ergebnis dieser Anlagenkombination ist eine hohe Primärenergie- und CO₂-Einsparung. Zudem wurde auch hier ein hoher KfW-Effizienzhaus Standard mit KfW 55 umgesetzt.



Avacon Natur in Zusammenarbeit mit der Bauträger ISB Projekt GmbH: „Werraufenerpark Eschwege – Mikroquartierslösung für eine gelebte Energiezukunft“

Direkt am Werraufenerpark und doch zentral in Eschwege gelegen befindet sich ein moderner Wohnpark mit 72 Wohneinheiten in vier Wohngebäuden. Bei der Wärme- und Energieversorgung des Mikroquartiers setzen die Avacon Natur GmbH und die ISB Projekt GmbH auf nachhaltige Nahwärme und Mieterstrom. Dadurch werden sowohl die Energiekosten als auch der Schadstoffausstoß vor Ort erheblich gesenkt.



Energie und Versorgung Butzbach (EVB): „Alte Post mit Versorgung der Volksbank“

Die Volksbank Butzbach e.G. suchte Ende 2017 ein Unternehmen, das die effiziente Energieversorgung für einen Neubau mit circa 45 Nutzeneinheiten sicherstellt. Das bestehende Gebäude der Hauptverwaltung sollte in diesem Zusammenhang mitversorgt werden. Vergeben wurde der Auftrag an die Energie und Versorgung Butzbach GmbH. Neben zwei Kesselanlagen sowie einem Blockheizkraftwerk mit 20 Kilowatt elektrischer Leistung umfasst das Konzept eine bestehende und eine neue Photovoltaik-Anlage. Um einen hohen Komfortstandard in den Wohnungen zu erreichen, wurde zudem je Nutzeneinheit eine dezentrale Wohnungswärmestation geplant. Diese ist wesentlich weniger temperatur- und energieintensiv als eine zentrale Anlage. Abgerundet wird das Konzept dadurch, dass nur ein sehr geringer Aufwand in der technischen und kaufmännischen Verwaltung notwendig ist.

Interview mit Bernd Hertweck, Vorstandsvorsitzender Wüstenrot Bausparkasse AG

„ERLEICHTERUNGEN BEI DER GRUND- ERWERBSTEUER WÜRDEN DIE BILDUNG VON WOHN-EIGENTUM STEIGERN“

Als Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse AG ist Bernd Hertweck bestens mit dem Thema Wohneigentum in Deutschland vertraut. In dieser Ausgabe der „Immobilien Wirtschaft Rhein-Main“ äußert sich der gelernte Bankfachwirt unter anderem zur Beliebtheit und zum hohen Stellenwert des Wohneigentums für die individuelle Altersvorsorge. Zudem zeigt er geeignete Maßnahmen auf, um den im internationalen Vergleich sehr niedrigen Eigentumsanteil in Deutschland – insbesondere bei jungen Erwerbern – zu erhöhen.

Herr Hertweck, die vielfach kritische mediale Berichterstattung über die Wohnraumversorgung im Land befasst sich nahezu ausschließlich mit dem Mietmarkt. Das Wohneigentum kommt im Vergleich zu diesem Segment nur vereinzelt und eher am Rande zur Sprache. Woran liegt es, dass sich auch der politische Fokus hauptsächlich auf den Mietmarkt konzentriert?

In der öffentlichen Auseinandersetzung der letzten Jahre geht es in der Tat fast nur um hohe Mietpreissteigerungen und die Frage, wie diesen beizukommen ist. Als Begründung dafür kommen mehrere Ursachen zusammen. Zum einen ist das Preisniveau in Großstädten und Ballungsräumen, wo überproportional viele Mieter leben, naturgemäß am höchsten. Gerade einkommensschwächere Haushalte kommen bei weiteren Mietsteigerungen hier schnell an Belastungsgrenzen. Zum zweiten sind politische Maßnahmen wie Mietpreisbremsen oder gar Mietpreisdeckel beliebt, da diese schnell und öffentlichkeitswirksam beschlossen werden können. An der Ursache – nämlich zu wenig Wohnungsbau an den Nachfrageschwerpunkten – ändern solche Markteingriffe jedoch leider nichts.

Dabei ist das private Wohneigentum aus zahlreichen Perspektiven ein entscheidender Faktor, um den Wohlstand der Bevöl-

kerung und die wirtschaftliche Prosperität der Bundesrepublik auch zukünftig zu erhalten. Welche positiven Effekte bringt eine höhere Wohneigentumsquote mit sich – sei es für den einzelnen Bürger oder die Gesamtwirtschaft der Bundesrepublik?

Zuerst ist festzuhalten, dass Wohnen in den eigenen vier Wänden dem Wunsch der meisten Menschen entspricht. Dies gilt für junge Menschen fast noch mehr als für die Älteren. Der wichtigste positive Effekt selbstgenutzten Wohneigentums liegt in der Vermögensbildung. Keine andere Form der Altersvorsorge motiviert Menschen so früh und so nachhaltig zu Konsumverzicht und



hohen Sparleistungen. Im Ergebnis verfügen Wohneigentümer am Vorabend ihres Ruhestandes über ein sechsmal höheres Gesamtvermögen als Mieter der gleichen Einkommensgruppe. Außerdem fühlen sich Eigentümer stärker mit ihrem Wohnort und ihrem Quartier verbunden. Wohneigentum verwurzelt, schafft Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder und befördert bürgerschaftliches Engagement.

Zahlreiche Studien belegen, dass auch viele Mieter gerne in den eigenen vier Wänden wohnen würden – dennoch stagniert die deutsche Eigentumsquote trotz des günstigen Zinsumfelds seit Jahren auf einem niedrigen Niveau. Woran liegt das und worin bestehen auch in Zeiten der Niedrigzinsphase die größten Hemmnisse für den Erwerb einer Immobilie?

An den Finanzierungskosten scheitert es aufgrund der sehr niedrigen Zinsen häufig nicht mehr. Entscheidender ist heute die hohe Eigenkapitalhürde, die Ergebnis der gestiegenen Immobilienpreise als auch stark gestiegener kaufpreisbasierter Erwerbsneben-

kosten ist. Dazu ein Beispiel: Eine junge Familie möchte sich für 300.000 Euro eine gepflegte gebrauchte Immobilie kaufen. Für eine solide Finanzierung-

zung bedarf es eines Eigenkapitals von 20 Prozent; hinzukommen circa 10 Prozent Erwerbsnebenkosten. Dies macht 90.000 Euro Eigenkapital, über das jüngere Haushalte nur selten verfügen. Die laufenden Finanzierungskosten sind hingegen überschaubar: Bei etwa 1 Prozent Zinsen und sogar 3 Prozent anfänglicher Tilgung wäre die monatliche Rate rund 800 Euro hoch und somit häufig geringer als die bislang zu bezahlende Kaltmiete.

Im europäischen Vergleich liegt Deutschland mit einem Eigentumsanteil von unter 50 Prozent lediglich vor der Schweiz auf der vorletzten Position. Welche politischen Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht hilfreich, um den Eigentumsanteil auf dem deutschen Immobilienmarkt spürbar zu steigern?

Eine wichtige Maßnahme war die Verbesserung der Wohnungsbauprämie einschließlich Anpassung der Einkommensgrenzen, um den Kreis der ursprünglich Förderberechtigten wieder zu erreichen. Dies wirkt jedoch erst längerfristig. Als Sofortmaßnahme stünden aus meiner Sicht Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer an erster Stelle. Bis zu einer gewissen Grenze sollten Ersterwerber selbstgenutzten Wohneigentums gänzlich von der Grunderwerbsteuer befreit werden. Für junge Familien wären weitere Freibeträge pro Kind hilfreich. Darüber hinaus gibt es lokal viele gute Lösungsansätze, wie etwa die Unterstützung von Baugemeinschaften durch Kommunen und Privatwirtschaft. Mehr Wohneigentum auf Erbpachtbasis wäre eine weitere Möglichkeit.

Der durchschnittliche Ersterwerb einer Immobilie erfolgt in Deutschland erst mit 48 Lebensjahren. Bis zu diesem Zeitpunkt könnte bei einem Erwerb in jungen Jahren bereits ein gewichtiger Teil des Immobilienwerts abbezahlt sein. Wie kann es gelingen, dass der Immobilienerwerb für junge Käufer nicht zunehmend zur Utopie wird?

Bei der Wohneigentumsquote der 30- bis 39-Jährigen müssen wir tatsächlich feststellen, dass diese seit 2010 von 28 Prozent auf 25 bis 26 Prozent abgesunken ist und auf diesem Niveau verharret. Bei den ab 75-Jährigen ist sie hingegen von 47 Prozent auf 56 Prozent angestiegen. Wichtig ist es daher, junge Menschen frühzeitig dafür zu sensibilisieren, dass Eigenkapitalaufbau der Schlüssel in die eigenen vier Wände ist – und die Information, dass die Bausparförderung dafür jetzt wieder lohnender ist. Hier sind vor allem wir Bausparkassen gefordert. Als wichtigste politische Maßnahme habe ich vorhin bereits die Erleichterung bei der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber angesprochen.

Der BFW unterstützt die Eigentumsbildung in Deutschland durch den Bau zigtausender neuer Wohnungen im Jahr. Ihre Bausparangebote bieten finanzielle Unterstützung für die Finanzierung des Immobilienerwerbs. Nun plant die ARGE der Bausparkassen Baden-Württemberg gemeinsam mit dem BFW Baden-Württemberg den Kongress „Wohneigentum“ am 16. März 2022 im Haus der LBS in Stuttgart. Welche Erwartungen verbinden Sie mit einem Kongress, der das Wohneigentum bewusst in den Vordergrund stellt?

Die Bausparkassen und der Bundesverband der privaten Wohnungsunternehmen leisten gemeinsam einen großen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Wir sind der Überzeugung, dass es der Aktivierung von privatem Kapital und des Engagements der privaten Wohnungswirtschaft bedarf, um ausreichend Wohnraum bereitzustellen. Um dem Wohneigentum in der politischen und gesellschaftlichen Diskussion den Stellenwert zu geben, den es verdient, bedarf es verstärkter Anstrengungen. Daher haben wir uns dafür entschieden, diesen Kongress durchzuführen und die Vorteile des Wohneigentums und der Wohneigentumsbildung aus verschiedenen Blickwinkeln zu betrachten.

Neue Lösungen gesucht

HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN EINER NACHHALTIGEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Der Klimaschutz ist die große Herausforderung unserer Zeit. Gerade der Gebäudesektor rückt dabei in den Vordergrund, schließlich entfallen rund 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent aller Kohlendioxid-Emissionen auf diesen Sektor. Darüber hinaus ist bekannt, dass Neubauten nur ein Drittel oder noch weniger der Energie von Altbauten benötigen – entsprechend groß ist das Potenzial, um Kohlendioxid zu vermeiden. Doch trotz dieser großen Potenziale bleibt die Einsparung hinter den Erwartungen zurück, die Kohlendioxid-Emissionen sanken zwischen 2010 und 2020 nur um rund 20 Prozent – trotz sehr milder Winter in diesem Zeitraum.

Um die Klimaschutzziele bis 2030 zu erreichen, müssen die Emissionen um über 40 Prozent reduziert werden, die Einsparungen müssen sich also verdoppeln. Damit dieses ehrgeizige Ziel erreicht wird, sind vor allem drei Herausforderungen zu bewältigen.

Zu geringes Kosten-Nutzenverhältnis

Erstens muss das Dilemma zwischen Klimaschutz und Sozialpolitik gelöst werden. In den ältesten Gebäuden mit dem größten Energieverbrauch wohnen zumeist die Mieter mit den geringsten Einkommen. Energetische Sanierungen sind hier im Sinne des Klimaschutzes besonders wirksam, doch für Mieter in den allermeisten Fällen mit einer starken Wohnkostensteigerung verbunden. Zwar wird Energie eingespart, doch die Kosten der Sanierung, die über die Modernisierungsumlage auf den Mieter überwältzt werden, sind oft höher. Über die Zeit, wenn die Energiekosten weiter steigen, dreht sich der Effekt zwar um, aber für die meisten Mieter zählt die augenblickliche Belastung. Entsprechend groß ist der Widerstand, der sich auch im politischen Handeln niederschlägt.

In Erhaltungsschutzgebieten dürfen oft keine energetischen Modernisierungen durchgeführt werden, und auch große

Wohnungsunternehmen haben aufgrund politischen Drucks umfangreiche Modernisierungen ausgesetzt. Langfristig werden weiter steigende Energiepreise und der CO₂-Preis – sofern er nicht einseitig vom Vermieter gezahlt werden muss – die Rentabilität der Modernisierungen auch für Mieter steigern. Um kurzfristige Effekte zu erzielen, sollte die Fördermechanik überdacht werden. So sollte ein Teil der Fördermittel

genutzt werden, um die Mieten nach Modernisierungen zu subventionieren. Damit könnte dieses Dilemma überwunden werden.

Fachkräftemangel belastet Bausektor

Noch herausfordernder ist das zweite Hemmnis: der Fachkräftemangel. Schon



heute fehlen Handwerker, die Bauwirtschaft hat längst Kapazitätsprobleme. Nur jede vierte Stelle in der Bauelektrik oder der Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik kann heute besetzt werden, auch bei anderen Gewerken sieht es kaum besser aus. Möchte man nun die Sanierungen verdoppeln, müssten auch deutlich mehr Fachkräfte eingestellt werden. Angesichts eines sinkenden Erwerbspersonenpotenzials und einer weiteren Neigung zum Studium ist das eine schwer lösbare Aufgabe.

Letztlich wird sich der Fachkräfteengpass nur durch gezielte Anwerbung ausländischer Fachkräfte und eine weitere Attraktivierung des Bauhandwerks lösen lassen. Dies wiederum ist aber mit steigenden Löhnen und damit steigenden Kosten der energetischen Sanierung verbunden. Einen weiteren Beitrag könnten Standardisierungen und serielle Lösungen für Sanierungen leisten, allerdings bedarf es hierzu unter anderem einer Vereinheitlichung der Baustandards. Letztlich braucht es sowohl eine starke Zuwanderung als auch erhebliche Produktivitätsfortschritte, um diese Herausforderung zu meistern.

Nachhaltigkeit muss neu gedacht werden

Drittens schließlich sind auch die Wünsche der Nutzer zu beachten. Ein wesentlicher Teil der Einsparungen ist letztlich durch eine Ausweitung der Wohnungsgrößen konterkariert worden. Mit den Erfahrungen aus der Corona-Pandemie und dem damit verbundenen verstärkten Wunsch nach Einfamilienhäusern könnte sich dies noch verstärken. Auch ist hiermit ein gesellschaftliches Dilemma verbunden. Um Großstädte zu entlasten und Perspektiven für periphere Regionen zu schaffen, ist der Wegzug aus den Großstädten wünschenswert. Doch geht dies mit längeren Pendelstrecken und einer Ausweitung des Wohnkonsums einher, sind die Klimaziele gefährdet. Hier bedarf es vor allem größerer Kreativität. Erstens muss es gelingen, Einfamilienhäuser besser und günstiger zu sanieren, zweitens muss dort, wo neue Häuser entstehen, die Nachhaltigkeit neu gedacht werden. Neue Einfamilienhäuser sollten weniger Boden versiegeln, einen geringeren Energieverbrauch haben und sollten flexibel aufteilbar sein. Ideenwettbewerbe wären hier hilfreich, doch auch Anforderungen hinsichtlich des Recyclings werden Anreize zu nachhaltigerem Bauen setzen.

Neue Lösungen durch Politik und Bauwirtschaft

Die neue Bundesregierung setzt zumindest teilweise an diesen Herausforderungen an. Das Bekenntnis zur Zuwanderung, die Formulierung des Ziels, die Digitalisierung im Bausektor voranzubringen sowie Planungsrestriktionen abzubauen, weisen in die richtige Richtung. Strikte Vorgaben bei der Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudesektor können jedoch auch eher hinderlich als förderlich werden. Insgesamt wird die Erreichung der Klimaschutzziele nur dann gelingen, wenn die Immobilien- und Bauwirtschaft eigene und neue Lösungen findet. Damit stellt der Klimawandel eine große Herausforderung dar, aber er bietet auch Chancen für innovative Unternehmen, die sich mit neuen Ideen von ihren Wettbewerbern abheben können.

Prof. Dr. Michael Voigtländer,
Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Beste Service für Ihre Immobilie



Technisches
Know-how



Energieeffizienz



Qualität und
Kompetenz



Digitale
Dienstleistungen



Sicherheit und
Gesundheit

Bedeutung, Nutzen und Wirksamkeit konkreter Regelungen

TYPISCHE KLAUSELN IM BAUTRÄGERVERTRAG

Bauträgerverträge enthalten eine Vielzahl von Regelungen, deren rechtliche Bedeutung und praktischer Nutzen oft weder dem Bauträger noch den Erwerbern im Detail bekannt sind. Ein Bauträgervertrag muss sich – in aller Regel – an der AGB-Inhaltskontrolle (§§ 305 ff. BGB) messen lassen. Auch wenn sich viele Regelungen innerhalb dieser Grenzen bewegen, halten fast genauso viele Klauseln der Inhaltskontrolle nicht stand.

1. Bauverpflichtung

So banal die Frage nach dem vertraglich geschuldeten Bausoll des Bauträgers ist, so oft ist sie auch Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten. Zentral für die Beantwortung der Frage ist die Baubeschreibung, deren Anforderungen sich vor allem aus § 2 Artikel 249 EGBGB ergeben. Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. Zweifel gehen zu Lasten des Bauträgers (§ 650k BGB). Maßgeblich kann auch ein Prospekt sein, ohne dass der vertragliche Hinweis weiterhilft, dass diese für die Bauverpflichtung ohne Bedeutung ist (KG, Urteil vom 11.06.2019, Az. 21 U 116/18). Auch sogenannte Änderungsvorbehalte, also die Möglichkeit, die Bauausführung unter bestimmten Umständen zu modifizieren, sind nur wirksam, wenn ein „triftiger Grund“ vorliegt und Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit nicht gemindert werden (BGH, Urteil vom 23.06.2005, Az. VII ZR 200).

2. Unwirksamer Ratenzahlungsplan

Widerspricht der vertraglich vereinbarte Ratenzahlungsplan dem des § 3 Abs. 2 MaBV, ist die Vereinbarung nach § 12 MaBV, § 134

BGB unwirksam. Für die Fälligkeit ist dann § 641 BGB maßgeblich, sodass die gesamte Vergütung erst mit der Abnahme fällig wird. Im schlimmsten Fall kann der Bauträger also während des Bauvorhabens keinen Cent von den Erwerbern fordern. Die Gründe, wieso ein Ratenzahlungsplan unwirksam sein kann, sind vielfältig.

Sieht der Bauträgervertrag zum Beispiel einen Zahlungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 MaBV vor und regelt eine gesonderte Klausel „Der Veräußerer ist zur Übergabe verpflicht-

et, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Erwerber alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet, insbesondere die Bezugsfertigkeitsrate“, so sei der Vertrag nach dem OLG München (Beschluss vom 28.01.2019, Az. 28 U 3555/18 Bau) dahin auszulegen, dass der Bauträger zur Übergabe nur verpflichtet sein soll, wenn die Abnahme erklärt und die Bezugsfertigstellungsrate gezahlt wurde. Die Bezugsfertigkeitsrate dürfe nach der MaBV aber nur gefordert werden, wenn gleichzeitig der Besitz eingeräumt wird, sodass die Besitzeinräumung nicht zusätzlich von der Abnahme abhängig gemacht werden dürfe. Eine solche Regelung sehe § 3 Abs. 2 MaBV nicht vor, sodass der Ratenzahlungsplan nach § 12 MaBV i. V. m. § 134 BGB nichtig ist. Ob der in der Praxis oft verwendete „flexible Ratenzahlungsplan“, bei dem die sieben Raten bei Vertragsschluss noch nicht festgelegt sind, wirksam ist, ist umstritten.



ten. Da landgerichtliche Rechtsprechung existiert, die einen flexiblen Ratenzahlungsplan für unwirksam erachtet (LG Karlsruhe, Urteil vom 12.02.2016, Az. 10 O 477/15), besteht für den Bauträger der sicherste Weg und die Vermeidung von Streitigkeiten darin, die Raten bereits vertraglich festzulegen.

3. Abnahmeklauseln

Dass eine Vielzahl von Abnahmeklauseln unwirksam ist, dürfte bekannt sein. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Abnahme durch einen vom Bauträger bestellten Sachverständigen, den Verwalter, den Verwaltungsbeirat, den Abnahmeausschuss oder sonst durch Beschlussfassung erklärt werden soll. Fest steht: Klauseln, die dem Erwerber die Möglichkeit nehmen, über die Ordnungsmäßigkeit der Werkleistung des Bauträgers selbst zu befinden, sind unwirksam. Das OLG München (Urteil vom 24.04.2018, Az. 28 U 3042/17 Bau) hat den Bauträger auch 13 Jah-

re nach einer (unwirksamen) Abnahmeerklärung des Erstverwalters zur Zahlung eines Vorschusses verurteilt. Ob der Bauträger nach der Entscheidung des OLG Köln (Urteil vom 21.08.2020, Az. 19 U 5/20) in Fällen fehlender oder unwirksamer Abnahme spätestens nach zehn Jahren wirklich „aus dem Schneider“ ist, ist offen und begegnet Zweifeln.

Versuche, die Abnahme zu „vergemeinschaften“ oder durch einen Dritten erklären zu lassen, sind zum Scheitern verurteilt. Die negativen Konsequenzen einer unwirksamen Abnahme, insbesondere der fehlende Beginn der Gewährleistungsfrist, sind für den Bauträger erheblich. Für eine wirksame Abnahme muss jedem Erwerber „einfach“ die Möglichkeit gegeben werden, die Abnahme selbst zu erklären. Dies ist insbesondere bei großen Wohnungsanlagen und in Zeiten von Corona einfacher gesagt als getan, auf Grundlage der derzeitigen Gesetzeslage jedoch nicht zu vermeiden.

4. Fazit

In diesem Beitrag können nicht alle wichtige Klauseln eines Bauträgervertrages behandelt werden, gleichwohl kann er aber hoffentlich für die Wichtigkeit des Themas und einzelner Klauseln sensibilisieren. Grundlage einer erfolgreichen Projektentwicklung ist nämlich ein „ordentlicher“ Bauträgervertrag. Wenn der Bauträger dem keine Beachtung schenkt, kann die Unwirksamkeit einzelner Regelungen unmittelbar zum Misserfolg eines ganzen Projekts führen. Schließlich will der Bauträger nicht mehr bauen, als er tatsächlich in seinen Verkaufspreis einkalkuliert hat, Zahlungen nach Baufortschritt (gemäß der MaBV) erhalten und auch nicht nach über 13 Jahren noch gewährleistungspflichtig sein.

RA Sebastian Eufinger,
Jahn Hettler Rechtsanwälte

Partner der
Immobilienwirtschaft

In vielen
Beständen² jetzt
verfügbar

Machen Sie Ihre Immobilie gigaschnell¹

Surfen im Vodafone Highspeed-Internet
mit bis zu 1 GB/s¹ im Download.
Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft

Together we can



¹ Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in vielen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit jeweils modernisiertem Hausnetz verfügbar. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. ² Das bestehende Hausnetz muss die technischen Voraussetzungen erfüllen. Stand: Mai 2021
Dies ist ein Angebot der Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring.

VERZUGSSCHÄDEN WEGEN VERSPÄTETER WOHNUNGS- ÜBERGABE DES BAUTRÄGERS

Nicht selten geraten Bauträger mit dem vereinbarten Termin zur Übergabe der Wohnungen in Verzug. Für die Erwerber stellt sich sodann regelmäßig die Frage, welche Ansprüche ihnen in diesem Fall gegen den Bauträger zustehen. Um hier weitere Streitigkeiten zu verhindern, sollten beiden Vertragsparteien die jeweils in Betracht kommenden Ansprüche bekannt sein.

Anspruchsvoraussetzungen des Leistungsverzugs

Rechtsgrundlagen für einen Schadensersatzanspruch aus Verzug ergeben sich aus §§ 280, 286 BGB. Diese setzen einen fälligen und durchsetzbaren Anspruch auf Leistung des Gläubigers, eine Nichtleistung des Schuldners trotz Mahnung (beziehungsweise Entbehrlichkeit der Mahnung) sowie ein Vertretenmüssen desselbigen voraus. Sofern für die Fertigstellung der Bauleistung ein Termin vereinbart ist, wird die Leistung zu diesem Termin fällig (§ 271 BGB). Für Bauträgerverträge gilt seit dem 1. Januar 2018 zudem, dass der Vertrag Angaben über einen verbindlichen Fertigstellungszeitpunkt oder über die Bauzeit enthalten muss (§§ 650u, 650k BGB; Art 249 § 2 Abs 2 EGBGB). Fehlen solche Angaben, werden vorvertragliche Angaben über den Fertigstellungszeitpunkt beziehungsweise die Ausführungsdauer Vertragsinhalt.

Zu dem vereinbarten Termin müssen die geschuldeten Bauleistungen „abnahmereif“ und „bezugsfertig“ hergestellt sein. Die Bezugsfertigkeit liegt vor, wenn dem Erwerber der Bezug der Wohnung nach der Verkehrsauffassung zumutbar ist. Dies setzt nicht voraus, dass auch das gesamte Objekt (mit

Außenanlagen) vollständig fertiggestellt ist. Der Bauträger gerät hiernach ohne Mahnung in Verzug, wenn für die Fertigstellung seiner Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt und vereinbart ist (vgl. § 286 Abs 2 Nr. 1 BGB). Eine Mahnung ist hingegen erforderlich, wenn zwar ein bestimmter Fertigstellungstermin vereinbart war, dieser aber ohne Verschulden des Bauträgers überschritten wurde (vgl. BGH, Urteil vom 22.05.2003, Az. VII ZR 469/01). Als ein Fall höherer Gewalt und damit als ein nicht vom Schuldner zu vertretender Verzug wird nun auch die Corona-Pandemie und ihre Folgen angesehen (vgl. LG Paderborn, Urteil vom 25.09.2020, Az. 3 O 261 20).

Rechtsfolgen des Verzugs

Im Rahmen der §§ 280, 286 BGB kann der Erwerber ohne Weiteres Schadensersatzansprüche neben der Leistung geltend machen und/oder unter den Voraussetzungen des § 323 BGB vom Vertrag zurücktreten. In beiden Fällen ist der Erwerber grundsätzlich so zu stellen, wie er stünde, wenn der Vertrag vom Bauträger ordnungsgemäß erfüllt worden wäre. Die konkreten Schäden hat der Erwerber dem Grunde als auch der Höhe nach darzulegen (BeckOK BGB/Lorenz, 52. Ed. 01.11.2019, BGB § 286 Rn. 85).

1. Verzugsschadensersatzansprüche neben der Leistung

Bereitstellungszinsen

Häufig werden dem Erwerber von seiner finanzierenden Bank Bereitstellungszinsen für den Fall berechnet, wenn dieser das vereinbarte Darlehen nicht zum vereinbarten Zeitraum, sondern erst später abrufen. Verschiebt sich die Übergabe der Wohnung infolge eines vom Bauträger zu vertretenden Verzugs und ruft der Erwerber das Darlehen deswegen erst später ab, handelt es sich um einen verzugsbedingten Schaden, der vom Bauträger zu erstatten ist (KG, Urteil vom 15.05.2018, Az. 21 U 90/17).

Mietschaden/Nutzungsausfallschaden

Ein Mietschaden entsteht dem Erwerber dann, wenn er aufgrund des Verzugs nicht in die von ihm erworbene Wohnung einziehen kann und daher eine Ersatzwohnung und gegebenenfalls dazugehörige Parkplätze anmieten muss. Dabei hat der Erwerber grundsätzlich Anspruch auf Anmietung einer gleichwertigen oder vergleichbaren Wohnung. Ferner kommen ebenfalls Ansprüche auf Ersatz von

Umzugskosten, geleisteter Maklerprovisionen und der Einlagerung von Möbeln in Betracht. Alternativ (und unter Anrechnung des Mietschadens und der weiteren Kosten) kann der Erwerber auch einen sogenannten Nutzungsausfallschaden, der ihm durch die verzugsbedingte Vorenthaltung der Nutzungs- und Gebrauchsmöglichkeit der Wohnung entsteht, geltend machen. Dieser ist dann gegeben, wenn der Erwerber mit der Ersatzwohnung einen deutlich minderwertigeren Wohnraum zu Verfügung erhält (vgl. BGH, Urteil vom 08.05.2014, Az. VII ZR 199/13).

Mietausfallschaden

Will der Erwerber die von ihm erworbene Wohnung dagegen nicht selbst nutzen, sondern an Dritte vermieten, kommen für ihn im Falle des Verzugs die jeweils entgangenen Mieteinnahmen (= Mietausfallschaden) als ersatzfähiger Schaden in Betracht. Der entgangene Rohmietertrag ist jedoch um solche Posten (wie Verwalter-

kosten und Instandhaltungsrücklagen und so fort) zu reduzieren, die durch die Nichtbenutzung der Wohnung entfallen (vgl. BGH, Urteil vom 14.01.1993, Az. VII ZR 185/91).

Abschreibungsvorteile

Der Erwerber kann zudem auch etwaige entgangene Abschreibungsvorteile ersetzt verlangen, wenn er die sich im Verzug befindliche Wohnung zur Vermietung nutzen wollte (BGH, Urteil vom 27.01.2005, Az. VII ZR 276/03).

2. Rückforderungs- und Schadensersatzansprüche bei Rücktritt

Im Rahmen des Rücktritts vom Bauträgervertrag kommen für den Erwerber neben dem Rückzahlungsanspruch der bereits geleisteten Kaufpreistraten regelmäßig

Ansprüche auf Ersatz von Verzugsschäden (falls bereits eingetreten), Kaufnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten), Bereitstellungszinsen und regelmäßiger Finanzierungskosten, Vorfälligkeits-/Nichtabnahmeentschädigung wegen vorzeitigem Austritt des Erwerbers aus dem Kreditvertrag sowie der Grunderwerbsteuer (beachte hier jedoch Schadensminderungspflicht nach § 16 Abs. 1 GrEStG) in Betracht. Dem Bauträger steht dagegen ein Anspruch auf Löschung der Grundschuld und der Auflassungsvormerkung aus dem Grundbuch zu.

Die effektive Beratung in diesen sowie in anderen baurechtlichen Themen ist Teil der täglichen Arbeit des Teams von Jahn Hettler Rechtsanwälte in Frankfurt am Main.

RA Pascal Zepezauer,
Jahn Hettler Rechtsanwälte



Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau

SCHLUSS MIT DREI FALSCHEN VORURTEILEN



Mit langfristig stabiler Rendite und Unterstützung des Landes vor der eigenen Haustür investieren – ein guter Deal, findet Folker Gratz, Leiter Kundenbetreuung, Beratung der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB). Dennoch halten sich einige Vorurteile gegen Investitionen in den geförderten Mietwohnbau hartnäckig. Nun klärt der Profi auf, welche das sind und warum sie einem Realitätscheck nicht standhalten.

1. Aufgrund der Mietdeckelung werfen geförderte Mietimmobilien keine Rendite ab.

Natürlich sind an die Förderung durch das Land Rheinland-Pfalz Bedingungen geknüpft, allen voran die Deckelung der zulässigen Mietpreise. Jedoch sind diese so gestaltet, dass sich eine langfristig stabile Rendite für den Investor ergibt, was in Zeiten sich eintrübender Konjunkturaussichten, volatiler Aktienmärkte und angespannter internationaler Handelsbeziehungen durchaus erstrebenswert ist. Zudem profitieren ISB-Darlehensnehmer von den guten Förderkonditionen: Die ISB-Grunddarlehen sowie die Zusatzdarlehen, die etwa für standortbedingte Mehrkosten, barrierefreien Ausbau oder den Einbau von Aufzügen gewährt werden, sind immer nachrangig besichert und bieten auf die niedrigen Zinssätze langfristige Zinsfestschreibungen von bis zu 25 Jahren. Obendrauf kommen Tilgungszuschüsse, mittels derer das Land bis zu 35 Prozent der Rückzahlung übernimmt.

2. In geförderte Wohnungen dürfen nur Empfänger staatlicher Leistungen einziehen.

Dies ist ein weit verbreiteter Irrtum. Zwar sind nur Menschen einzugsberechtigt, deren Haushaltsjahreseinkommen innerhalb

der im Landeswohnraumgesetz festgelegten Einkommensgrenzen liegt. Allerdings schließen diese weite Teile der Mittelschicht mit ein. Zum Beispiel liegt die Einkommensgrenze bei einer Familie mit zwei Kindern bei einem Jahresbruttogehalt von knapp 82.800 Euro. Alleinerziehende mit einem Kind dürfen jährlich gut 56.000 Euro brutto verdienen – dies trifft auf viele Berufe etwa in der Pflege, im Handwerk, der Gastronomie oder dem Handel zu. Zudem entscheidet immer noch der Vermieter, wer aus der Gruppe der berechtigten Interessierten den Zuschlag erhält, und es muss auch niemand nach einer finanziellen Verbesserung ausziehen. Ein weiterer positiver Nebeneffekt, der oft vernachlässigt wird: Die vergleichsweise niedrigen Mietpreise sorgen erfahrungsgemäß für eine zufriedene, stabile Mieterschaft.

3. Es profitieren nur professionelle Investoren, die das Gebäude auch errichten.

Sicherlich beraten wir auch professionelle Investoren, aber in den vergangenen Jahren profitierten auch viele Privatleute, Bauherrngemeinschaften und Gemeinden bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums von ISB-Darlehen. Diese gibt es nicht nur für den Neubau, sondern auch für den Ersterwerb, den Ersatzneubau, den Ausbau, den Umbau sowie die Erweiterung von Mietwohnungen. In allen Fällen unterstützt die ISB nicht nur materiell, sondern ist als Förderbank des Landes eng mit den Akteuren und Behörden vor Ort vernetzt und steht ohne eigene Gewinnorientierung von der Planung der Finanzierung über die Antragstellung bis hin zur Umsetzung beratend und unterstützend zur Seite.



Neugierig geworden?

Folker Gratz und sein Team beraten kostenlos und unverbindlich unter der Telefonnummer 06131 6172-1991 und der E-Mail-Adresse wohnraum@isb.rlp.de. Weitere Informationen gibt es auf www.isb.rlp.de.

TV-Empfang und Glasfaser: So profitieren Mieter und Vermieter von der TKG-Novelle



Wasser, Wärme, Strom – und Glasfaser:
das sind jetzt die Bausteine der Immobilien-
Grundversorgung

Mit der TKG-Novelle will die Bundesregierung erreichen, dass der Glasfaseranschluss in Mehrfamilienhäusern künftig zum Standard wird. Das Gesetz bietet Vermietern und Verwaltern interessante Chancen – wenn sie jetzt clever handeln. Auch die Mieter profitieren.

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes tritt am 1. Dezember 2021 in Kraft und bringt für Haus- und Wohnungseigentümer sowie Immobilienverwalter, aber auch für den Verbraucher wichtige Neuerungen. Ziel der Gesetzesnovelle ist unter anderem, EU-Verbraucherrechte in deutsches Recht umzusetzen. Zudem soll der Glasfaseranschluss in Mehrfamilienhäusern künftig zum Standard werden.

Die Telekom investiert deshalb wie noch nie und beschleunigt ihren Glasfaserausbau – auch durch interessante Angebote für Vermieter: So belohnt die Telekom Hausbesitzer, die in den Glasfaser-Regionen einen zügigen Ausbau unterstützen mit einem kostenlosen Hausanschluss.

Die Telekom schützt beim Glasfaserausbau die Interessen des Vermieters – und die des Verbrauchers gleichermaßen: Denn bei der Telekom wird niemand zum Umstieg gezwungen; die vorhandenen Leitungen für Telefon/DSL und Kabelfernsehen werden nicht abgeschaltet.

Glasfaseranschluss sichern – Kabel-Gestattungsvertrag neu ausschreiben

Das neue Gesetz beendet die Umlagefähigkeit des Kabelanschlusses. Für laufende Kabel-Gestattungsverträge haben Vermieter und Verwalter deshalb ein Sonderkündigungsrecht. Es gilt zwar eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024; dennoch lohnt es sich, die Gestattung schon jetzt neu auszuschreiben:

Die Telekom bietet der Wohnungswirtschaft an, die Einspeisung von TV-Programmen zu übernehmen und direkt mit den Mietern abzurechnen – und das zu fairen Konditionen. Hausbesitzer und -Verwalter sollten sich in jedem Fall jetzt mit dem Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft der Telekom in Verbindung setzen, um jetzt die optimalen Konditionen für sich und ihre Mieter herauszuholen.

Telekom Deutschland

Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft
und Breitbandausbau Geschäftskunden
Tel. 0800 / 33 0 33 33

wohnungswirtschaft.telekom.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Naturstein mit zahlreichen Qualitäten

NACHHALTIG UND ANSPRUCHSVOLL BAUEN MIT SCHIEFER

Der Naturstein Schiefer erlebt derzeit ein eindrucksvolles Comeback. In Deutschland werden pro Jahr knapp 3 Millionen Quadratmeter des natürlichen Baustoffs verlegt. Das Gestein eignet sich besonders gut, um als langlebige Dacheindeckung oder vorgehängte Fassade Ressourcen zu sparen.

Die Reduktion des Energieverbrauchs und damit von CO₂-Emissionen ist eines der wichtigsten politischen Ziele in Deutschland. Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung eine 30-prozentige Reduzierung des Primärenergieverbrauchs im Vergleich zu 2008 und bis 2045 die Klimaneutralität erreichen.

Der Einsatz nachhaltiger Baustoffe bei Neubau und Modernisierung ist eine wirksame Möglichkeit, für eine langfristig höhere Energieeffizienz zu sorgen und CO₂-Emissionen zu senken. Dazu gehört auch Schiefer. Der Naturstein ist feuerfest, wasserabweisend und einfach zu pflegen.

———— Langlebig und recyclingfähig

Schiefer ist vor Millionen von Jahren durch die Verdichtung von Tonschlamm unter hohem Druck entstanden. Er wird in Blöcken aus den Bergwerken gewonnen und anschließend nur bearbeitet, nicht verarbeitet. Die im Bergwerk abgebauten Schieferblöcke werden gesägt, gespalten und anschließend in verschiedene Formate gebracht. Die gute Spaltfähigkeit des Gesteins erleichtert die Verwendung als Baumaterial. Dieses kann problemlos verlegt werden.

Da weder Zement noch andere Bindemittel zum Einsatz kommen, muss im Vergleich zu anderen Baumaterialien nur wenig Energie aufgewendet werden. Schiefer weist daher eine gute Ökobilanz auf. Das Material verfügt zudem über eine ungewöhnlich lange Lebensdauer von nicht selten bis zu 100 Jahren und ist recyclebar. Es kann beispielsweise als Schiefersplitt und Schiefermehl oder für Gesteinskörnungen verwendet werden.

———— Schieferfassade in Freiburger Ökosiedlung

Ein beeindruckendes Beispiel für den Einsatz von Schiefer als Baumaterial wurde bereits im Jahr 2009 im Freiburger Stadtviertel Vauban umgesetzt. Das zukunftsorientierte Gebäude übertraf die seinerzeit geltende Fassung der EnEV bei Weitem. In dem ökologischen Wohnquartier war unter der Planung des Architekten Ulrich Mayer ein viergeschossiges Haus mit sieben Eigentumswohnungen

im Passivhausstandard. Die schimmernde, hinterlüftete Fassade aus dem Hause Rathscheck Schiefer ist zweilagig und insgesamt 260 Millimeter dick gedämmt.

———— Klimaregulierende Fassade ohne Feuchtigkeitsstau

Vorgehängte hinterlüftete Fassaden schützen Gebäude vor Hitze im Sommer und vor Kälte im Winter. Der Hinterlüftungsraum stellt einen permanenten Abtransport von anfallender Feuchtigkeit sicher und garantiert somit die Funktionalität der Dämmebene über die gesamte Lebensdauer. Die zirkulierende Luft zwischen Fassade und Hauswand verhindert – im Unterschied zu einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) – somit auch ein Durchfeuchten des Mauerwerks und wirkt gleichzeitig wärmeregulierend. Weitere Informationen zum natürlichen Werkstoff Schiefer erhalten Interessierte im Internet unter www.rathscheck.de.

Günter Elmer,
Berater Wohnungswirtschaft,
Rathscheck Schiefer



AUTOMATISIERUNGEN ERLEICHTERN DAS ALLTÄGLICHE GESCHÄFT

Der Begriff der Künstlichen Intelligenz (KI) ist in der öffentlichen Wahrnehmung zu einem geflügelten Wort geworden, das – nicht zuletzt angetrieben von so mancher Hollywood-Produktion – zu Vorbehalten und Skepsis führt. Doch sind diese Zweifel berechtigt? Wie weit ist die Entwicklung der KI derzeit und welche Möglichkeiten bietet sie schon heute für eine smarte Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung?

Grundsätzlich fungiert der Begriff der Künstlichen Intelligenz als Sammelbegriff für eine maschinelle Datenverarbeitung, die auf Regeln basiert. Entgegen der visionären Vorstellung einer „autonomen Maschine“ (wissenschaftlich definiert als „Starke KI“) handelt es sich hierbei um die sogenannte „Schwache KI“. Diese Form der Künstlichen Intelligenz existiert bereits. Anhand programmierter Algorithmen ist eine derartige Softwarelösung schon heute in der Lage, gewisse Arbeitsabläufe nach dem „wenn Aktion A, dann Reaktion B-Prinzip“ selbstständig zu bearbeiten. In dieser Form hält die KI auch Einzug in die Immobilienbranche, beispielsweise in Form einer Sprachsteuerung oder als Chatbot, der Fragen zu bestimmten Themen zielgerichtet beantworten kann. Vom Einsatz eines selbstständigen „mechanischen Mitarbeiters“ sind diese Systeme freilich noch ein weites Stück entfernt, dennoch bieten sie zahlreiche Möglichkeiten, um das alltägliche Geschäft in der Immobilienbranche zu vereinfachen.

— Aus digital wird automatisch

Mithilfe digitaler ERP- und CRM-Lösungen ist es Bestandshaltern und Verwaltern schon seit Jahren möglich, einzelne Objekt-, Bewohner- oder Kontaktdaten nicht mehr bei jedem Vorgang händisch einzugeben, sondern die gewünschten Daten bei Bedarf per Mausklick aus einem zentralen System zu übernehmen. Durch den Einsatz der oben beschriebenen Schwachen KI lassen sich nun

nicht nur die Arbeitsschritte selbst, sondern auch die Prozesse im Hintergrund straffen und vereinfachen.

Der Schlüssel liegt in der Automatisierung regelmäßig wiederholter Abläufe. Denn ein Großteil der Bearbeitungspraxis folgt immer wiederkehrenden Mustern. Sei es beim Einzug oder Auszug eines Mieters, der damit verbundenen Wohnungsabnahme oder -übergabe oder der Bearbeitung eines Schadenfalls. Die Muster, die hinter diesen Abläufen stehen, sind immer die gleichen. Der Eingang einer Benachrichtigung bei der Hausverwaltung, die Weiterleitung an den zuständigen Mitarbeiter, die Beauftragung eines externen Dienstleisters und so fort. Diese Prozesse lassen sich schon heute mit spezialisierten Softwarelösungen selbstständig erledigen. Als Basis der Prozessautomatisierung dient ein simples Baukastenprinzip aus Auslösern und damit verbundenen Aktionen, die je nach Bedarf individuell zusammengestellt werden können. Damit sparen sich die Mitarbeiter Zeit und die Unternehmen der Immobilienbranche gewinnen neue Kapazitäten für ihr eigentliches Alltagsgeschäft.

— Prozessoptimierung als Wettbewerbsvorteil

Durch die Software-gestützte Beschleunigung der Geschäftsprozesse erhalten mo-

derne Immobilienverwaltungen einen echten Wettbewerbsvorteil gegenüber ihrer analogen Konkurrenz. Um diese Entwicklung voranzutreiben, setzen sich Unternehmen wie die Münchner Cloud Klabaüter GmbH dafür ein, neue Möglichkeiten der Prozessoptimierung zu entwickeln und damit alltägliche Geschäftsabläufe zu vereinfachen. Weitere Informationen zu den Möglichkeiten der digitalen Prozessoptimierung erhalten Interessierte unter www.cloudklabaüter.de.





Bezüglich des
Veranstaltungsformats
bzw. möglicher Absagen
beachten Sie bitte die
aktuellen Hinweise zu den
Veranstaltungen auf
der Homepage
der www.bfw-hrs.de

BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Termine 2022

Datum	Ort	Veranstaltung
11. Januar 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Typische Fehler bei der Abnahme und der sechsten Rate“
27. Januar 2022	Bad Homburg	Neujahrsempfang 2022
15. Februar 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Materialpreissteigerungen und Lieferengpässe“
17. Mai 2022	Frankfurt am Main	BFW ImmoLounge 2021/22 und Mitgliederversammlung
29. Juni 2022	Frankfurt am Main	Frankfurt/Rhein Main baut

Nähere Informationen unter www.bfw-hrs.de

(Änderungen vorbehalten. Stand: 10. Dezember 2021)

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, Adobe Stock

Redaktionsleitung:

Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:

Sonja Mai

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christina Würfel
christina.wuerfel@pressecompany.de

DAS EVENT-UNIVERSUM FÜR
DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2022

KOCHEN GOLFFEN GRILLEN FAHREN LERNEN



WEITERE INFOS
FINDEN SIE UNTER
[PRESSECOMPANY.EVENTS](https://www.pressecompany.events)

DIE BERUFLICHE KONTAKTPFLEGE UND DER PERSÖNLICHE AUSTAUSCH SIND FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE UNVERZICHTBAR. DIE PRESSECOMPANY STUTTGART – DEUTSCHLANDS FÜHRENDE KOMMUNIKATIONSAGENTUR FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT – IST DER SPEZIALIST FÜR EIN PROFESSIONELLES BERUFLICHES NETZWERK. ZAHLREICHE HOCHKARÄTIGE EVENTS IN GANZ DEUTSCHLAND BIETEN DER FÜHRUNGSRIEGE DER IMMOBILIENBRANCHE AUCH IM KOMMENDEN JAHR DIE GELEGENHEIT, GEWINNBRINGENDE BEKANNTSCHAFTEN ZU MACHEN, BESTEHENDE KONTAKTE ZU PFLEGEN UND IM AUSTAUSCH MIT DEN BRANCHENKOLLEGEN ZU BLEIBEN. UND DAS BESTE IST: BEI ALLEN BERUFLICHEN MEHRWERTEN STEHT DER SPASS AN EINEM GELUNGENEN EVENT AN VORDERSTER STELLE.

PresseCompany



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