

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN- MAIN



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

Das Magazin des BFW

Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 01_2023



DIE ZEITENWENDE AM IMMOBILIENMARKT IST EINGETROFFEN

Seite 6

**LANDTAGSWAHL HESSEN 2023:
IM GESPRÄCH MIT NANCY FAESER UND DR. STEFAN NAAS**

Seite 12

**DIE WOHNUNGSPREISE BLEIBEN STABIL –
AUCH WEIL DER WOHNUNGSBAU EINBRICHT**

Seite 16



DOMUS

„Frischer Wind für die Verwalterbranche“

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

Von der klassischen Buchhaltungslösung, über umfangreiche Verwaltungsprogramme bis hin zur Immobilienverwaltung aus der Cloud – DOMUS unterstützt Verwalter durch zahlreiche individuell skalierbare Softwareanwendungen – je nach Bedarf und Größe der Verwaltung.

Weitere Informationen unter
www.domus-software.de

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

der Wind hat sich gedreht: Nach vollmundigen Ankündigungen der Ampel-Koalition, den Wohnbau zur „Chefsache“ zu erklären, der Gründung eines – längst überfälligen – Bundesbauministeriums und der Maßgabe, 400.000 neue Wohnungen im Jahr zu errichten, wurden wir von der Realität eingeholt.

Im zweiten Halbjahr 2022 sind die Zahlen im bundesweiten Neubau regelrecht eingebrochen: Davon waren nicht zuletzt Ein- und Zweifamilienhäuser betroffen. Im dritten Quartal des Vorjahres ging die Zahl der genehmigten Wohngebäude gegenüber 2021 um sage und schreibe 46,7 Prozent zurück – bei der Anzahl der genehmigten Wohnungen lag das Minus bei 7,8 Prozent. Die Ursachen hierfür sind mannigfaltig: Seien es Preissteigerungen im Produktions- und Materialbereich, eine durch steigende Zinsen und die noch immer hohe Inflation spürbar rückläufige Nachfrage oder schlichtweg falsche politische Entscheidungen, die zu einem Klima der Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt geführt haben.

Gleichzeitig hat sich am grundsätzlichen Wohnraumbedarf seit Antritt der Bundesregierung kein bisschen verändert – im Gegenteil. Die zunehmende Zuwanderung von Flüchtlingen im Zuge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und der – durch die demografische Entwicklung nötige – Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte stellt den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren vor immer größere Herausforderungen. Gleichzeitig wird die „Lücke“ zwischen benötigtem und errichtetem Wohnraum Jahr für Jahr größer.

Der einzige Schlüssel zu einer nachhaltigen Entspannung des Marktes ist und bleibt die Errichtung neuen Wohnraums. Ohne die private Bauwirtschaft, die in etwa jedes zweite Wohnhaus und jeden dritten Gewerbebau im Land realisiert, wird Wohnraum sukzessive zum Luxusgut. Um dies zu verhindern, müssen die politischen Weichen mit Feingefühl und Spürsinn gestellt werden. Auch in der Politik muss die Erkenntnis reifen, dass die Immobilienbranche kein „Selbstläufer“ ist – die Entwicklungen des vergangenen Halbjahres müssen durch kluge Entscheidungen und gezielte Förderungen zumindest abgefedert werden. Durch einer weiterhin andauernde „Verbots-Politik mit dem Brechhammer“ droht eine der umsatzstärksten Branchen der Bundesrepublik ernsthaft in Schieflage zu geraten.

Mit diesen Gedanken grüßen



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 2023 S. 5
- Die Zeitenwende am Immobilienmarkt ist eingetroffen S. 6
- Impulse aus der Praxis beim 4. Tag der Innovation S. 8
- Die Zukunft von Metropolregionen im Blick S. 9
- Save the Date: Sommerempfang S. 11

HESSISCHE LANDTAGSWAHL 2023 S. 12-14

- Die Kandidaten stellen sich vor S. 12

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE S. 16-25

- Änderungen am Wohnungsmarkt S. 16
- Machtgefüge bei Vertragshandlungen hat sich verändert S. 18
- Kevin Klöber's Kolumne S. 20
- Digitalisierung im Gebäudebereich S. 22
- Smart Home für die Wohnungswirtschaft S. 23
- Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft – aber wie? S. 24
- Moderne Softwarelösungen integrieren KI S. 25

VORSCHAU S. 26

- Termine | Impressum S. 26

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.

25. April 2023, Haus am Dom in Frankfurt am Main

EINLADUNG ZUR IMMOLOUNGE UND MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2023

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland lädt herzlich Mitglieder, Freunde und Partner am Dienstag, den 25. April 2023 zur Mitgliederversammlung und ImmoLounge ein. Neben spannenden Impulsvorträgen zu den aktuellen Herausforderungen in der Immobilienbranche sind die Teilnehmer herzlich eingeladen, bei guter Gesellschaft Kontakte zu pflegen und sich auszutauschen.

Um 16 Uhr sind die Mitglieder des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zur nicht-öffentlichen Mitgliederversammlung eingeladen, um die neusten Informationen aus dem Verband zu erfahren. Für alle Interessierten startet um 17:30 Uhr öffentlich die ImmoLounge im zentral gelegenen Haus am Dom, Domplatz 3 in Frankfurt am Main. Vorstandsvorsitzende Sonja Steffen und Geschäftsführer Gerald Lipka des Landesverbandes freuen sich, Teilnehmer und Referenten zu begrüßen.

Die Corona-Pandemie scheint fast vergessen, sind doch andere tiefgreifende Veränderungen aufgetreten: Aufgrund des immer noch wütenden Ukraine-Krieges – seit nun mehr einem Jahr! – muss sich die gesamte Branche auf weitere Hindernisse einstellen. Neben den klassischen Herausforderungen wie dem Fachkräftemangel sind neue Probleme zu lösen: Energiekostensteigerungen, Lieferkettenprobleme, Inflation und die hiermit verbundenen explodierenden Baukosten beschäftigen die Wohnungs- und Immobilienbranche seit 2022. Neu hinzugekommen: steigende Zinsen aufgrund der europäischen Zinspolitik. Die unter anderem gestiegenen Finanzierungskosten für Endkunden hat einen Einbruch am Immobilienmarkt verursacht. Die ersten Auswirkungen werden jetzt schon deutlich, denn Unternehmen müssen ihre geplanten Pro-

jekte verschieben oder gänzlich auf Eis legen. Dr. Reiner Braun vom Empirica-Institut aus Berlin wird hoffentlich mit seinem Vortrag „Corona, Ukraine, Zinsen – wie geht es jetzt weiter?“ als Fachexperte hilfreiche Hinweise für Bau-träger und Projektentwickler liefern.

Beim gesellschaftlichen Get-together im Anschluss kann bei einem Glas Wein und italienischen Speisen der wertvolle Austausch zwischen Branchenkollegen stattfinden. „Wir freuen uns, die ImmoLounge auch in diesem Jahr wieder in Präsenz veranstalten zu können und blicken freudig den intensiven Gesprächen und der guten Stimmung entgegen“, betont Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverbands.



Auf der Homepage des BFW Landesverbands unter www.bfw-hrs.de oder mit Scannen des nebenstehenden QR-Codes gelangen Sie direkt zum konkreten Programm sowie zur Anmeldung für die Mitgliederversammlung und ImmoLounge 2023 des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

Appell an Landespolitik und Kommunen

DIE ZEITENWENDE AM IMMOBILIENMARKT IST EINGETROFFEN

Mit einem dringenden Appell wendet sich der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland an die Landespolitik und die Kommunen im Land, schnell auf die aktuellen Entwicklungen in der Baubranche zu reagieren.

„Vor dem Hintergrund des dramatischen Rückgangs beim Wohnungsbau muss alles getan werden, um einen weiteren Absturz der Bautätigkeit zu verhindern“, betont Sonja Steffen, Vorsitzende des BFW Landesverbands. Zudem sei „wirtschaftlicher Realismus gefordert“.

Die Daten sprechen für sich: Um 46,73 Prozent ging die Zahl der genehmigten Wohngebäude im 3. Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahr zurück. Steigende Zinsen und hohe Baukosten belasten laut Lipka nicht nur die Kaufinteressenten. „War der Rückgang der Baugenehmigungszahlen im 1. Halbjahr 2022 bundesweit mit 2,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr noch moderat, so sind die Baugenehmigungszahlen im 3. Quartal 2022 massiv eingebrochen, nämlich um knapp 47 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der genehmigten Wohnungen um immerhin 7,8 Prozent. Gerade bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Rückgang massiv“, gab Lipka zu bedenken.

Interne Meinungsumfrage bestätigt offizielle Zahlen

Nach einer internen Umfrage unter BFW Unternehmen erwarteten diese schon im

Jahr 2022 einen Rückgang der Fertigstellungszahlen um mehr als 10.000 Wohneinheiten. Die Auswirkungen seien besonders im Jahr 2023, aber auch 2024 spürbar. Nach der Umfrage erwarten die befragten Unternehmen 2023 einen Einbruch um bundesweit 87.000 Wohneinheiten, für das Jahr 2024 um weitere 69.000 Wohneinheiten. Im 2. Halbjahr 2022 haben die befragten Unternehmen bei der Vermarktung von fertig gestellten Neubauten einen Einbruch um 73 Prozent wahrgenommen. „Werden jedoch keine fertiggestellten Objekte verkauft, so werden auch keine neuen Projekte mehr gestartet“, unterstreicht Lipka.

Gerade für die im BFW organisierten Bau-träger und Projektentwickler, die im Einzelvertrieb Wohnungen oder Häuser verkaufen, beeinträchtigt die Kostenentwicklung massiv ihre Geschäftstätigkeit. Gegenüber ihren Endkunden müssten sie sich schon früh auf einen verbindlichen Kaufpreis festlegen, was bei der volatilen Baukostenentwicklung zu einem existenziell bedrohlichen Risiko werden könne. „Wird der Endpreis zu niedrig kalkuliert, drohen Verluste, falls die Herstellungskosten den angebotenen Preis übersteigen. Werden hohe Risikoaufschläge kalkuliert, akzeptiert der Kunde den Angebotspreis nicht“, verweist Geschäftsfüh-

rer Lipka auf das derzeitige Dilemma der Branche. Viele Mitgliedsunternehmen des BFW hätten deshalb ihre Grundstücksankäufe eingestellt und versuchen vermehrt, nur bereits begonnene Projekte fertigzustellen. Neue Projekte würden kaum noch in Angriff genommen.

Realistisches Handeln nötig

Lipka fordert „mehr wirtschaftlichem Realismus in den Diskussionen vor Ort“. Auch private Bauherren benötigten bezahlbare Grundstücke, um preiswerten Wohnraum schaffen zu können, so die Vorstandsvorsitzende. Leider komme in der Wohnraumdiskussion der Mittelstand viel zu kurz. Es sei kurzsichtig, wenn nur noch über sozial geförderten Mietwohnungsbau gesprochen werde. Sozial geförderte Wohnungen für die Schwächsten in unserer Gesellschaft seien nötig, allerdings fehlten nicht nur Wohnungen in diesem Segment. Es wird Wohnraum für alle gesellschaftlichen Gruppen benötigt. Wer neue Arbeitskräfte in das Land locken will, braucht für den Facharbeiter ebenso Angebote wie für Führungskräfte.

Angesichts steigender Material- und Energiepreise, sowie der Inflation explodierten

die Preise für Doppel- und Reihenhäuser und viele Menschen scheuten den Kauf oder Bau eines Hauses oder einer Wohnung. Statt Eigentum zu erwerben, entschieden sie sich für eine Mietwohnung. „Dadurch steigen die Mieten und es bleibt noch weniger Einkommen für eine Baufinanzierung übrig – ein Teufelskreis“, so Lipka. „Viele Haushalte, die über gute Einkommen verfügen und sich jetzt gegen eine Eigentumsbildung entscheiden belasten zusätzlich den ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt“.

Gezielte Anreize sollen zu Investitionen in den Wohnungsbau ermutigen

Deswegen seien jetzt konkrete Schritte seitens Politik und Kommunen erforderlich. So benötigten junge Familien eine Förderung, die den gestiegenen Preisen angepasst sei. Außerdem sollten die Länder den Plan der Bundesregierung unterstützen, Ersterwerber von Eigentum von der Grunderwerbsteuer ganz oder teilweise zu befreien. „Zumindest eine Stundung der Grunderwerbsteuer für junge Familien sollte ernsthaft geprüft werden“, schlugen Steffen und Lipka vor. Möglicherweise könne auch die Zinsbelastung von jungen Eigentümern steuerlich berücksichtigt werden. Zinsvergünstigte Darlehen für den Eigentumserwerb wären eine weitere Möglichkeit, da sich das Einkommen nicht in Relation mit den Kaufpreisen entwickelt und sich selbst beim Doppelseinkommen und ohne Kinder ein Immobilienkauf oft nicht mehr finanzieren lasse. Bei Investitionen in Mietwohnungen sei die steuerliche Berücksichtigung möglich.

Fachkompetenz am Bau muss erhalten bleiben

Fallen dauerhaft private Investoren beim Wohnungsbau aus, so werde es am Ende auch zu Personalabbau am Bau kommen. Bereits heute fehle Fachpersonal. Wandere durch gesunkene Aufträge weiteres Personal in andere Branchen ab könne dies zu einem verstärkten Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft führen. Wenn die Konjunktur wieder anspringe, fehle dieses Personal, um die Kapazitäten schnell hochzufahren. Bereits 2022 hätten 17 Prozent der befragten Mitgliedsunternehmen des BFW als Reaktion auf die wirtschaftliche Lage Personal abgebaut. 42 Prozent würden bei anhaltend schlechten Marktbedingungen in diesem Jahr, spätestens jedoch 2024, Personal abbauen müssen. In der Folge würden damit auch die Aufträge bei Handwerk und Baugewerbe deutlich zurückgehen.

„Es führt kein Weg daran vorbei, dass die Baukosten sich stabilisieren und die gesetzlichen Rahmenbedingungen stabil bleiben müssen, um sicher planen zu können“, so das Fazit der BFW-Geschäftsführung.



Gemeinsam zum Ziel: Unternehmen informieren

IMPULSE AUS DER PRAXIS BEIM 4. TAG DER INNOVATION

Am 07. Dezember 2022 fand bereits um viertel Mal der Tag der Innovation des BFW Landesverbandes Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland statt. Die Kooperationspartner geben in komprimierter Form einen Überblick über aktuelle technische Entwicklungen oder neue Dienstleistungen.

In kurzen und prägnanten Sachvorträgen informieren die Kooperationspartner des BFW über neue Trends, technische Innovationen und moderne, kostengünstige Lösungen für Bauträger.

Bei der Themenauswahl zeigte sich, dass der Klimaschutz und Fragen der Nachhaltigkeit mit unterschiedlichen Facetten beantwortet wird. Gerade in Zeiten extrem steigender Gaspreise spielen alternative Lösungen der Wärmeversorgung von Gebäuden eine immer größere Rolle. Nachhaltigkeit von Lichtkonzepten und Ausstattung von Gebäuden wird im Kontext von Zertifizierungen weiter an Bedeutung gewinnen. Elektromobilität und Lademanagementsysteme gewinnen im Zuge der Energiewende eine zunehmende Akzeptanz in der Bevölkerung und eine immer größere Bedeutung. Daneben wird deutlich, dass immer mehr digitale Lösungen über die Gebäudetechnik in die Immobilien einziehen. Aber auch CO₂-neutrale



Baustoffe sowie Elemente des seriellen Bauens und Sanierens geraten immer mehr in den Fokus, um dem Neubau sowie Sanierungsbedarf in Deutschland gerecht zu werden.

Die Seminarreihe richtet sich an Bauträger, Projektentwickler, Projekt- und Bauleiter von Bauträgern und Auftragnehmern, Architekten und Bauingenieure, sowie die

Mitarbeiter in Unternehmen, die sich mit technischen Lösungen befassen und nach den neusten Informationen und Trends für die Immobilien- und Wohnungsbranche Ausschau halten. Der BFW bedankt sich bei allen Teilnehmern für ein erfolgreiches Seminar und freut sich auf den diesjährigen Tag der Innovation. Das Datum und weitere Informationen werden noch bekannt gegeben.

TEILNEHMENDE UNTERNEHMEN DES TAGS DER INNOVATION 2023:



BFW Hessen beim Immo-Club im Airport Club Frankfurt

DIE ZUKUNFT VON METROPOLREGIONEN IM BLICK



Nach erfolgreichem Relaunch im September 2022 hat Mitte März 2023 im Airport Club Frankfurt der zweite Immo-Talk stattgefunden. Unter Beteiligung von BFW Hessen-Geschäftsführer Gerald Lipka diskutierten zahlreiche Vertreter der Immobilienbranche über die Zukunft von Metropolregionen.

Der inhaltliche Start in die Veranstaltung erfolgte mit fachkundigen Impulsvorträgen zur aktuellen Situation der Metropolregion Frankfurt und den Themen: „Potentiale nutzen, Ressourcen aktivieren“ und „Kreative Stadtentwicklung mit planungsrechtlichen Hürden“. Nach diesem inhaltlichen Umriss folgte eine – bisweilen kontroverse – Podi-

umsdiskussion über die Machbarkeiten und Hürden zukunftsorientierter Stadtentwicklung in Metropolregionen. Selbstverständlich bot die Veranstaltung den Teilnehmern neben fachlichen Informationen auch die Gelegenheit, den beruflichen Austausch zu pflegen und ihr berufliches Netzwerk zu erweitern.

Partner der Immobilienwirtschaft



Intelligent digitalisieren

Mit vernetzten Aufzügen in die Gebäudedigitalisierung starten

Viele Immobilienunternehmen zögern bei der Digitalisierung ihres Bestands. Verständlich – möchte man doch Fehler bei den ersten Schritten vermeiden und von Beginn an die richtige Richtung einschlagen. Dort, wo vorhanden, bietet ein Aufzug als „überschaubares System“ eine hervorragende Möglichkeit, erste Erfahrung mit einer ganzheitlich angelegten Gebäudedigitalisierung zu sammeln.

Den meisten Störungen von Aufzügen lässt sich mit regelmäßiger, aber auch kostenintensiver Wartung vorbeugen. Effektiver ist die digitale Überwachung der Aufzugsanlagen. Möglich wird diese mithilfe des Unternehmens Aufzughelden, das Aufzüge smart und fit für die Zukunft macht. Wichtig für Besitzer von älteren

Objekten: Die Technologie kann unabhängig vom Aufzug-Hersteller und vom Alter des Aufzugs genutzt werden.

Intelligente Predictive Maintenance beugt Ausfällen vor

Die Berliner Aufzughelden, zu deren Team IoT-Entwickler und Spezialisten für Data Science, Maschinelles Lernen sowie Künstliche Intelligenz zählen, sind Experten für Predictive Maintenance. Die Idee hinter dem smarten Verfahren: Wartungen vor Ort mit wiederkehrenden Maßnahmen finden nicht wie im Regelfall zweimal pro Jahr statt, sondern nur bei tatsächlichem Bedarf. Ermittelt wird der über die Aufzughelden-Box, das Herzstück der digitalisierten Aufzugsanlagen. Die IoT-Lösung, die an der Steuerungseinheit des Aufzugs

angeschlossen wird, prüft fortlaufend den Zustand der Anlage und sendet eine detaillierte Echtzeit-Analyse in eine geschützte Cloud.

IoT-Box erkennt Fehler und meldet sie automatisch
Das passiert zum Beispiel, wenn die Aufzughelden-Box anormale Funktionsweisen wie unsauberes Bremsen oder Mängel an der Türlaufrolle erkennt. Die Aufzughelden – zuständig für Betrieb und Wartung der Anlage – werden dann automatisch benachrichtigt. Sie koordinieren die Wartungen und stimmen Reparaturen ab, bevor es zu schwerwiegenden Betriebsstörungen oder sogar einem Ausfall kommt.

Jetzt digitalisieren – aber „richtig“

Für die ersten Schritte der Gebäude-Digitalisierung bietet sich die Lösung ganz besonders an, weil durch die Zusammenarbeit keine zusätzlichen Kosten entstehen. Vodafone hat als „digitalisierungserfahrener“ Technologie-Konzern das Potenzial der Aufzughelden-Lösung erkannt und steht dem jungen Unternehmen als Partner zur Seite. So lässt sich die Aufzughelden-Box problemlos in die Digitalisierungsinfrastruktur Gebäudekonnektivität 4.0 von Vodafone einbinden.

Mehr dazu auf:
<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/aufzughelden/>



EVENTS FÜR DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT 2023

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 FÜHRUNGSLIEGE DER IMMOBILIENBRANCHE 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.

DIE EVENTS 2023 IN RHEIN MAIN IM ÜBERBLICK:

- 11. MAI – FORMULA WOWI FRANKFURT
- 30. JUNI – WOWI-GOLFTURNIER RHEIN/MAIN
- 26. SEPTEMBER – MEET & GRILL FRANKFURT



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

PresseCompany

11. Juli 2023, Orangerie im Kurpark Bad Homburg



SAVE THE DATE: SOMMEREMPfang

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland veranstaltet gemeinsam mit der Taunus Sparkasse am Dienstag, 11. Juli 2023 zum zweiten Mal seinen Sommerempfang. In der malerischen Orangerie in Bad Homburg v.d.H. sind Teilnehmer und hochkarätige Sprecher aus Politik, Wirtschaft und Forschung eingeladen, spannenden Vorträgen beizuwohnen und gemeinsam den lauen Sommerabend ausklingen zu lassen.

Nach dem großen Erfolg 2022 freut sich der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, gemeinsam mit der Taunus Sparkasse auch dieses Jahr den Sommerempfang zu veranstalten. Neben der Eröffnung durch den Vorstand der Taunus Sparkasse sowie des BFW Landesverbandes werden weitere hochka-

rätige Referenten zur aktuellen Situation am Immobilienmarkt berichten. Trotz überstandener Corona-Pandemie sind insbesondere im vergangenen Jahr weitere Problemfelder entstanden. Ein Umdenken und aktives Handeln ist umso wichtiger, um den Immobilienmarkt wieder zu stabilisieren.

„Es ehrt uns, Staatssekretär Jens Deutschen-dorf aus dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Präsident der IHK Frankfurt am Main, Ulrich Caspar, sowie Prof. Dr. Rebitzer als Gäste begrüßen zu dürfen“, freut sich Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. „Wir hoffen, neue Impulse zu erhalten und konkrete Lösungsvorschläge etablieren zu können.“ Nach den informativen Vorträgen sind die Teilnehmer eingeladen, den Abend gemeinsam bei einem Glas Wein und guten Gesprächen ausklingen zu lassen.

Der BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland gibt die genaueren Details zum Sommerempfang in den nächsten Wochen bekannt. Interessierte können sich demnächst über die Homepage des Landesverbandes (www.bfw-hrs.de) anmelden.

Wenn Rauch

Manche Dinge gehören einfach zusammen. METRONA schafft Sicherheit für Immobilien-nutzer – mit Qualitätsgeräten und umfassenden Servicepaketen, die dafür sorgen, dass ein Gefahrenherd schnell entdeckt und eliminiert werden kann.

www.metrona.de



dann Melder



Hessische Landtagswahl am 08. Oktober 2023

DIE KANDIDATEN STELLEN SICH VOR

Am 08. Oktober 2023 wird im regulären Fünf-Jahres-Turnus in Hessen ein neuer Landtag gewählt. Mit knapp 6,3 Millionen Einwohner ist Hessen das fünftgrößte Bundesland der Republik. Dank wirtschaftsstarker Standorte und einer niedrigen Arbeitslosenquote werden die Ergebnisse der Landtagswahl für die gesamtdeutsche Politiklandschaft von Interesse sein. In dieser und der nächste Ausgabe der „Immobilien Wirtschaft Rhein Main“ äußern sich die Kandidaten der vier größten Parteien des Landes Hessen zu den aktuellen Herausforderungen innerhalb der Immobilienbranche.

Neben seinen zahlreichen landschaftlichen Gegebenheiten und kulturellen Sehenswürdigkeiten besticht Hessen insbesondere durch seinen starken wirtschaftlichen Sektor, welcher durch die Finanzmetropole Frankfurt am Main, aber auch die chemische und pharmazeutische Industrie, Maschinen- und Fahrzeugbau sowie IT-Wirtschaft für ein enormes Bruttoinlandsprodukt sorgt. Gerade mit Blick auf einen sich ändernden Arbeitsmarkt in Zeiten von Fachkräftemangel sind die damit verbundenen Bedürfnisse beim

Thema Wohnraum nicht außer Acht zu lassen. Der so dringend benötigte Wohnraum in Kombination mit steigenden Bauzinsen und der immer noch hohen Inflationsrate macht es der breiten Bevölkerungsschicht schwer, eine Immobilie zu erwerben. Diese Probleme werden sich auch innerhalb der 55 Wahlkreise anhand der gesetzten Kreuze niederschlagen.

Im Interview mit Bundesinnenministerin Frau Nancy Faeser, MdB sowie MdL von den So-

zialdemokraten sowie Herr Dr. Stefan Nass, MdL von der FDP hat die Immobilien Wirtschaft Rhein Main genauer nachgefragt, wie die Spitzenkandidaten die Herausforderungen in der Immobilienbranche zukünftig angehen möchten. Es wird spannend bleiben, welcher Spitzenkandidat nach den Wahlen im Herbst in das Stadtschloss in Wiesbaden als Ministerpräsident oder Ministerpräsidentin ziehen darf.

NANCY FAESER (SPD)

Sehr geehrte Frau Faeser, welche Rolle spielt in Ihren Augen die Bildung privaten Immobilieneigentums durch eine möglichst breite Bevölkerungsschicht – nicht zuletzt hinsichtlich der privaten Altersvorsorge in Anbetracht des demografischen Wandels?

Privates Immobilieneigentum gibt große Sicherheit, gerade als Baustein für die Altersvorsorge. In der Regel werden Immobilienfinanzierungen für Privatleute ja so gestaltet, dass das Haus oder die Wohnung spätestens mit dem Erreichen des Ruhestands abbezahlt ist. Deswegen wohnt man im Alter in der eigenen Immobilie normalerweise deutlich günstiger als in einer Mietwohnung. Wir wollen, dass noch mehr Menschen von den Vorzügen des privaten Immobilieneigentums profitieren können. Das entlastet gleichzeitig den angespannten Mietwohnungsmarkt.

Zahlreiche Faktoren haben im Laufe des vergangenen Jahres zu einer regelrechten Trendwende auf dem Immobilienmarkt geführt: Die Baugenehmigungen im vergangenen Jahr sind stark rückläufig – auch die Kaufkraft breiter Bevölkerungsschichten und das Interesse von Investoren im Immobiliensektor haben spürbar nachgelassen. Wie groß ist aus Ihrer Sicht die Gefahr einer sich verstärkenden Abwärtsspirale im Wohnbau – schließlich bleibt der Bedarf nach Wohnraum vielerorts weiterhin groß?

Tatsächlich kommen gerade mehrere Faktoren zusammen, die den Wohnungsbau negativ beeinflussen: Das sind einerseits die hohen Preissteigerungen bei den Baumaterialien und der eklatante Mangel an Fach- und Arbeitskräften am Bau, andererseits die vielen Bauinteressenten, deren finanzielle Möglichkeiten mit den steigenden Bau-preisen und den höheren Zinsen nicht Schritt halten können. Der Bund hat zuletzt rund 14,4 Milliarden Euro für die Förderung des Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt, aber wir brauchen auch die Länder, die aus meiner Sicht nun in der Pflicht sind, ihre Förderprogramme der aktuellen Lage anzupassen.

Für welche Maßnahmen setzen Sie sich im Falle einer Regierungsbeteiligung ein, um einen möglichen Einbruch der Bautätigkeit im Land Hessen zu verhindern? Wäre die Senkung der Grunderwerbsteuer nicht (auch) ein kurzfristig wirksames – und auf Länderebene schnell realisierbares – Modell, um die finanzielle Schwelle für den Immobilienerwerb spürbar zu senken? Schließlich würde sich auch eine weitere Reduzierung der Immobilienentwicklungen und -verkäufe auf die Steuereinnahmen Ihres Landes auswirken...

Mit einem regulären Grunderwerbssteuersatz von sechs Prozent gehört Hessen bundesweit zur Spitzengruppe, das Land profitiert über die Grunderwerbssteuer direkt davon, wenn Immobilien teuer sind und noch teurer werden. An diesem grundsätzlichen Problem ändern auch Steuerrabatte für Familien, die eine Immobilie kaufen wollen, nicht viel. Deswegen werden wir nach der Landtagswahl dringend über eine neue Ausgestaltung der Grunderwerbssteuer reden müssen.

Da in der aktuellen Situation die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ohne staatliche Förderungen kaum mehr möglich ist – wir sprechen hier inzwischen von Herstellungskosten im Neubau von durchschnittlich 5000 Euro pro Quadratmeter ohne Grundstückskosten – müssen die bestehenden Förderprogramme zuallererst verbessert und vereinfacht werden.



DR. STEFAN NAAS (FDP)

Sehr geehrter Herr Dr. Naas, Welche Rolle spielt in Ihren Augen die Bildung privaten Immobilieneigentums durch eine möglichst breite Bevölkerungsschicht – nicht zuletzt hinsichtlich der privaten Altersvorsorge in Anbetracht des demografischen Wandels?

Der Erwerb privaten Wohneigentums durch möglichst viele Bürgerinnen und Bürger spielt nach Überzeugung von uns Freien Demokraten eine überragende Rolle. Die derzeitige Eigentumsquote von etwa 47 Prozent in Hessen ist zu niedrig. Eine möglichst hohe Eigentumsquote ist erstrebenswert, denn Eigentum sichert den Wohlstand der Menschen und kann ihnen als private Altersvorsorge dienen – sei es, weil sie die Immobilie selbst bewohnen oder weil sie sie vermieten. Wir wollen den privaten Wohnungsbau vereinfachen und voranbringen und haben daher im Hessischen Landtag einen Bau-Booster gefordert.

Zahlreiche Faktoren haben im Laufe des vergangenen Jahres zu einer regelrechten Trendwende auf dem Immobilienmarkt geführt: Die Baugenehmigungen im vergangenen Jahr sind stark rückläufig – auch die Kaufkraft breiter Bevölkerungsschichten und das Interesse von Investoren im Immobiliensektor haben spürbar nachgelassen. Wie groß ist aus Ihrer Sicht die Gefahr einer sich verstärkenden Abwärtsspirale im Wohnbau – schließlich bleibt der Bedarf nach Wohnraum vielerorts weiterhin groß?

Die Gefahr der Abwärtsspirale im Wohnungsbau ist hoch. Das ist umso besorgniserregender, weil in vielen Regionen Wohnraum dringend benötigt wird. Deshalb setzen wir uns für eine Entbürokratisierung ein. Das bedeutet zum Beispiel, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und zu digitalisieren, aber auch, Investitionshindernisse abzuschaffen. Um vor allem private Investitionen zu stimulieren, muss der Staat aufhören, in Eigentumsrechte und Preisbildungsprozesse des Marktes einzugreifen. Ebenso muss die staatliche Kostentreiber ein Ende haben, die durch viele Vorschriften und Gesetze entsteht.

Für welche Maßnahmen setzen Sie sich im Falle einer Regierungsbeteiligung ein, um einen möglichen Einbruch der Bautätigkeit im Land Hessen zu verhindern? Wäre die Senkung der Grunderwerbsteuer nicht (auch) ein kurzfristig wirksames – und auf Länderebene schnell realisierbares – Modell, um die finanzielle Schwelle für den Immobilienerwerb spür-

bar zu senken? Schließlich würde sich auch eine weitere Reduzierung der Immobilienentwicklungen und -verkäufe auf die Steuereinnahmen Ihres Landes auswirken...

Wir Freie Demokraten wollen den Erwerb von Wohneigentum erleichtern und setzen uns daher für einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für die erste selbst genutzte Immobilie ein. Wir wollen darüber hinaus nicht nur die bürokratischen Hürden abbauen, sondern auch die Ausweisung von Bauland beschleunigen. Das gelingt zum Beispiel durch finanzielle Anreize im kommunalen Finanzausgleich. Außerdem setzen wir uns dafür ein, dass Rohstoffe wie Sand und Kies wieder in der Region abgebaut werden können. Es ist weder ökonomisch noch ökologisch sinnvoll, sie von weit her zu importieren.



© FDP Hessen

BBB Gipfel BundesBauBlatt

KLIMAFREUNDLICH BAUEN, BEZAHLBAR WOHNEN



WANN

9. und 10. Mai 2023

WO

Radisson BLU Hotel
Frankfurt am Main

ANMELDUNG



[bauverlag-events.de/
bundesbaublatt-gipfel-2023](https://bauverlag-events.de/bundesbaublatt-gipfel-2023)

PARTNER



VERANSTALTER



PresseCompany
Kommunikationsagentur

Änderungen am Wohnungsmarkt

DIE WOHNUNGSPREISE BLEIBEN STABIL – AUCH WEIL DER WOHNUNGSBAU EINBRICHT

Für den Wohnungsmarkt stellt das Jahr 2022 eine Zäsur dar: Die Preise im Wohnungsmarkt sind seit 2010 angestiegen, im 3. und 4. Quartal 2022 sind sie jedoch erstmals leicht zurückgegangen. Die Gemengelage aus stark gestiegenen Zinsen, hoher wirtschaftlicher Unsicherheit und hohen Energiepreisen haben die Nachfrage nach Wohnimmobilien deutlich gedrosselt. Trotz der Eintrübungen im letzten Halbjahr ist aber mit keinem Einbruch der Preise im Wohnimmobilienmarkt zu rechnen.

Drei Faktoren für eine Stabilität der Wohnimmobilienpreise

Erstens zeigt die langfristige Historie des deutschen Wohnimmobilienmarktes, dass Preiseinbrüche untypisch sind. Selbst zu Zeiten der Ölpreiskrise in den 1970ern und Anfang der 1980er Jahre gab es nur eine kleine Delle im Wohnimmobilienmarkt, die durchschnittlichen Renditen blieben nominal konstant. Ursächlich für diese Stabilität ist vor allem die langfristige Finanzierung im deutschen Wohnungsmarkt.

Zweitens gehen die Marktteilnehmer nicht von einer langfristigen Änderung der Zinsen aus, sondern nur von einer temporären. Die langfristigen Zinsen werden vor allem durch das globale Angebot an Ersparnissen und die Investitionsnachfrage bestimmt. Da weltweit die Lebenserwartung zunimmt, das Renteneintrittsalter aber in keinem Land an die wachsende Lebenserwartung angepasst wird, steigt die Notwendigkeit zur Ersparnisbildung für den Ruhestand überall an. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Zinsentwicklung. Sofern also die Inflation zurückgeht und die Inflationserwartungen sich normalisieren, dürften auch die Zinsen wieder zurückgehen. Dies könnte zwar noch bis Mitte der 2020er Jahre dauern, hat aber nichtsdestotrotz Einfluss auf die Erwartungen

auf die zukünftigen Preise im Wohnimmobilienmarkt. Oder anders gewendet: Solange die Marktteilnehmer von zukünftig niedrigeren Zinsen ausgehen, hält sich der Korrekturbedarf der heutigen Preise in Grenzen.

Und **drittens** ist zu beachten, dass wir in diese neue Phase des Immobilienmarktes mit einem erheblichen Mangel an Wohnraum eintreten. Trotz bester Rahmenbedingungen gelang es im letzten Jahrzehnt nicht, den Wohnungsbau an den wachsenden Bedarf anzupassen, in den meisten Fällen, weil schlicht zu wenig Bauland zur Verfügung gestellt wurde. In vielen Metropolen wie Berlin, Frankfurt oder Düsseldorf wurden im Zeitraum 2016 – 2020 nur rund 70 bis 80 Prozent der benötigten Wohnungen erstellt. In Stuttgart waren es sogar nur rund 60 Prozent, und auch in vielen Umlandstädten – Leverkusen wie etwa oder den angrenzenden Kreisen liegen die Quoten nur bei rund 60 Prozent.

Verstärkung des Wohnungsmangels abzusehen

Der Wohnungsbedarf steigt einerseits durch die Aufnahme von Flüchtlingen aus

der Ukraine, zum anderen reduziert sich die Bauaktivität derzeit erheblich, weil die Projektentwickler angesichts steigender Baukosten, aber eben auch nachlassender Nachfrage in Folge der Zinsentwicklung, Bauvorhaben zurückstellen. Statt der deutschlandweit angepeilten 400.000 Wohnungen pro Jahr werden so in den Jahren 2023 und 2024 eher deutlich unter 300.000 Wohnungen – vielleicht sogar weniger als 250.000 Wohnungen – entstehen.

Damit steigt der Druck im Wohnungsmarkt noch weiter, und dies zeigt sich vor allem in der Mietpreisentwicklung: Im Jahr 2022 sind die Neuvertragsmieten bereits um mehr als 6 Prozent gestiegen, in einigen Städten sogar um mehr als 10 Prozent. In der Gesamtschau erscheint daher ein deutlicher Rückgang der Preise unwahrscheinlich, vielmehr ist mit einer Seitwärtsbewegung der Preise zu rechnen, bis im Zuge einer konjunkturellen Erholung auch die Preise wieder zulegen. Angesichts steigender Energiekosten und steigender Mieten geraten Mieter verstärkt unter Druck. Nach Berechnungen des IW sind die Gesamtmieten in Deutschland in den vergangenen 12 Monaten um fast 11 Prozent gestiegen. Neben den Nettokaltmieten sind vor allem die warmen Nebenkosten um fast 50 Prozent gestiegen, aber auch die kalten Betriebskosten legten um etwa 9 Prozent zu.

Anreize für Immobilienkäufer nötig

Um Druck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen, ist deshalb ein Anziehen der Neubauproduktion dringend erforderlich. Doch angesichts aktuell hoher Zinsen und weiter steigender Neubaukosten ist die Umsetzung der aktuellen Baugenehmigungen für Projektentwickler nicht rentabel. Bei neuen Vorhaben können Projektentwickler sich teilweise anpassen und werden etwa die Grundrisse kompakter halten. Doch bei den aktuellen Baugenehmigungen wurde von einer anderen Marktlage ausgegangen, so dass nun viele Projektentwickler die Grundstücke eher nicht bebauen, als schließlich Neubauten zu errichten, die nur mit großem Verlust veräußert werden können.

Insofern bedarf es in dieser Situation tatsächlicher zusätzlicher Anreize für Käufer.

Denkbar wären zum Beispiel zeitlich begrenzte Sonder-Abschreibungen, aber auch eine zusätzliche Unterstützung der Eigenheimkäufer, etwa durch Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer. Parallel sollte aber auch dringend daran gearbeitet, den Wohnungsbau zu beschleunigen und einen Rahmen für kostengünstigeres Bauen zu schaffen. Digitale Lösungen bei Baugenehmigungen könnten u. a. Potenziale schaffen, Prozesse zu beschleunigen und eben auch Anpassungen zeitnah umzusetzen. Darüber hinaus ist es aber auch geboten, alle Normen und Standards im Sinne einer Kosten-Nutzen-Abwägung zu prüfen und somit die Bauordnungen zu vereinfachen – denn nur so wird die Grundlage für auch wieder kostengünstigeres Bauen geschaffen.

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



Machtgefüge bei Vertragshandlungen hat sich verändert

VERHANDLUNG VON BAUTRÄGERVERTRÄGEN IN ZEITEN „KNAPPER“ ERWERBER

Aufgrund der Materialpreisentwicklung, den gestörten Lieferketten und der Zinswende ist die Zahl der Erwerber knapp geworden und die Erwerber selbst finanziell knapp aufgestellt. Das Angebot ist weit größer als die stark eingebrochene Nachfrage. Damit hat sich das Machtgefüge bei der Vertragsverhandlung somit wieder zugunsten der Erwerber verschoben. Während früher Verhandlungen am Vertrag pauschal vom Bauträger abgelehnt wurden, muss er sich nun „zur Decke strecken“, um die knappen Erwerber zur Unterschrift zu bringen. Ein Grund, sich ein paar ausgewählte „Knackpunkte“ im Bauträgervertrag genauer anzusehen.

Sondereigentum

Falls Erwerber Sondereigentum statt lediglich ein Sondernutzungsrecht bspw. an Stellplätzen oder im Gartenbereich fordern, sollte der Bauträger sich darüber bewusst sein, dass die Einräumung des Sondereigentums nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich ist, da diesen der entsprechende Bereich schon als Gemeinschaftseigentum verkauft wurde und die Einräumung von Sondereigentum daher einen Mangel darstellen würde. Bei entsprechenden Begehrlichkeiten des Erwerbers muss die Antwort also weiterhin „Nein!“ lauten.

Wohnfläche

Bei der Wohnfläche lassen sich die Erwerber zunehmend nicht mehr auf Ausgleichsregelungen ein oder ihre Anwälte schlagen abweichende Klauseln vor. Hier ist darauf zu achten, dass eine solche Klausel als echte Beschaffenheitsvereinbarung und nicht als Geringfügigkeitsabzug ausgestaltet ist, sodass der Bauträger sich bei einer Überschreitung der zulässigen Abweichung nur für diese Überschreitung einen Abzug

gefallen lassen muss. Ein Beispiel: „Als Beschaffenheit des Kaufgegenstandes wird jedoch nur eine Mindestgröße des Kaufgegenstandes vereinbart, die die Maße gemäß 2.1.1 und 2.2 erster Absatz um bis zu maximal je 2 Prozent unterschreitet.“

Vertragsstrafe und pauschalierter Schadensersatz

Natürlich verlangen Erwerber jetzt eine finanzielle Absicherung ihrer Termine. Der Bauträger sollte den Unterschied zwischen einer Vertragsstrafe und pauschalitem Schadensersatz kennen. Bei einer Vertragsstrafe ist der Nachweis eines Schadens keine Anspruchsvoraussetzung. Der Erwerber erhält bis zur Obergrenze von – in der Regel – 5 Prozent ohne Nachweis diesen Schaden ersetzt – mehr jedoch nur bei vollem Schadensnachweis. Bei längerem Verzug ist die Vertragsstrafe unter Umständen also günstiger. Bei einem

pauschalitem Schadensersatz muss die konkrete Schadenshöhe nicht nachgewiesen werden. Durch ihn werden sämtliche



Verzugsschäden abgegolten. Die Pauschalierung kann in Maßen auch niedriger sein als der tatsächlich beim Erwerber eintretende Schaden. Dafür läuft der pauschalierte Schaden bis zum Ende des Verzugszeitraums. Das kann teuer werden. Aus Sicht des Bauträgers ist es in der Regel am besten, eine Vertragsstrafe zu vereinbaren, diese jedoch „niedrig“ anzusetzen.

Ausschluss von Vorschuss zu Selbstvorkaufkosten

Der Ausschluss des Selbstvorkaufrechts ist, sofern dies unter Aufrechterhaltung des Rechts auf Nacherfüllung und bei Fehlschlagen der Nacherfüllung des Rechts auf Minderung oder Rücktritt geschieht, in § 309 Nr. 8 b) bb) BGB, ausdrücklich zugelassen (OLG Koblenz Urteil vom 11.04.2018, 10 U 1167/16). In Verhandlungen sollte in jedem Fall der Ausschluss mit Blick auf Ansprüche beim Gemein-

schaftseigentum „gerettet“ werden und bei den unbedeutenderen Ansprüchen am Sondereigentum auf den Ausschluss verzichtet werden.

Kündigung des Bauträgervertrages

Das Kündigungsrecht des Erwerbers nach § 648(a) BGB ist im Bauträgervertrag nach § 650 u Abs. 2 BGB ausgeschlossen. Ein Rücktritt ist für Erwerber in der Regel nicht praktikabel. Ein zusätzliches Kündigungsrecht im Insolvenzfall tut dem Bauträger – er ist insolvent – nicht weh. Er kann sich daher – wichtig ist der genaue Wortlaut – darauf einlassen. Dann kann der Erwerber das Grundstück behalten und die Planungs- und Werkleistung kündigen. Das kann für ihn, zum Beispiel bei einem weit fortgeschrittenen Vorhaben hinsichtlich des Sondereigentums, bedeutsam sein. Beim Gemeinschaftseigentum ist die Ausübung eines solchen Rechts nur möglich, wenn auch die anderen Erwerber ein solches Recht haben und es gleichzeitig ausüben. Denkbar ist aber auch hier, dass ein Erwerber beispielsweise beim Forward Deal alle Wohnungen kauft. Dann wird das Kündigungsrecht durchaus gemeinschaftlich ausgeübt.

Sonderwünsche

Es gibt im Bauträgervertrag kein Anordnungsrecht des Erwerbers. §§ 650b ff. BGB ist nicht anwendbar. Bauträger haben daher Sonderwünsche erheblich eingeschränkt. Sollte der Erwerber die Aufnahme einer Regelung verlangen ist darauf zu achten, dass sich das Anordnungsrecht nur auf das

Fachkundige Rechtsberatung für Bauträger

Die effektive Beratung zu diesen sowie allen anderen Themen im privaten Bau- und Architekten, Immobilien- und Mietrecht ist Teil der täglichen Arbeit des Teams von Jahn Hettler Rechtsanwälte in Frankfurt am Main. Sie setzen auf Qualifikation, Spezialisierung und Erfahrung. Das Team der Rechtsexperten besteht ausschließlich aus Anwältinnen und Anwälten mit einem klaren, unverwässerten, fachlichen Fokus. Sprechen Sie uns an und lassen Sie sich von echten Experten beraten. www.jahnnettler.de

Sondereigentum bezieht und kein Zwang auf Seiten des Bauträgers zur Ausführung besteht. Es sollte geregelt sein, dass „Vereinbarungen“ geschlossen werden können. Die Höhe der Vergütung ist Vereinbarungssache, ebenso die unbedingt festzuhaltende Auswirkung auf den Fertigstellungstermin. Es besteht kein Anspruch auf Aufdeckung der Kalkulation oder Abrechnung nach tatsächlich erforderlichen Kosten. Bei Erhöhung des Kaufpreises um mehr als 10 Prozent ist weitere Sicherheit erforderlich, vgl. § 650m BGB. Es muss ein neuer Vertragspreis gebildet werden mit Neu- / Nachberechnung gem. MaBV oder eine Anforderung mit der letzten Rate erfolgen. Nicht zulässig ist es, die Vergütung isoliert oder sofort geltend zu machen. Nicht zulässig ist es zudem, die Sonderwunschvergütung insgesamt mit der Rate anzufordern, die § 3 Abs. 2 für das entsprechende Gewerk vorsieht.

RA Dr. Maximilian Jahn und RA Karl Trautvetter, Jahn Hettler Rechtsanwälte

Kevin Klöber's Kolumne

WENN WIR DIE KRAFT DER SONNE CLEVER NUTZEN, KANN SIE EINEN GROSSEN TEIL ZUR NACHHALTIGKEITSBEWEGUNG BEITRAGEN

Seit 2006 ist Kevin Klöber Teil der Geschäftsführung der H&K Klöber Versicherungsmakler GmbH. Er bringt nunmehr fast zwanzig Jahre Versicherungswissen – spezialisiert auf die Immobilienwirtschaft – mit und ist für innovative Ideen und Zukunftsthemen stets offen. Im Gespräch mit der Immobilien Wirtschaft Rhein Main gibt er Antworten auf Fragen, die aktuell die Wohnungswirtschaft beschäftigen. In diesem Dialog äußert er sich zu dem Trend-Thema „Balkonkraftwerke“.

Lieber Herr Klöber, Balkonkraftwerke sind seit einigen Monaten ein heißes Thema in den Medien. Welche Informationen können Sie uns hierzu mitgeben?

Die steigenden Stromkosten bewegen viele Verbraucher darüber nachzudenken, an welchen Stellen sie Strom einsparen können. Solarenergie ist eine Option und viele Eigenheimbesitzer sind dazu übergegangen, Photovoltaikanlagen auf ihren Dächern zu installieren, um einen Teil des eigenen Stromverbrauchs selbst aufzufangen beziehungsweise überschüssigen Strom ins Stromnetz einzuspeisen. Außerdem kann so auch aktiv etwas für den Klimaschutz beigetragen werden.

Seit es Balkonkraftwerke gibt, haben nun auch Mieter die Möglichkeit, ihre Energiekosten durch den Einbau eines Balkonkraftwerks – oder auch Mini-Photovoltaikanlage genannt – zu reduzieren. Dieses ist

relativ kostengünstig an der Wand oder der Brüstung des eigenen Balkons montiert und schnell mittels Stecker an das hauseigene Stromnetz angeschlossen.

In einigen Teilen Deutschlands gibt es mittlerweile Förderprogramme für die Anschaffung von Balkonkraftwerken und seit Anfang des Jahres sind diese sogar von der Mehrwertsteuer befreit. Vor der Installation des Balkonkraftwerks sind jedoch noch einige Dinge abzuklären, damit es im Nachhinein zu keinen Problemen kommt. Wenn auch selbsterklärend, sollten ganz zu Beginn die technischen Anforderungen, beispielsweise der richtige Anschluss oder die maximale Gesamtleistung, geklärt werden. Danach muss die Anlage beim Marktstammdatenregister und beim Netzbetreiber angemeldet werden. Die Bewohner sollten sich zudem eng mit dem Vermieter abstimmen. Denn die persönliche Mini-PV-Anlage darf zum Beispiel nicht die Hausbewohner des Nachbargebäudes blenden oder den Zugang zum Gebäude für die Feuerwehr einschränken.

Was gibt es rund um die Installation an Mietgebäuden zu beachten beziehungsweise wer trägt die Verantwortung?

Jeder Mieter, der einen Balkon zur Verfügung hat, hat grundsätzlich die Möglichkeit, dort eine Mini-PV-Anlage zu montieren. Die Bewohner sollten ihren Vermieter allerdings vorher um Erlaubnis bitten, denn ohne dessen Zustimmung darf kein Balkonkraftwerk installiert werden. Ansonsten kann der Vermieter einen Anspruch auf Beseitigung der Mini-PV-Anlage durchsetzen. Liegt die Zustimmung des Vermieters vor, gilt der

dringende Hinweis, dass die Montage und Installation fachgerecht durchgeführt sowie die VDE-Norm eingehalten werden müssen. Auch bei einem Auszug muss es problemlos möglich sein, die Photovoltaikanlage abzubauen, damit keine Schäden an der Mietsache hinterlassen werden. Der Bewohner trägt die Verantwortung für den ordnungsgemäßen Betrieb seines eigenen Balkonkraftwerkes, denn es handelt sich nicht um einen Bestandteil des Gebäudes, sondern um das Privateigentum des jeweiligen Bewohners. Aus diesem Grund muss für das Mini-Kraftwerk eine private Versicherung abgeschlossen werden. Etwas anders verhält es sich beim Thema Verkehrssicherung: Für die Verkehrssicherungspflicht des Grundstücks sind die Gebäudeeigentümer verantwortlich. Hier kann die Haftung nicht gänzlich an die Bewohner übertragen werden – die Haus- und Grundbesitzer-Haft-

pfligt springt hier ein und deckt mögliche Vergehen, wehrt aber auch unberechtigte Ansprüche ab. Wohnungseigentümer in einem Mehrfamilienhaus benötigen die Zustimmung der anderen Eigentümer. Den Antrag dazu nimmt die Hausverwaltung auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung.

Welche Versicherung kommt bei Schäden am Photovoltaik-Balkonkraftwerk auf?

Schäden, die durch Sturm, Hagel, Feuer oder Überspannungsschäden durch Blitzeinschlag am Balkonkraftwerk entstehen, übernimmt die Hausratversicherung des Bewohners. Sollten die Mini-PV-Anlagen an der Außenwand hängen, sind diese in der Wohngebäudeversicherung mitversichert. Ausschlaggebend für den Umfang des Versicherungsschutzes ist, welche Gefahren in

der eigenen Police versichert wurden. Hier kann der Versicherer für Aufklärung sorgen.

Nicht zuletzt eine wichtige Frage: Welche Versicherung tritt ein, wenn Folgeschäden entstehen?

Kosten für mögliche Schädigungen Dritter durch die installierte Mini-Photovoltaikanlage sind von den Eigentümern dieser Anlagen zu tragen. Sie sollten diese Risiken daher über eine Privat-Haftpflicht-Versicherung mit ausreichender Versicherungssumme absichern. Diese tritt dann ein, wenn beispielsweise bei einem Sturm ein Teil des Balkonkraftwerks abgerissen wird und einen parkenden PKW beschädigt. Die Privat-Haftpflicht-Versicherung leistet nicht nur bei Sachschäden, die das Balkonkraftwerk am Besitz Dritter verursacht, sondern auch, wenn es andere verletzt oder Vermögensschäden verursacht.



Kevin Klöber, geboren 1985, ist gelernter Versicherungskaufmann und stieg 2006 in den Familienbetrieb ein. Seitdem ist er Teil der Geschäftsführung der H&K Klöber Versicherungsmakler GmbH. 2008 gründete H&K Klöber die bis heute erfolgreiche Informations- und Weiterbildungsveranstaltung STAY FRESH.

STAY FRESH.congress 2023

presented by  WESTBRIDGE

29. Juni - im darmstadtium

bis zu 4 Weiterbildungsstunden gem. §15b MaBV



MODERATION
JULIA NESTLE



SONDERVORTRAG
MICHA FRITZ

Bereits zum 15. Mal öffnen wir in diesem Jahr die Türen des darmstadtiums für das Event des Jahres für Miet- & Wohnimmobilienverwalter mit bis zu 300 Teilnehmer*innen von 8-17:30 Uhr.






Fachvorträge von den Top-Referenten Rüdiger Fritsch, Prof. Dr. Florian Jacoby, Marcus Greupner und Martin Metzger sowie eine integrierte Fachmesse mit bis zu 45 Ausstellern aus der Branche.



Digitalisierung im Gebäudebereich

MIT AUFZÜGEN KOSTEN SENKEN UND KLIMA SCHÜTZEN

Auch in der Immobilienbranche sind digitale Lösungen nicht mehr wegzudenken. Sie sind wichtiger denn je, um nicht nur wettbewerbsfähig zu bleiben, sondern auch den Klimaschutzziele gerecht zu werden. Besonders Bestandsgebäude müssen dabei in den Fokus rücken, um mit Neubauten mithalten zu können. Eine weitere Möglichkeit der Sanierungsstrategie in Gebäuden ist, Aufzüge zu digitalisieren.



Einer Bitkom-Studie nach können digitale Gebäudetechnologien einen deutlichen Beitrag zur Senkung der CO₂-Emissionen leisten: Bis zum Jahr 2030 kann so eine Einsparung bis zu 14,7 Millionen Tonnen CO₂ erreicht werden. Daher ist die Digitalisierung in jedem Schritt des Gebäudezyklus von Nöten und beginnt bereits in den Planungsprozessen, beispielsweise bei digital modellierten Bauwerksdaten – Building Information Modeling (kurz BIM) ist das Stichwort. So können vorab bereits ganze Quartiere einfacher geplant und auf ihre Emissionslast in der jahrzehntelangen Nutzungsphase eingegangen werden.

Besonders in der Nutzungsphase ist ein modernes und strukturiertes Data-Monitoring spannend, um den ökologischen Fußabdruck von Gebäuden nicht nur zu ermitteln, sondern auch anhand von Hilfestellungen für die Nutzer zu optimieren. An Licht- und Wärmequellen denken die meisten, wenn es um digitale Lösungen im Wohnbereich geht, doch das Smart Building beginnt bereits vor der eigenen Wohnungstür.

Predictive Maintenance als Schlüssel zum Erfolg

Aufzüge sind ein Bestandteil in nahezu jedem größeren Gebäude und für die meisten Menschen selbstverständlich. Falls sie einmal ausfallen sollte, ist der Frust groß und die Kosten intensiv. Neben der Bequemlichkeit spielt auch die Barrierefreiheit und der demografische Wandel eine große Rolle im Hinblick auf die Wichtigkeit von Aufzügen. Um Ausfällen vorzubeugen, sind digitale Lösungen das Mittel der Wahl: Die Aufzugsbox der Aufzughelden dient als Fitnessstracker für den Aufzug. Sie zeichnet alle wichtigen Daten auf und erkennt bereits im Voraus, wann eine Wartung benötigt und sinnvoll ist.

Die Prädiktive Instandhaltung – bekannt unter dem englischen Begriff Predictive Maintenance – ist das Ergebnis der digitalen Überwachung von Betriebsstunden, Leistung, Output und anderen Faktoren. So ist es möglich, dass Wartung und Instand-

haltung zeitlich auf die Bedürfnisse der einzelnen Aufzugsanlage abgestimmt werden. Die Aufzugheldenbox ist mit allen Herstellern kompatibel und überträgt mithilfe des Mobilfunknetzwerks alle Informationen zum Zustand der Anlage an eine eigene Aufzughelden Cloud. Somit entsteht ein digitaler Zwilling, der den Lebenszyklus der Anlage als virtuelles Modell abbildet.

Anhand der gesammelten Daten kann bereits vor dem etwaigen Problem eine Wartungszeit vorhergesehen werden. So können Fehler und Störungen erkannt werden, bevor es zum Ausfall der Anlage kommt. Dank der digitalen Lösung ist es ebenfalls möglich, den entsprechenden Fehlercode des defekten Aufzugs direkt an den zuständigen Techniker zu senden – so sparen sich Bestandhalter nicht nur Ressourcen, sondern auch die Kosten für die Instandhaltung werden gesenkt.

Weitere Informationen unter www.aufzughelden.com



Das Ziel sind 22 Prozent Energieeinsparung

SMART HOME FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Neben den Klimazielen sieht sich die Wohnungswirtschaft mit schärfer werdenden Modernisierungsstandards konfrontiert. Die Branche fordert daher, auch die Verbraucher mit in die Betrachtung zu ziehen. Die Beteiligung der Hamburger noventic group am Münchner Proptech tado° bietet der Wohnungswirtschaft eine entsprechende Lösung, die speziell auf ihre Anforderungen zugeschnitten ist – minimal-investiv und schnell umsetzbar. Dr. Dirk Then, Geschäftsführer der noventic group, erläutert im Interview mit der Immobilienwirtschaft Rhein Main, welche Möglichkeiten sich dadurch für die Klima- und Energieparziele in Deutschlands Gebäudebestand ergeben.

Herr Dr. Then, die stark gestiegenen Energie- und Versorgungskosten beschäftigen aktuell alle, das Wohnen droht für alle Beteiligten teuer zu werden. Wie reagieren Sie auf diese Herausforderung?

Schon deutlich vor der aktuellen Versorgungskrise, seit 2021, haben wir daran gearbeitet, schnell umsetzbare, intelligente Energieeffizienzlösungen speziell für einen breiten Einsatz im großen Mietsgebäudebestand zu entwickeln. Smarte Thermostate sind intuitiv bedienbare Technologien, die seit mehr als 10 Jahren erfolgreich in Einfamilienhäusern genutzt werden und die dort im Mittel 22 Prozent Energieeinsparung schaffen. Das funktioniert so gut, weil die Lösung Verbrauchstransparenz herstellt und gleichzeitig den Wohnkomfort verbessert – also konkrete Vorteile bietet. Unser Ziel ist es, den 22 Prozent auch im Mehrparteienbereich nahezukommen. Gemeinsam mit tado° entwickeln wir ihre Smart-Home-Produkte für die Wohnungswirtschaft weiter. Aus smarten Heizkörperthermostaten machen wir eine intelligente, robuste Gesamtlösung für den Einsatz in Mehrparteienhäusern, um den Energieeinsatz für die gewünschte Wohntemperatur

smart zu steuern. Die Klimaschutzziele des Gebäudesektors und die dafür notwendigen Energieeinsparungen können nur erreicht werden, wenn die Verbraucherinnen und Verbraucher mit einbezogen und für die technische Lösung gewonnen werden.

Haben Sie Beispiele für die erwähnten Vorteile der Mieter und der Vermieter?

Die smarten Thermostate können nicht nur helfen Energie und damit Kosten und CO₂-Abgaben zu reduzieren, sondern auch wohnungswirtschaftliche Prozesse zu verbessern. Als Grundlage für ein professionelles Datenmanagement entlasten sie Bestandhalter beispielsweise beim Leerstandsmanagement. Darüber hinaus warnt unsere Technik die Mieter vor Schimmelbildung und damit die Wohnungsunternehmen vor teuren Sanierungsmaßnahmen. Denn immer häufiger heizen Mieter ihre Wohnung unzureichend, um Energie zu sparen, wodurch die Wohnung stark auskühlt und die Schimmelgefahr steigt.

Welche Herausforderungen bringt die Übertragung der smarten Thermostate an

die spezifischen Bedingungen in Mehrparteienhäusern mit sich?

Technisch ist eine sichere und stabile Vernetzung der Geräte notwendig. Wir etablieren eine technologieoffene Funkinfrastruktur fern der privaten WLAN-Netze, beispielsweise im LoRaWAN-Standard. Die Batterielaufzeit unseres Produktes haben wir mit sechs Jahren den Wartungszyklen der Wohnungswirtschaft angepasst und unsere Lösung kann einen kontinuierlichen thermischen Abgleich sicherstellen – als Antwort auf den durch die EnSimiMaV geforderten hydraulischen Abgleich.

Entscheidend ist die einfache Funktionalität der Lösung, für Vermieter und Mieter. Da es unser Ziel ist, über den geschlossenen Regelkreislauf ganze Liegenschaften zu optimieren, ist keine Steuerungs-App für die Mieterhaushalte verpflichtend: Alle Bewohner profitieren von „Effizienz-Assistenten“ wie beispielsweise eine adaptive Nachtabsenkung oder die Fenster-offen-Erkennung, die lokal, ohne Cloud- oder App-Unterstützung, funktionieren. Freiwillig kann jedoch jeder Mieterhaushalt auch per App die Wärmeversorgung den eigenen Tagesabläufen entsprechend individualisieren und damit zusätzlich Energie einsparen bzw. Komfort schaffen. So schaffen wir eine Einspar-Lösung für Mehrparteienhäuser, die Raum für vielfältige, individuelle Präferenzen lässt und wirtschaftliche Potenziale hebt – für Bewohnerinnen und Bewohner und die Immobilienwirtschaft.

KLIMANEUTRALITÄT IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT – ABER WIE?

Eine der großen Herausforderungen für die Gebäude- und Wohnungswirtschaft ist die Dekarbonisierung der Bestandsgebäude. Bis 2045 sollen diese – so wünscht es der Gesetzgeber – klimaneutral sein. Die Veranstaltungsreihe Forum Wohnungswirtschaft bietet ein wichtiges Diskussionsforum und zeigt verschiedene Lösungsansätze auf.



Zahlreiche Gesetze und Regelungen auf nationaler oder EU-Ebene zwingen die Wohnungsunternehmen schon jetzt, die Kohlendioxidemissionen ihrer Bestände zu senken und energiesparende Maßnahmen zu ergreifen. Die Komplexität der gesetzlichen Anforderungen erfordert allerdings hohe personelle und fachliche Kapazitäten.

Auch kommen erhebliche Kostensteigerungen auf die Wohnungswirtschaft zu. Schon jetzt liegt der Preis pro ausgestoßener Tonne CO₂ bei 30 Euro und er soll noch weiter steigen. Die Wohnungs- und Gebäudewirtschaft braucht eine wirtschaftlich realistische Strategie, um alle klimarelevanten Forderungen zu erfüllen.

Mögliche Lösungswege

Die Veranstaltungsreihe Forum Wohnungswirtschaft zeigt hier mögliche Lösungswege auf. Nach bereits zwei sehr erfolgreichen Jahren gehen die informativen Branchentreffs nun in die nächste Runde. Die erste Veranstaltung findet am 26. April 2023 in Stuttgart (Filharmonie) statt. Danach geht es in Bochum am 14. Juni 2023 (EBZ Bochum) und am 06. Juli 2023 in Hamburg (Gastwerk) weiter.

Im Rahmen dieser Events wird auch die Energieeffizienz-Software mevisoECO des IT- und Consulting-Unternehmens wowi-consult vorgestellt. Das Programm bietet

ein detailliertes CO₂-Monitoring von Gebäuden und kann so gebäudespezifische Energieeffizienzpotenziale ableiten. Mithilfe der Software ist es möglich, CO₂-Emissionen zu reduzieren, die Umwelt zu entlasten und Kosten zu sparen. Eine Kalkulation für die Zukunft kann aufgezeigt und unterschiedliche Maßnahmen simuliert werden. Für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird eine flexible Klima-Roadmap bereitgestellt. „Mit mevisoECO liefern wir einen wesentlichen Beitrag dazu, dass die Wohnungswirtschaft ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur CO₂-Reduktion auf eine möglichst kostengünstige Weise nachkommen kann“, erklärt der geschäftsführende Gesellschafter von wowiconsult, Dr. Walde- mar Müller.

Informationsplattform für die Wohnungswirtschaft

Das Forum Wohnungswirtschaft ist eine wichtige Gesprächsplattform für die Wohnungs- und Gebäudewirtschaft. Namhafte Referenten geben Empfehlungen, Vorschläge und Visionen zur Dekarbonisierung von Bestandsgebäuden und zeigen Wege zur Klimaneutralität auf. Erneut bei den Veranstaltungen mit dabei ist der renommierte Universitätsprofessor Dr. M. Norbert Fisch, der schon in den Vorjahren mit seinen leidenschaftlichen Vorträgen die Zuhörer begeisterte und erneut relevante Beispiele aus der Praxis aufzeigt.

Anmeldung und Informationen unter www.tinyurl.com/forumwowi

WIE BILDERKENNUNG DIE VERWALTUNG VEREINFACHT

Die moderne Bilderkennung ist eine Technologie, die es Computern ermöglicht, Bilder zu analysieren und zu verstehen. Durch die Verwendung von Algorithmen und maschinellem Lernen können Computer automatisch bestimmte Merkmale oder Objekte in Bildern erkennen und identifizieren. Auch die Immobilienwirtschaft hat dank moderner Bilderkennungstechnologie nun einen weiteren Schritt in Richtung Digitalisierung gemacht.

Die Kombination aus ChatGPT und dem Programm Kalypto des Münchner Softwareunternehmens Cloud Klabaüter ermöglicht es, Bilder automatisch zu analysieren und Informationen daraus zu extrahieren. Ein großer Vorteil dieser Einbindung der Bilderkennung ist beispielsweise die Möglichkeit, Schäden oder Mängel zu erkennen und textlich zu erfassen. Durch die Analyse von Bildern – beispielsweise bei Schimmelbefall – kann ChatGPT automatisch eine Handlungsempfehlung generieren und die betreffenden Handwerker für die Reparatur auswählen und beauftragen. Dadurch werden Prozesse standardisiert und beschleunigt, was letztlich zu einer höheren Effizienz führt.



Aber nicht nur bei der Schadensregulierung kann die Bilderkennung von Vorteil sein. Auch bei handschriftlichen Unterlagen oder Protokollen kann die Technologie eingesetzt werden. So kann ein Dokument einfach abfotografiert werden und die Bilderkennung erzeugt daraus einen maschinell erstellten Text. Dieser kann

dann wiederum für die automatisierte Anlage von Objekten, Mietern oder anderen Informationen genutzt werden.

Anwendungsbereiche der Bilderkennung:

- **Gesichtserkennung:** Automatisches Identifizieren von Personen anhand von Gesichtsmerkmalen
- **Objekterkennung:** Identifizierung von bestimmten Objekten in einem Bild, z.B. Autos, Tiere, Gebäude oder Landschaften
- **Barcode-Erkennung:** Automatische Erkennung von Barcodes auf Produkten
- **Qualitätskontrolle:** Überprüfung von Produkten auf Fehler oder Abweichungen in der Produktion
- **Medizinische Diagnostik:** Erkennung von Anomalien oder Abweichungen in medizinischen Bildern wie Röntgenaufnahmen oder CT-Scans
- **Autonome Fahrzeuge:** Verwendung von Bilderkennungssystemen zur Erkennung von Hindernissen, Fahrspuren oder Verkehrsschildern für autonome Fahrzeuge.

Diese Technologien ermöglichen Hausverwaltungen eine enorme Arbeitersparnis: Prozesse können automatisiert und beschleunigt werden. Dies führt wiederum zu einer höheren Effizienz und einer Entlastung des Personals. Mit der Kombination aus ChatGPT und Kalypto wird die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft weiter vorangetrieben – die Branche kann somit noch mehr als bisher von den Vorteilen moderner Technologien profitieren.

Weitere Informationen zu den technischen Möglichkeiten der KI in der Immobilienverwaltung finden Interessierte im Internet unter www.kalypto.cloud.

Termine 2023

Datum	Ort	Veranstaltung
25. April 2023	Frankfurt am Main	mmoLounge und Mitgliederversammlung
09. Mai 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Urbanes Gebiet“
06. Juni 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Abnahme des Gemeinschaftseigentums Teil 1“
13. Juni 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Abnahme des Gemeinschaftseigentums Teil 2“
04. Juli 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Mängel nach BGB, VOB/B und WEG“
07. Juli 2023	Online-Seminar	Hochproduktiv arbeiten: Trotz Fremdsteuerung, Unterbrechungen und Störungen
07. Juli 2023	–	Sommerempfang 2023
19. Juli 2023	Frankfurt am Main	FrankfurtRheinMain baut! 2023

Bitte beachten
Sie die aktuellen Hinweise
zu den Veranstaltungen
auf der Homepage
www.bfw-hrs.de

Nähere Informationen unter www.bfw-hrs.de

(Änderungen vorbehalten. Stand: 20. März 2023)

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:

Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt
Anschluss sichern:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

Im Schulterchluss mit der Wohnungswirtschaft schaffen wir die neue digitale Versorgung für Deutschland: Mit einem Glasfaser-Hausanschluss und Hausverteilnetzen nach Maß. Dauerhaft zukunftssicher mit FTTH bis in jede Wohnung.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten: 0800 33 03333 oder
www.telekom.de/wohnungswirtschaft

Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.



Erleben,
was verbindet.



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.

Kaiserstraße 35
60329 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 768 039 10
Telefax: 069 / 768 039 11
info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de