



WIR SIND DOMUS

Die DOMUS Software AG mit Sitz in Riemerling bei München geht auf ein Familienunternehmen zurück, das 1974 gegründet wurde. Das breite Produktsortiment der heutigen AG mit rund 100 Personen umfasst neben professionellen ERP- und CRM-Lösungen auch zahlreiche Erweiterungen zur Kommunikation mit Kunden und Handwerkern. Auch die ortsunabhängige Immobilienverwaltung ist mit DOMUS-Lösungen möglich.

Neben zahlreichen Mitgliedschaften in immobilienwirtschaftlichen Verbänden ist DOMUS zertifizierter Softwarepartner der DATEV.

DOMUS Software AG Otto-Hahn -Straße 4 85521 Riemerling (Hohenbrunn) Telefon: +49 89 66086-0 Telefax: +49 89 66086-190 www.domus-software.de

EDITORIAL



Vorstandsvorsitzender des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland



Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

ddie Immobilienwirtschaft ist eine Branche mit langjährigen Produktionszyklen. Dies führt zum einen dazu, dass relativ "punktuelle" wirtschaftliche Krisen, wie die Corona-Pandemie verhältnismäßig gut verkraftet werden und sich nicht wirklich auf das Tagesgeschäft auswirken. Der "dicke Dampfer" pflügt seinen Weg auch durch etwas stürmischere See.

Diesem Umstand hat es die Bundesregierung – und auch zahlreiche Kommunen – zu verdanken, dass die wirtschaftlichen Schockwellen der Corona-Pandemie durch eine vielerorts boomende Immobilienwirtschaft deutlich abgefedert wurden. Die Immobilienbranche galt noch vor kurzem als wirtschaftlicher Anker in turbulenten und fragilen Zeiten.

Doch nun – keine 3 Jahre später, ist der "dicke Dampfer" bedrohlich in Schieflage geraten. Und wie es bei großen Gefährten so ist: Eine Schieflage ist nicht mal eben so behoben. Um einen Koloss wieder ins Lot zu bringen, erfordert es einen echten Kraftakt. Und dieser Kraftakt ist nicht irgendwann nötig, sondern sehr bald, am besten sofort. Denn ist der Kipppunkt überschritten, gibt es - im wahrsten Sinne - kein Halten mehr.

Immobilien werden erst geplant, dann genehmigt, schließlich veräußert und schlussendlich bewohnt. Schon heute sind seit Jahren ansteigende Miet- und Kaufpreise ein Indiz für eine zu große Nachfrage bei einem gleichzeitig zu geringen Angebot an Wohnraum. Nur durch die Schaffung weiterer Wohnungen ist die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten noch zu gewährleisten. Was wir derzeit beobachten, ist jedoch ein drastischer Einbruch der Baugenehmigungszahlen. Der Dampfer kippt..

Für die politischen Entscheidungsträger ist es an der Zeit zu handeln, um den Wohnungsund Immobilienbau im Land nicht ernsthaft zu gefährden und das aus zahlreichen Gründen. Denn wenn die Kluft zwischen Arm und Reich, bezahlbar und unbezahlbar, Stadtmitte und Dorf aus Kostengründen größer wird, ist nicht nur die wirtschaftliche Stabilität unseres Landes in Gefahr...

Mit diesen Gedanken grüßen

Michael Henninger Vorstandsvorsitzender des

BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Gerald Lipka Geschäftsführer des

BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Termine | Impressum

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL	S. 3
INHALT	S. 4
BFW	
HESSEN RHEINLAND-PFALZ SAARLAND	S. 5-13
Einladung zum BFW Bauträgertag 2023	S. 5
Michael Henninger neuer Vorsitzender des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	S. 6
"Dramatik der Lage wird vielfach noch verkannt"	S. 7
Standpunkt von Gerald Lipka, Geschäftsführer BFW Hessen/Rheinland-Pflaz/Saarland	S. 9
ImmoLounge und Mitgliederversammlung am 25. April 2023	S. 10
Sommerlicher Branchentreff mit fachlichem Austausch	S. 12
HESSISCHE LANDTAGSWAHL 2023	S. 14-16
Die Kandidaten stellen sich vor	S. 14
A VTITITE ALIC DED	
AKTUELLES AUS DER Immobilienbranche	S. 17-29
Corona, Ukraine, Zinsen – Wie geht es jetzt weiter?	S. 17
Der Städtebauliche Vertrag im Spannungsfeld der aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau – Teil 1	S. 20
WOWI-Golfturnier Rhein/Main	S. 20
Handwerk, neu gedacht.	S. 24
Kevin Klöbers Kolumne	S. 26
Erfolgreicher Stay Fresh.Congress in Darmstadt	S. 27
Mieterportale & Co. auf dem Prüfstand	S. 28
Neues Mitglied bei der ERP Initiative Immobilienwirtschaft	S. 29
VORSCHAU	S. 30
Towns in a 1 loan was as use	C 20

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.

11. September 2023, Radisson Blu Hotel, Frankfurt am Main

EINLADUNG ZUM BFW BAUTRÄGERTAG 2023

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland veranstaltet am Montag, 11. September 2023 wieder seinen landesweit bekannten Bauträgertag. Im Radisson Blu Hotel in Frankfurt am Main sind Teilnehmer und hochkaratige Sprecher aus Politik, Wirtschaft und Forschung eingeladen, spannenden Diskussionsrunden und Vorträgen beizuwohnen.

Der Bauträgertag findet zum zweiten Mal im zentral gelegenen Radisson Blu Ho-Uhr auf die ersten inhaltsreichen Vorträge freuen. Fachkundige Referenten beleuchten aktuelle Themen wie die Auswirkungen der Corona-Pandemie, den Ukraine-Krieg und

die derzeitigen Herausforderungen für die Baubranche. Steigende Zinsen und hohe tel statt. Die Teilnehmer können sich ab 10 Kosten stellen die Branche vor große Herausforderungen bei der Vermarktung. Doch der Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum ist weiterhin hoch – Lösungsvorschläge müsAls Schwerpunktthema des Bauträgertages 2023 möchte der BFW den Teilnehmern Anregungen mitgeben, um die Unternehmen auf ESG, EU-Taxonomie, Lebenszyklus-Management oder den Aufbau von Reporting-Strukturen vorzubereiten.

"Das Jahr 2023 hat gezeigt, wie schwer es für Bauträger und Projektentwickler ist. Umso mehr müssen wir zusammenhalten und gemeinsame Lösungen entwicklen", resümiert Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Um diesen Herausforderungen Herr zu werden, gilt es, ein starkes Netzwerk aller Partner herzustellen und zu pflegen.

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

Vom Messdienstleister zum ÉNERGIEWENDEMÖGLICHMACHER

Gemeinsam für zukunftsfähige Gebäude, langfristige Wertstabilität, bessere CO₂-Bilanzen und ein gesundes Wohnumfeld







S. 30

MICHAEL HENNINGER NEUER VORSITZENDER DES BFW HESSEN/RHEIN-LAND-PFALZ/SAARLAND

Michael Henninger ist neuer Vorsitzender des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Bei der Mitgliederversammlung in Frankfurt am Main am 25. April 2023 wurde der bisherige stellvertretende Vorsitzende und Geschäftsführer der FRANK Projektentwicklung Rhein-Main GmbH einstimmig gewählt.



Henninger kündigte an, sich vor allem um folgreich arbeiten zu können", betonte & Co. KG auch weiterhin mitwirken.

Mitglieder, um als Verband weiterhin er- Vorsitzender und Heike Beilmann, Wilma und private Zukunft alles Gute.

cds-Wohnbau GmbH, Karl Greiner, Firmen-Gesellschaft für Immobilien. Sonja Steffen, elf Jahre lang Landesvorsitzende des BFW sie wird ihre Erfahrungen auch künftig als Als Ehrenvorsitzender wird das langjährige

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarnachhaltigen Unternehmensführung (ESG) en Vorsitzenden, erfahrene und jüngere ihr unnachgiebiges Engagement und die zu kümmern. "Wir brauchen im BFW die Mitglieder, Ralf Werner, Instone Real Estate qute Zusammenarbeit. Der Landesverband nächste Unternehmergeneration als neue Development, ist neuer stellvertretender wünscht Frau Steffen für ihre berufliche

Immer weniger Wohnungen verfügbar trotz steigender Nachfrage

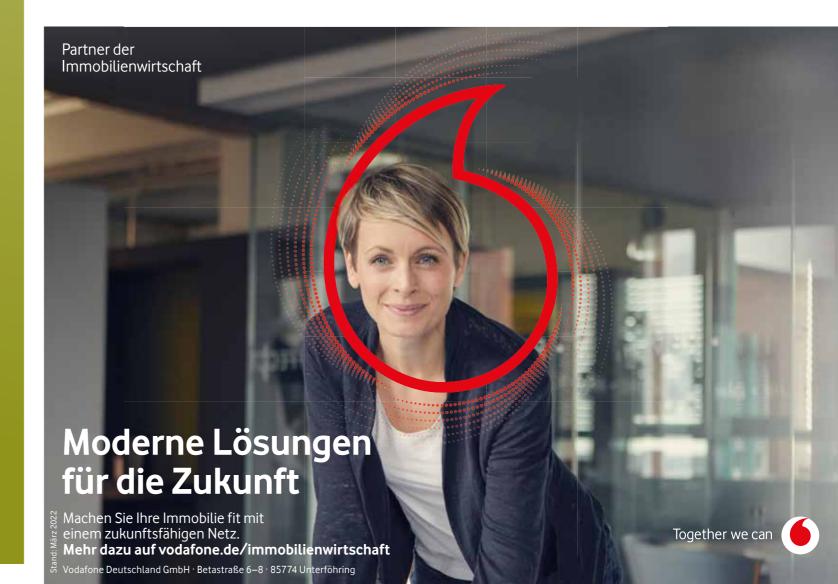
"DRAMATIK DER LAGE WIRD VIELFACH NOCH VERKANNT"

Im Wohnungsbau ist die Zahl der Baugenehmigungen 2022 und in den ersten Monaten 2023 weiter eingebrochen. Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland schlägt mit seinem Konjunkturberichts 2022/23 Alarm, denn eine Trendwende am Wohnungsmarkt ist nicht in Sicht. "Institutionelle wie auch private Bauherren verzichten notgedrungen immer öfter darauf, ihre Baupläne zu verwirklichen", erklärte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Hessen/Rheinland-Pfalz/ Saarland, anlässlich der Präsentation des Berichts. Damit gerate die wichtigste Säule des Wohnungsneubaus ins Wanken. "Es muss von Seiten der Politik jetzt entgegengesteuert werden," mahnte Lipka.

den vergangenen Jahren konnte ein bundesweiter Anstieg der Baugenehmigun-

Der Negativtrend setzt sich fort: Bereits in stellungen festgestellt werden. Und auch Rheinland-Pfalz/Saarland gemeinsam mit 2022/2023 ist da keine Ausnahme, wie der aktuelle Wohnungswirtschaftlichen

Prof. Dr. Dieter Rebitzer, Studiendekan an der Fakultät Wirtschaft und Recht der gen sowie ein Rückgang der Baufertig- Konjunkturbericht, den der BFW Hessen/ Hochschule für Wirtschaft und Umwelt



Nürtingen-Geislingen (HfWU) veröffentlichte, zeigt. Als Ursachen geben die Autoren vor allem den überproportionalen Anstieg der Baukosten sowie verschärfte Rahmenbedingungen und Regulierungen an. Insbesondere das Finanzierungsumfeld hat sich durch die Zinswende verschlechtert. Auch die geringe Verfügbarkeit von Baugrundstücken stellt für private Bauherren und Kommunen gleichermaßen ein Problem dar. Die volkswirtschaftliche Stagflation mit hoher Inflation bei gleichzeitig geringem Wirtschaftswachstum führt zu Realeinkommens- und Vermögensverlusten und wirkt sich negativ auf die Bautätigkeit aus.

Auch Hessen von Negativtrend betroffen

25.059 Baugenehmigungen für Wohnungen wurden im einkommensstarken Bundesland Hessen im Jahr 2022 erteilt - 9,6 Prozent weniger als im Vorjahr. Dieser Trend verstärkte sich 2023 im Januar und Februar mit einem Minus von 11,2 Prozent. Der Bauüberhang in Hessen hat sich zum 31.12.2021 um 11,4 Prozent auf 67.817 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erhöht. Es wird also tatsächlich immer weniger gebaut. "Gerade private Bauherren schrecken vor Bauvorhaben zunehmend zurück. Sie haben 2022 4,4 Prozent weniger in neue Wohnungen investiert als 2021", erklärte Lipka. Doch ihre Bedeutung ist für den Markt ist groß: Ihr Anteil an den Gesamtinvestitionen der Bautätigkeit in Hessen liegt bei 54 Prozent – dies entspricht 3 Milliarden Euro. Die Wohnungsunternehmen hingegen haben ihr Engagement auf 2,1 Milliarden Euro erhöht - ein Plus von 23,9 Prozent.

Rheinland-Pfalz als Sinnbild für den Mittelstand

In Rheinland-Pfalz haben private Bauherren eine noch größere Bedeutung für den Wohnungsmarkt. haben. Sie bestimmten mit einem Anteil von 61,8 Prozent der genehmigten Wohnungen und 72,3 Prozent bei den Investitionen, was 3,2 Milliarden Euro ausmacht, ein enormes Volumen den Markt. 2022 sank die Zahl der Genehmigungen um zwölf Prozent und die Inves- "Es ist mehr als bedauerlich, dass Politik auf titionen um 3,5 Prozent gegenüber dem Voriahr. So wurden 2022 in Rheinland-Pfalz insgesamt 17.981 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt - ein Minus von 4,9 Prozent im Vergleich zu Vorjahr. Der Bauüberhang hat sich zum 31.12.2021 um 8,7 Prozent auf 42.125 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erhöht.

"Hessen und Rheinland-Pfalz sind Beispiele für die große Bedeutung privater Bauherren beim Wohnungsneubau. Neben steigenden Baukosten und Hypothekenzinsen setzen die Kosten für die Energiewende den privaten Bauherren massiv zu ", schlussfolgerte Lipka. "Die Politik fordert beim Wohnungsbau von den privaten Bauherren und Investoren immer mehr, will zu viel gleichzeitig und ignoriert dabei die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen", so der BFW Baden-Württemberg Geschäftsführer weiter. Außerdem sorge sie nur unzureichend für Entlastung. Besser wäre es, sich auf die effizientesten Maßnahmen zu beschränken, um die Bauwilligen nicht zu überlasten. Der Anstieg der Baupreise in Deutschland hat sich abermals stark beschleunigt. So stiegen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im Jahresdurchschnitt 2022 deutschlandweit um 17,2 Prozent mit weiter steigender Tendenz bis Februar 2023.

"Die Dramatik der Lage wird vielfach noch verkannt", resümierte Lipka.

Lösungen müssen jetzt auf den Tisch und umgesetzt werden

Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene diesen Entwicklungen nicht beherzt und mit klaren Entlastungssignalen entgegentritt", erklärte Lipka. So wären mehr bebaubare Grundstücke, eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer und verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten ein klares Signal an den Markt, wie auch an Projektentwickler, die dringend benötigten Wohnungen zu bauen. "Im Bausektor mit einem Planungszeitraum von mehreren Jahren brauchen wir langfristig verlässliche Rahmenbedingungen und Förderstrukturen, die Wohnungsbau auch in herausfordernden Zeiten wie heute ermöglicht. Denn gerade jetzt wird die Wirtschaftlichkeit der Projekte immer wichtiger", betont Lipka. Hinzu komme, dass sich nur in einem wirtschaftlich gesunden Umfeld soziale Bauprojekte verwirklichen lassen, die in Deutschland ebenfalls gebraucht werden. "Leider verkennt die Politik, welche gravierenden Auswirkungen der zurückgehende Wohnungsbau auf den angespannten Mietmarkt hat. Denn wenn private Bauherren ihr Projekt Eigentumsbildung aufgeben und auf Mietwohnungen ausweichen, belastet das den ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt zusätzlich und treibt die Mietpreise nach oben", so der BFW-Geschäftsführer. Dies führe zu deutlichen Mietsteigerungen - ein weiteres Problem auf dem ohnehin überhitzten Markt.



Vollständiger Bericht zum kostenlosen Download

.....

•

Der vollständige Konjunkturbericht steht auf der Internetseite des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zum kostenlosen Download bereit - oder den nebenstehenden QR-Code scannen.



Standpunkt von Gerald Lipka, Geschäftsführer BFW Hessen/Rheinland-Pflaz/Saarland

STRATEGIE IST GUT, HANDELN IST BESSER -**UND ZWAR JETZT!**

"Wenn jemand nicht mehr weiterweiß, dann gründet er nen Arbeitskreis..." – so oder ähnlich sagt doch der Volksmund. Ich freue mich sehr, dass wir mit dem vergangenes Jahr von der Landesregierung ins Leben gerufenen Strategiedialog ein Format gefunden haben, in dem sich nicht nur die politische Führungsriege des Landes und Experten, sondern auch wir – die (private) Bauwirtschaft auf Augenhöhe miteinander austauschen und nach konkreten Lösungswegen suchen.

Dabei sind die Herausforderungen des Marktes immens: Die Probleme, die Unternehmen im Bausektor noch vor einem bis zwei Jahren hatten - seien es Lieferengpässe im Zuge der geopolitischen Verwerfungen oder den Fachkräftemangel in zahlreichen Gewerken - sind lange nicht mehr die schwerwiegendsten, bestehen tun sie allerdings noch immer.

Die jetzige Lage: Steigende Baukosten gepaart mit einem rapide angestiegenen Zinsniveau im vergangenen Jahr führten zu einer regelrecht toxischen Mischung für den Immobilienmarkt: Die für breite Bevölkerungsschichten ohnehin schon schwer stemmbaren Finanzierungskosten stiegen deutlich an, während die realen Einnahmen durch eine unverhältnismäßig hohe Inflation im gleichen Zeitraum stagnierten oder vielfach sogar sanken. Das Ergebnis dieser Entwicklung sehen wir schon heute auf den Immobilienmärkten: Die Baugenehmigungen sind im vergangenen Jahr regelrecht eingebrochen. Die Unternehmen der Bau- und Immo-

9

bilienbranche sind bereits unter den "Top 3" der meisten Insolvenzanmeldungen angekommen. Doch das fatale dabei ist: Wohnraum wird noch immer dringend benötigt! Gleichzeitig wird die von der Bundesregierung als nötig befundene Neubauzahl von 400.000 Wohnungen pro Jahr auch 2022 krachend verfehlt. Dieser Weg wird meiner festen Überzeugung nach nicht dazu führen, dass Immobilienpreise – gerade in gefragten Regionen - in absehbarer Zeit sinken. Der einzige Weg zur Regulierung der Wohnpreise liegt in der Schaffung neuen Wohnraums. Nur durch den Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage kann die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten weiterhin aufrechterhalten werden. Sonst birgt diese Tendenz in letzter Konsequenz auch eine enorme soziale Sprengkraft.

Darum ist es wichtig, im Austausch zu bleiben, sich zuzuhören und sein Gegenüber mit einer neuen Perspektive oder klugen, fachlichen Argumenten aus der Reserve zu locken. Für mich steht aber fest: Mit Arbeitsgruppen allein lässt sich die schon heute schwerwiegendste Schieflage seit Jahrzehnten auf dem deutschen Immobilienmarkt nicht beheben! Wir brauchen schnell wirksame Maßnahmen zur Förderung des privaten Eigenheims, zur Reduzierung der Kosten beim privaten Ersterwerb, steuerliche Förderungen für den Bausektor und eine genaue Prüfung der Kosten-Nutzen-Relation energieeffizienter Maßnahmen – und die Umsetzung dieser Maßnahmen ist Sache der Politik, allen Dialogen zum Trotz.

ImmoLounge und Mitgliederversammlung am 25. April 2023

"DIE HESSISCHE POLITIK MUSS **UMGEHEND** REAGIEREN"

"Die Zeitenwende ist auch im Wohnungsbau angekommen. Die Politik auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene muss sich darauf schnell einstellen und den Wohnungsbau jetzt stärken, bevor es zu Personalabbau oder Insolvenzen kommt." Dies erklärte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilienund Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, bei der ImmoLounge des Verbandes in Frankfurt am 25. April 2023. Intensiv diskutiert wurden zahlreiche konkrete Vorschläge des Verbandes zur Ankurbelung des Wohnungsbaus.



Der neue und alte Vorstand des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland bei der diesjährigen ImmoLounge in Frankfurt.

Zahlreiche Teilnehmer fanden sich auch dieses Jahr im Haus am Dom mitten in der Frankfurter Innenstadt zur beliebten Immo-Lounge ein. Eröffnet wurde die Veranstaltung mit einer nicht-öffentlichen Mitgliederversammlung. Zudem wurde Michael Henninger als neuer Vorstandsvorsitzender gewählt, welcher Sonja Steffen ablöst.

10



Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, zählte bei seiner Eröffnungsrege konkrete Vorschläge auf, um den Wohnungsbau wieder rasch anzukurbeln. Zu diesen Vorschlägen gehörten auch steuerliche Anreize. Ein Verzicht auf die Grunderwerbsteuer beim erstmaligen Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum, wie kürzlich von Hessens Ministerpräsident Boris Rhein vorgeschlagen, könne Menschen motivieren, Wohnraum zu schafften. Hiervon profitiere vor allem die unverzichtbare Gruppe der privaten Haushalte. In Hessen stammten rund 59 Prozent aller Investitionen in den Wohnungsbau von privaten Haushalten. Noch stärker sei der Anteil in Rheinland-Pfalz. Dort liege der Anteil privater Investitionen in den Wohnungsbau bei 75,6 Prozent.

Aber auch institutionelle Anleger dürfe man nicht vergessen. Sie könnten durch ein direkt abzugsfähiges Disagio zur Verringerung der Darlehenslast motiviert werden, mehr in den Wohnungsbau zu investieren. Selbstgenutzte Neubauwohnungen und Wohnungen von Anlegern



seien zudem ein wichtiger Beitrag, um den Mietmarkt zu entlasten. Wer seine bisher Raum für neue Nutzer. Auch die Förderung müsse verstärkt und an die konjunkturelle Entwicklung angepasst werden.

Ein wichtiger Hebel zur Stärkung des Wohnungsbaus seien nach wie vor die verfügbaren Baugrundstücke. So könne das Land die Kommunen bei der Ausweisung

von Flächen für den Wohnungsbau unterstützen, da diese auch noch viele andere bewohnte Wohnung frei macht, schafft Aufgaben bewältigen müssten. "Gleichzeitig haben wir den Eindruck, dass in vielen Kommunen noch nicht verstanden wurde, dass die Zeitenwende auch beim Wohnungsbau angekommen ist", resümierte

> Politische Entscheidungen zur Stärkung des Wohnungsbaus seien noch in diesem

> > 11



Jahr nötig, andernfalls bestehe die Gefahr der Kurzarbeit oder schlimmstenfalls von Entlassungen oder Insolvenzen in der Bauwirtschaft. "Schlechter werdende konjunkturelle Rahmenbedingungen machen die Bauberufe langfristig weniger attraktiv", mahnte Lipka.

Lipka wies auch darauf hin, dass der Bedarf an Wohnraum durch den Zuzug von Kriegsflüchtlingen zusätzlich steige und damit ebenso gesellschaftliche Spannungen. "Hoffen wir, dass bei den in diesem Jahr anstehenden Landtagswahlen politische Extremisten nicht versuchen hieraus Kapital zu schlagen".

"Ein Weiter so kann es nicht mehr geben. Im Interesse der Menschen, die Wohnraum benötigen, müssen wir alle gemeinsam und schnell Lösungen finden, die den Wohnungsbau wieder attraktiv machen," betonte Lipka.

Ein weiteres Highlight des Abends war der informative Vortrag von Dr. Reiner Braun des empirica-Institut in Berlin. Auf Seite 17 dieses Heftes finden Sie die wichtigsten Informationen zusammengefasst.

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/ Rheinland-Pfalz/Saarland dankt seinen Partnern Buderus, Bosch, Clage, Homeway, Pluggit, Schindler Taunus Sparkasse, techem und Velux.

Sommerempfang am 11. Juli 2023 in Bad Homburg

SOMMERLICHER BRANCHENTREFF MIT FACHLICHEM AUSTAUSCH

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland veranstaltete gemeinsam mit der Taunus Sparkasse am 11. Juli 2023 zum zweiten Mal seinen Sommerempfang in der malerischen Orangerie in Bad Homburg. Hochkarätige Sprecher aus Politik, Wirtschaft und Forschung waren eingeladen, um den Gästen spannenden Vorträgen und neue Informationen aus der Immobilienbranche näher zu bringen und gemeinsam den lauen Sommerabend ausklingen zu lassen.

Nach dem großen Erfolg 2022 des ersten Sommerempfangs freute sich der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, dass auch in diesem Jahr zahlreiche Teilnehmer der Einladung am heißen Sommertag in die idyllisch gelegene Orangerie in Bad Homburg gefolgt waren. Besondere Ehrengäste des Tages waren Elke Barth, MdL des hessischen Landtags (SPD), Dr. Stefan Naas, MdL des hessischen Landtags (FDP) und Kandidat für das Amt des hessischen Ministerpräsidenten bei der kommenden Landtagswahl, sowie Jens Deutschendorf, Staatssekretär im Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.

Oliver Klink, Vorstandsvorsitzender der Taunus Sparkasse, sowie Michael Henninger, neuer Vorstandsvorsitzender des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, eröffneten die Veranstaltung. Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/ Saarland, führte danach in seiner eindrucksvollen Rede die aktuellen Herausforderungen der Immobilienbranche vor. Der Fachkräftemangel am Bau bleibe ein limitierender Faktor für den Wohnungsneubau, aber auch bei der Umsetzung der Wärmewende im Bestand. Dies sei insbesondere bei den sinkenden Baugenehmigungszahlen deutlich zu sehen. Er verdeutlichte, dass

sinkenden Baugenehmigungszahlen ein Frühindikator der Baukonjunktur seien, da nicht genehmigte Wohnungen auch in zwei oder drei Jahren nicht gebaut werden

Offensichtliche Wechselwirkung für den Wohnungsmarkt

Auch in der Bauindustrie gehen die Auftragseingänge spürbar zurück. Während aktuell noch Auftragsbestände abgearbeitet werden, sind die Auftragseingänge von Januar bis April 2023 in der Bauindustrie um 32,7 Prozent gegenüber den Vorjahresmonaten zurückgegangen. Mit rückläufigen Aufträgen und sinkenden Baugenehmigungszahlen wird irgendwann auch Kurzarbeit und Personalabbau kein Tabuthema

Den privaten Haushalten sei es durch die hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen häufig nicht mehr möglich, eine Finanzierung zum Erwerb von Eigentum zu stemmen. Wenn diese vergleichsweise einkommensstarken Haushalte wegen finanzieller Überlastung ihr Eigentumsprojekt aufgeben, belasten sie den ohnehin schon angespannten Mietwohnungsmarkt. Weitere Preissteigerungen wären die Folge – keine

guten Aussichten für das politische Meinungsbild "Die aktuellen Umfragewerte der AFD lassen Schlimmes für die Landtagswahlen in Hessen, aber für unsere Demokratie insgesamt befürchten. Die Versorgung mit Wohnraum darf kein Thema für die Extremisten in unserem Land werden", betonte Lipka unter Applaus der Teilnehmenden.

Lösungen jetzt konkret angehen

"Wir brauchen sozial geförderten Wohnungsbaus einerseits, aber auch freifinanzierte Wohnungen andererseits", gab Lipka zu bedenken. Dazu brauche es verlässliche, langfristig gültige Rahmenbedingungen für die Planungen. Ein Beispiel wäre die Absenkung der Grunderwerbsteuer. Diese könnte das Land Hessen alleine umsetzen.

Auch der Verzicht auf Grunderwerbsteuer für selbstgenutztes Eigentum könnte ein wichtiger Impuls für diese mittelständische Klientel sein. Finanzierungszinsen sollten für Selbstnutzer genauso steuerlich absetzbar sein, wie für gewerbliche Vermieter. Dem hinzu kommt die Hinderung durch viele bürokratische Hürden, sodass die Vielzahl der Vorschriften auf Bundes- und Landesebene auf den Prüfstand gestellt werden sollten. "Förderprogramme des Landes oder auch







der KfW müssen mit hinreichend Mittel ausgestattet werden, um Kontinuität und Verlässlichkeit sicherzustellen", fügte Lipka hinzu. Auch die die Entwicklung von Baugebieten und die Schaffung von Baurecht müssen beschleunigt werden - dem gehe strukturell sinnvolle Bürgerbeteiligung voraus.

Spannende Vorträge aus der Wissenschaft

Universitätsprofessor Dr. M. Norbert Fisch zeigte in seinem mitreißenden Vortrag "Klimaneutraler Gebäudesektor trotz Zeitenwende – ist das möglich?" Lösungsmöglichkeiten auf. Der renommierte Forscher betonte, dass ein ganzheitlicher Ansatz nötig sei, um die Immobilienbranche auf den Weg der Klimaneutralität zu bringen und zu begleiten. Dafür seien insbesondere die Nutzung von Wasserstoff, Quartiersansätze bei der Planung sowie die intelligente Nutzung von Fördermittel interessant. Auch sollten seiner Meinung nach die Überregulierungen abgebaut und die Entbürokratisierung umgesetzt werden.

In einem weiteren Vortrag mit Praxisbezug verdeutlichte Prof. Dr. Dieter Rebitzer von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen die aktuellen Entwicklungen im Baugewerbe. Den Wohnungsbau unter veränderten konjunkturellen Bedingungen analysierte der ausgewiesene Immobilienexperte mit zahlreichem Datenmaterial. Mit einem Grußwort von Ulrich Caspar, Präsident der IHK Frankfurt, waren die Gäste eingeladen, im Garten der Orangerie den Abend bei konstruktiven Gesprächen in angenehmer Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland bedankt sich bei allen Teilnehmern und insbesondere bei der Taunus Sparkasse für die Ausrichtung des rundum gelungenen Sommerempfangs. Auch den Unternehmen Buderus, Bosch, Clage, Schindler und Techem gilt ein gesonderter Dank für ihre Unterstützung.

12 13



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 das Hessen das fünftgrößte Bundesland der Republik. Dank wirtschaftsstarker Standorte und einer niedrigen Arbeitslosenquote werden die Ergebnisse der Landtagswahlen für gesamtdeutsche Politiklandschaft von Interesse sein. In der vergangenen und in dieser 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 änderten 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 Wahlkreisen anhand der gesetzten Kreuze niederschlagen.

In der ersten Ausgabe "Immobilien Wirtschaft Rhein Main" 2023 konnten die aktuellen Oppositionsparteien mit Bundesinnenministerin Frau Nancy Faeser (SPD), MdB sowie MdL, sowie Herr Dr. Stefan Naas (FDP), MdL, zu Wort kommen. In dieser

Ausgabe sind die Vertreter der regierungsbeteiligten Parteien an der Reihe: Boris Rhein, Hessischer Ministerpräsident, von den Christdemokraten sowie Tarek Al-Wazir, hessischer Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen von den Grünen. Die Immobilien Wirtschaft Rhein Main hat 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.

BORIS RHEIN (CDU)

Sehr geehrter Herr Rhein, 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?

In Immobilieneigentum zu investieren ist eine von vielen Möglichkeiten der privaten Altersvorsorge. Was wir aber brauchen, ist ein Teuerstopp gegen den Teuerschock beim Traum von den ersten eigenen vier Wänden. Wenn Menschen sich eine Wohnung oder ein Haus kaufen wollen, sollte der Staat ihnen unter die Arme greifen, anstatt sie zur Kasse zu bitten. Wir als CDU wollen deshalb ein Hessengeld einführen: Solange die Bundesregierung die so wichtige Reform der Grunderwerbssteuer nur hinauszögert, wollen wir handeln.

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?

Der derzeitige Wohnraummangel ist vor allem in Ballungsgebieten eine große Herausforderung. Der wichtigste Schlüssel zu mehr bezahlbaren Wohnraum ist: mehr Wohnraum schaffen. Je stärker äußere Faktoren wie die Steigerung der Baupreise, der Zinsanstieg und die Inflation eine Rolle spielen, umso stärker müssen wir die Belastungen senken, um nicht in eine Abwärtsspirale zu geraten. Wir wollen deshalb zum Beispiel die Planungs- und Genehmigungsprozesse stärker digitalisieren und beschleunigen und Rahmenbedingungen optimieren, damit etwa durch das Aufstocken von Gebäuden neue Wohnungen entstehen können. Außerdem möchten wir die Rahmenbedingungen der Hessen-Darlehensprogramme verbessern.

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...

Für viele ist der Traum von den eigenen vier Wänden wegen der steigenden Preisen und hoher Zinsen in weite Ferne gerückt. Und gerade die Bundesregierung erlässt immer neue Auflagen, anstatt Anreize zu setzen, wie auch aktuell beim Thema Heizung. Man muss sich das vorstellen, ausgerechnet die SPD-Wohnungsministerin hält Einfamilienhäuser für ökonomischen und ökologisch unsinnig. Es macht einen Unterschied, wer regiert und wir als CDU fordern deshalb die Bundesregierung auf: Reformiert die Grunderwerbssteuer, ermöglicht den Ländern Freibeträge. Und bis das passiert, wollen wir ein Hessengeld für die ersten eigenen vier Wände zahlen: 10.000 Euro pro Erwerber und zusätzlich 5.000 Euro pro Kind.



nmobilien Wirtschaft Rhein-Main — Hessische Landtagswahl 2023

TAREK AL-WAZIR (DIE GRÜNEN)

Sehr geehrter Herr Al-Wazir, 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?

Die eigenen vier Wände sind die beste Sicherung gegen Mieterhöhungen und Altersarmut. Deshalb ist die Förderung selbstgenutzten Wohneigentums seit langem fester Bestandteil unserer Förderung für Menschen unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen. Ende Mai haben wir die maximale Darlehenssumme von 125.000 auf 200.000 Euro je Antrag erhöht. Den Zinssatz halten wir mit 0,6 Prozent stabil und garantieren ihn auf 20 Jahre. Das sind sehr attraktive Konditionen. Auch die Einkommensgrenzen passen wir regelmäßig an.

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 wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffs und der schnelle Zinsanstieg haben große Unsicherheit ausgelöst. Überall wurden Investitionen erstmal auf Eis gelegt. Alle Akteure müssen alles daran setzen, dass das nur eine temporäre Delle wird. Hessen hat darauf mit noch besseren Förderbedingungen reagiert. Im sozialen Wohnungsbau haben wir Darlehensbeträge und Finanzierungszuschüsse im Schnitt um 30 Prozent gesteigert. Der Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten soll die

positive Entwicklung der vergangenen Jahre in Hessen nicht gefährden.

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...

Wir diskutieren gerade mit dem Bund über Freibeträge, etwa für den Ersterwerb einer Immobilie für junge Familien, was bisher rechtlich noch nicht möglich ist. Allerdings würde das am großen Segment des Mietwohnungsbaus vorbeigehen. Ich will aber, dass vor allem in den Ballungsräumen mehr bezahlbare Wohnungen entstehen. Deshalb möchte ich erneut ein Landesprogramm auflegen, um den Wohnungsbau insgesamt zu fördern. Wir müssen alles dafür tun, den Wohnungsbau auf dem hohen Niveau der letzten Jahre zu halten und möglichst weiter zu steigern.



Unsichere Zeiten am Immobilienmarkt

CORONA, UKRAINE, ZINSEN – WIE GEHT ES JETZT WEITER?

Die Vielzahl der Problemlagen verschleiert derzeit den Blick auf das Wesentliche. So flaut der Materialmangel – bedingt durch Corona Lockdown und Ukrainekrieg - schon ab. Und auch die Zinsen – im langjährigen Mittel ohnehin noch gering - steigen erstmal nicht weiter. Die wahren Probleme dagegen bleiben uns noch ewig erhalten. Sie wurden durch die Niedrigzinsen lange Zeit überdeckt: Die Transformation in eine CO2-arme Welt kostet dauerhaft Wohlstand. Auf dem Wohnungsmarkt bedeutet dies ein steter Fluss an Verschärfungen im Baurecht sowie knappes und damit teures Bauland. Obendrauf kommt der demographisch bedingte Fach- und Arbeitskräftemangel.

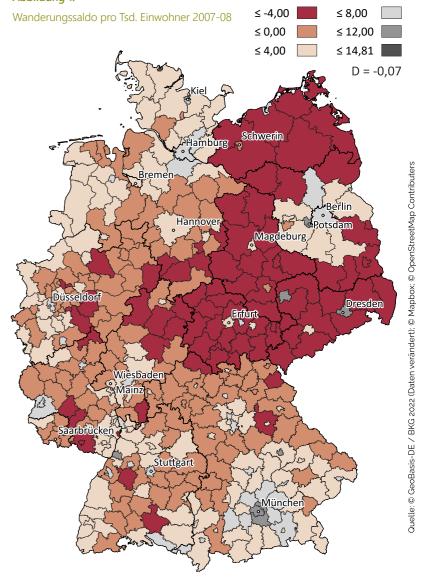
Aber zuerst ein Blick zurück: Während die frühen 2010er Jahre vor allem dadurch geprägt waren, dass junge Leute aus ländlichen Regionen punktuell die beliebten Schwarmstädte überrannten, gibt es mittlerweile nahezu flächendeckend Wanderungsgewinne. Anders als früher profitieren jetzt das Umland der Schwarmstädte sowie entlegenere Regionen sogar meist mehr als die bisherigen Schwarmstädte.

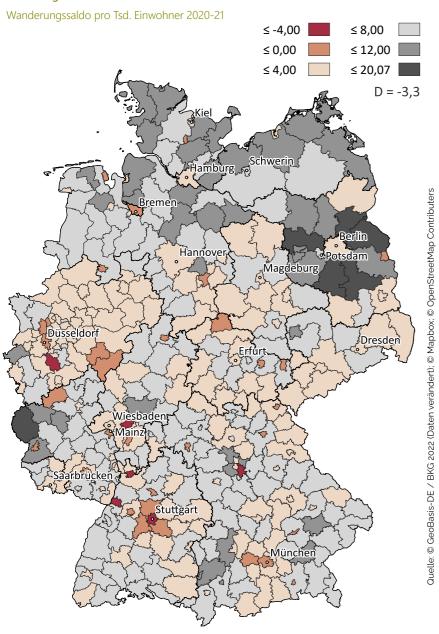
Die Nachfrage breitet sich aufs ganze Land aus

Zwar verlassen weiterhin junge Menschen bundesweit die ländlichen Räume und konzentrieren sich zur Ausbildung in den regionalen Zentren oder schwärmen überregional zum Berufseinstieg in die attraktiven Großstadtregionen. Neben den klassischen Schwarmstädten profitieren davon aber auch immer mehr "Ausweichstädte". Zudem ist dieses Schwarmverhalten etwas abgeflacht und wurde im Corona-Lockdown sogar für einige Zeit unterbrochen.

Gewichtiger als die Schwarmwanderung ist mittlerweile der Umstand, dass nach wie vor zu wenig neue Wohnungen in den Zielregi-

Abbildung 1:





onen entstanden und ehemals noch vorhandene Leerbestände daher drastisch abgeschmolzen sind. Deswegen werden immer mehr Geringverdienende und junge Familien im Zuge einer Verdrängungswanderung entlang der "Hänge" des Mietpreisgebirges aus den Städten vertrieben. Und diese meist unfreiwillige Suburbanisierung zieht zudem auch immer größere Kreise. Neu hinzugekommen ist außerdem die Überlagerung dieser Schwarm- und Verdrängungswanderungen mit einer neuen Fluchtbewegung aus der Ukraine. Anders als frühere Aus-

landszuwanderungen verteilt sich der Strom diesmal gleichmäßiger über die Regionen.

Im Zusammenspiel der drei beschriebenen Wanderungsbewegungen wurde so innerhalb weniger Jahre aus einer lokal-urbanen Wohnungsknappheit ein fast landesweiter Wohnungsengpass. Im Ergebnis gibt es immer mehr ehemalige Schwarmwanderer, die zurück in ihre Heimatregionen fliehen – auch wenn dieser Effekt statistisch noch keine dominante Größenordnung angenommen hat

Der Wohnungsbedarf steigt, doch der Wohnungsbau bricht ein

Ohne die Zuwanderung aus der Ukraine hätten nach empirica-Berechnungen derzeit gut 200.000 Fertigstellungen jährlich ausgereicht, um die zusätzliche Wohnungsnachfrage mengenmäßig zu befriedigen. Da viel Neubau auch dort entsteht, wo er qualitativ gewünscht, aber mengenmäßig nicht benötigt wird, ist insgesamt ein Neubauvolumen von rund 300.000 Einheiten jährlich nötig. Wegen des Ukrainekrieges werden nach empirica-Schätzungen allerdings sogar 400.000 Wohnungen gebraucht. Mutmaßlich werden bis 2025 pro Jahr jedoch allenfalls 200.000 bis 250.000 Wohnungen errichtet und damit nur etwa halb so viel wie nötig. Diese Voraussage entstammt der banalen Arithmetik, dass genehmigte Wohnungen, die letztes oder dieses Jahr nicht begonnen wurden, in den kommenden zwei bis vier Jahren auch nicht fertig werden können.

Denn Bauaufträge wurden wegen des abrupten Zinsanstieges storniert oder gar nicht erst erteilt. Warum? 1.000 €/qm höhere Baukosten pro Quadratmeter erfordern rein rechnerisch eine Erhöhung der kalkulatorischen Miete um etwa 3 €/qm. In den letzten 20 Jahren sind die Baukosten doppelt so schnell gestiegen wie die Inflation, Erstvermietungsmieten hätten daher rund 4 bis 6 €/qm steigen müssen. Die Niedrigzinsen haben dies lange Zeit verschleiert und verhindert. Doch jetzt kumulieren beide Effekte. Denn pro Prozentpunkt Zinsanstieg erfordert die Mietkalkulation rund 2,50 €/qm mehr. Zu den 4 bis 6 €/qm Baukostenanstieg kommen wegen der 4% Zinsen daher weitere 7,5 €/qm hinzu. Bauen lohnt sich jetzt nur noch, wenn rund 20 €/qm oder mehr Miete möglich sind. Doch das kann kaum ein Mieter bezahlen, drum wird auch nicht gebaut.

Durch den Einbruch beim Neubau werden die Bestandsmieten steigen. Wegen des

ohnehin schon hohen Mangels reagieren die Mieten jetzt sogar stärker auf eine Verknappung als bisher. Wenn nichts weiter passiert, steigen die Mieten im Bestand so lange, bis der Neubau wieder lohnt. Mieter werden dann so lange darunter leiden, bis deren Mietbelastung durch steigende Einkommen wieder sinkt. Jegliche Verschärfung der Mietenregulierung zieht diesen Prozess in die Länge. Vereinfachungen im Baurecht oder anderweitige Kostenverzichte könnten den Leidensweg verkürzen.

Was passiert mit den Bestandspreisen?

Ob Kapitalanleger oder Selbstnutzer: unter den steigenden Zinsen leiden sie alle. Wo das Eigenkapital bisher noch groß genug gewesen wäre, scheitert man jetzt an der hohen Kreditbelastung. Im Ergebnis fällt die Nachfrage potenzieller Käufer aus, bis die Rechnung wieder aufgeht. Das wäre beispielsweise dann der Fall, wenn die Kaufpreise im Durchschnitt um etwa 25% sinken, in den Schwarmstädten sollten es eher 40% sein. Aber so schlimm muss es nicht kommen. Denn mit steigenden Mieten geht die Rechnung früher wieder auf - das gilt für Kapitalanleger wie Selbstnutzer gleichermaßen. Der eine kann seine gestiegenen Kosten wieder durch höhere Einnahmen decken, für den Selbstnutzer

wird der Kauf wieder vorteilhaft, weil seine ersparte Miete steigt.

Doch bis dahin ist es noch ein weiter Weg. Er ist gepflastert von Bestandshaltern, die Liquidität brauchen oder Angst vor größeren Preiseinbrüchen haben. Zittrige Hände verspüren daher Verkaufsdruck, was die bisherige Preisdelle erstmal noch vergrößern kann. Hinzu kommen unbekannte Sanierungspflichten mit unsicheren Kosten. Das verursacht weitere Schlaglöcher bei energetisch unfitten Immobilien. Unsicherheit über die wahre Höhe der Kosten kann manchmal schlimmer sein als hohe,

aber transparente Kosten. So wird der Weg zum neuen Gleichgewicht noch eine Weile dauern.

In einem Jahr wissen wir wohl mehr. Aber zunächst muss die Unsicherheit weichen. Die Unsicherheit über das Ausmaß des Einbruchs der Fertigstellungen, die Unsicherheit über die kommende Regulierung und die Unsicherheit über erforderliche Sanierungskosten. Der Mutige kauft und baut schon, wenn die Kanonen noch donnern.

Dr. Reiner Braun,

Vorstandsvorsitzender empirica ag



Zur Person

Dr. Reiner Braun ist seit 2019 Vorstandsvorsitzender der empirica AG, ein unabhängiges wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Forschungsund Beratungsinstitut mit drei Standorten in Deutschland, sowie Geschäftsführer der empirica regio. Die Arbeitsschwerpunkte des promovierten Volkswirtes liegen im Bereich Wohnungsmärkte,

Einkommens- und Vermögensanalysen sowie Altersvorsorge. Seit 2007 ist er Mitglied im Verbandsrat des deutschen Verbandes für Wohnungswesen sowie in Arbeitskreisen zu Immobilienpreise und Bau- und Wohnungsprognostik.



> 10.000 Gemeinden

Ein Zugang.
Alle Daten.
Keine Recherche.

Regionale Wohnungsmarktdaten und Marktreports

empirica

_ regio

Karten und Analysen auf Knopfdruck

www.empirica-regio.de

18

Wichtiges Instrument bei der Baurechtschaffung

DER STÄDTEBAULICHE VERTRAG IM Spannungsfeld Der aktuellen Herausforderungen Im Wohnungsbau



Der Städtebauliche Vertrag hat sich in den letzten 25 Jahren als wichtiges Instrument des kooperativen Handelns von öffentlicher Hand und privaten Bauherrn bei der Baurechtsschaffung etabliert. In dieser und in der nächsten Ausgabe der Immobilien Wirtschaft Rhein Main werden die für den Städtebaulichen Vertrag geltenden Vorschriften des § 11 BauGB, aus welchem sich wichtige Einschränkungen der Privatautonomie ergeben, genauer erklärt.

A. WICHTIGE GRENZEN
DER VERTRAGSFREIHEIT BEIM
STÄDTEBAULICHEN VERTRAG

I. Systematik des § 1 BauGB

Aus § 11 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB lassen sich die wichtigsten Schranken der Privatautonomie ableiten, welche bei der Gestaltung Städtebaulicher Verträge streng zu berücksichtigen sind, damit die Wirksamkeit der vertraglichen Regelungen bzw. des gesamten Vertrages nicht gefährdet ist:

- Das Angemessenheitserfordernis des § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB, s.u.
- Das Koppelungsverbot des § 11 Abs. 2 S.
 BauGB s.u.

Ausschließlich für Folgekostenvereinbarungen ergibt sich aus § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit dem Erfordernis einer strengen Kausalität in Bezug auf das städtebauliche Vorhaben des Privaten bei Folgekostenvereinbarungen eine weitere wichtige zusätzliche Einschränkung der Vertragsfreiheit. Diese strenge Kausalität gilt sowohl im Hinblick

auf die Verursachung der Maßnahme als auch zeitlich im Hinblick auf die Realisierung der Maßnahme.

Die wichtigsten allgemeinen Regeln zum Verwaltungshandeln sind nachstehend ebenfalls kurz dargestellt; diese gelten ergänzend zu § 11 BauGB.

II. Koppelungsverbot

Das Koppelungsverbot hat zwei Aspekte:

- 1. das Gebot des sachlichen, d.h. "inneren" Zusammenhangs zwischen Leistung und Gegenleistung (vgl. § 56 Abs. 1 S. 2 Vw-VfG): es darf nichts miteinander verknüpft werden, was nicht ohnehin schon in einem inneren Zusammenhang steht.
- 2. Das Verbot, eine hoheitliche Entscheidung ohne entsprechende gesetzliche Ermächtigung von "wirtschaftlichen Gegenleistungen" abhängig zu machen, es sei denn, erst die Gegenleistung beseitigt ein der Entscheidung entgegenstehendes rechtliche Hindernis ("Kein Abkaufen von Baurecht")

Im Zusammenhang mit der Vorgabe nach Ziffer 1 wird zu den in Bauland-/Innenentwicklungsmodellen häufig geforderten Quoten für bezahlbaren Wohnraum immer wieder diskutiert, inwieweit die "Übertragung" von Quoten auf andere Projekte des privaten Investors im Hinblick auf den geforderten sachlichen Zusammenhang zulässig ist. Sofern und soweit das betreffende Bauland-/Innenentwicklungsmodell dies ausdrücklich vorsieht und zulässt, dürfte dadurch der sachliche Zusammenhang und die Rechtfertigung durch ein vom Gemeinderat beschlossenes Gesamtkonzept gegeben sein. Ist dies aber nicht der Fall, kann es sinnvoll sein, die Begründung und Herleitung des sachlichen Zusammenhangs zwischen den beiden Projekten in dem Vertrag zumindest kurz zu thematisieren.

III. Angemessenheitserfordernis

1. Angemessenheitsprüfung vertraglich vereinbarter Leistungen.

Nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB müssen die in einem Städtebaulichen Vertrag vereinbar-

ten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein, d.h. dass bei wirtschaftlicher Betrachtung des Gesamtvorgangs (somit aller getroffenen vertraglichen Vereinbarungen) die Gegenleistung nicht außer Verhältnis zu der Bedeutung und dem Wert der von der öffentlichen Hand erbrachten oder zu erbringenden Leistung steht und dass die vertragliche Übernahme von Pflichten auch ansonsten zu keiner unzumutbaren Belastung für den privaten Vertragspartner der Öffentlichen Hand führt.

Dabei ist eine objektive und eine subjektive Angemessenheitsprüfung durchzuführen. Bei der objektiven Angemessenheitsprüfung wird eine wirtschaftliche Betrachtung der "Leistungen" durchgeführt, bei welcher auch steuerliche Auswirkungen beim Privaten zu berücksichtigen sind; weitere Kriterien für die Angemessenheitsprüfung im Einzelfall können das Investitionsvolumen

im Verhältnis zu den im Vertrag übernommenen Kosten, die Rentabilität des Vorhabens sowie das Ausmaß der planungsbedingten Bodenwertsteigerung sein.

Bei der subjektiven Angemessenheitsprüfung wird die Zumutbarkeit der gesamten vom Privaten übernommenen vertraglichen Verpflichtungen im Einzelfall überprüft. Aktuell hat sich der BGH sehr detailliert mit der Angemessenheitsprüfung eines 30-Jährigen Wiederkaufsrechts (für den Fall der Nichtbebauung) bei Verkauf von Bauland durch die Gemeinde befasst und die Dauer der Frist im entschiedenen Fall auch für angemessen befunden.

Zu welchen Zeitpunkten hat die Angemessenheitsprüfung zu erfolgen?

 Bei Aushandlung und Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages in der Gesamtschau der getroffenen Vereinbarungen. 2. Im Zeitpunkt der Geltendmachung von Rechten aus den vertraglichen Vereinbarungen durch die Öffentliche Hand hat nochmals eine besondere Überprüfung der Angemessenheit zu erfolgen, welche ggf. geänderte Rahmenbedingungen einzubeziehen hat

2. Angemessenheitsprüfung bei Ausübung der Rechte aus vertraglichen Vereinbarungen

Interessant zur Angemessenheitsprüfung bei Vertragsabwicklung ist eine sehr neue Rechtsprechung zu den vertraglich vereinbarten (Bau-)Realisierungsfristen des LG Memmingen, Urt. v. 7. Juli 2022 – 34 O 509/22 –; das LG stellte im Leitsatz und in der Begründung fest:

1. Eine Gemeinde kann dem Erwerber eines Bauplatzes auch dann in wirksamer Weise eine Bauverpflichtung mit einem entspre-



Alles, was Sie für ein x-optimiertes Raumklima brauchen: Mit den energieeffizienten Lösungen von Kermi können Sie Ihren Kunden und Mietern alles bieten, was für ein klimafreundliches sowie zukunftssicheres Heizen und Lüften wichtig ist. Von Wärmepumpe und -speicher bis zur Flächenheizung/-kühlung über Flach-, Bad- oder Wohnheizkörper bis zu Wohnraumlüftung und intelligenter Regelungstechnik – für jede Immobilie die passenden Komponenten. Modular und absolut praxisgerecht, einfache Montage inklusive.

Mehr unter www.kermi.de/wowi



Ihr Ansprechpartner Uwe Bosbach Key Accounter Bau- und Wohnungswirtschaft Bosbach.Uwe@kermi.de Mobil +49 160 90726994



chenden Wiederkaufsrecht bei Nichterfüllung der Verpflichtung auferlegen, wenn die Veräußerung des Grundstücks ohne Preisnachlass erfolgt. Eine derartige Vereinbarung ist wirksam und verstößt nicht gegen § 11 Abs. 2 BauGB

2. Eine Realisierungsfrist von fünf Jahre erscheint angemessen, um eine Bebauung des Grundstücks durchzusetzen. Die für die private Bau- und Finanzierungsplanung, die behördliche Genehmigung sowie den Bau erforderliche Zeit findet damit ausreichende Berücksichtigung. Die früher übliche 3-jährige Bauverpflichtung wäre inzwischen wohl schon fast zu knapp bemessen.

Insbesondere die Aussage zur Angemessenheit der Bebauungsfrist in Ziffer 2 (welche nicht direkt Entscheidungsgegenstand war), sollte in der Vertragspraxis zunehmend berücksichtigt werden.

IV. Strenge Kausalität bei Folgekostenvereinbarungen

In § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB fordert der Gesetzgeber für die Weitergabe von Kosten von der Öffentlichen Hand an den Privaten, dass die Kosten als "Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens" für die Öffentliche Hand entstanden sind oder entstehen würden

Für die Vertragsgestaltung hat dies zur Folge, dass zur Darlegung der unmittelbaren Kausalität die jeweils zu finanzierenden Maßnahmen genau bestimmt und benannt werden müssen und der auf diese entfallende Kostenbetrag ausgewiesen werden muss. Eine pauschale Bezugsgröße in Höhe der geschätzten üblichen Kosten, wie z.B. ein Pauschalbetrag pro qm Geschossfläche ohne Zugrundelegung einer auf das Projekt bezogenen Kostenschätzung, ist nicht zulässig. Eine reine betriebswirtschaftliche Zurechenbarkeit anteiliger Kosten vorhandener Einrichtungen und vorhandenen Personals genügt ebenfalls nicht. Insbesondere bei den Kosten für Einrichtungen für die Allgemeinheit muss dargelegt sein, dass diese Einrichtung nach Art und Umfang unmittelbar durch das Vorhaben verursacht und insofern auch konkret diesem Vorhaben zu dienen bestimmt ist. Hierzu muss eine nicht nur rechnerische, sondern auch konkret funktionale Verknüpfung zwischen Einrichtung und VI. Unzulässige Bodenwertabschöpfung Vorhaben bestehen. Deshalb muss auch ein näherer zeitlicher Zusammenhang zwischen Umsetzung des Vorhabens und Erstellung der Einrichtung bestehen. Bei zu später Erstellung der Einrichtung durch die Öffentliche Hand könnte der Private den Kostenbeitrag wegen der fehlenden zeitlichen kausalen Verknüpfung zurückverlangen.

V. Gleichbehandlungsgrundsatz

Der von der öffentlichen Hand bei jedem Verwaltungshandeln zu beachtende Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG (Gleichbehandlungsgrundsatz) erfordert bei Städtebaulichen Verträgen ein Hinterfragen, wenn vertragliche Inhalte sich deutlich vom "üblichen Vorgehen" der Kommune unterscheiden. Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes liegt immer nur dann vor, wenn eine Ungleichbehandlung gegeben ist, die nicht durch ein sachliches Differenzierungskriterium gerechtfertigt ist.

Dabei müssen Ungleichbehandlung und rechtfertigender Grund in einem angemessenen Verhältnis stehen. Es empfiehlt sich, ggf. den sachlichen Grund für die Ungleichbehandlung in die Urkunde aufzunehmen. Dies gilt auch für nachträgliche Vertragsan-

Weiter zu beachten ist, dass planungsbedingte Bodenwertabschöpfungen stets und uneingeschränkt unzulässig sind. Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungs- bzw. Baurecht dürfen nur vereinbart werden, soweit sie den Voraussetzungen des § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB entsprechen, insbesondere also in einem Kausalitätszusammenhang stehen und angemessen sind. Sind kausal durch das Vorhaben bedingte Kosten bei der Gemeinde nicht vorhanden oder werden diese Kosten auf andere Art und Weise ausgeglichen (Beiträge oder Gebühren), so ist für eine Zahlungsvereinbarung für Zusatzleistungen kein Raum.

Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen können jedoch zulässiger Prüfungsmaßstab für die Angemessenheit sein.

> Notarin **Christiane Stoye-Benk**

Zur Person:

Christiane Stoye-Benk ist Notarin in Stuttgart und seit 2003 Lehrbeauftragte an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Ihre akademische Laufbahn startete sie 1994 an der damaligen Notarakademie Baden-Württemberg und erhielt ihren Abschluss 1989. Danach absolvierte sie ein berufsbegleitendes Magisterstudium. Darauf folgten einige Stationen als Notarvertreterin, bevor sie für zwei Dekaden eine Position als Württembergische Notariatsassessorin innehatte. Seit 2019 betreibt sie – seit 2021 mit ihrem Kollegen Dr. Luy – mit ihrem Kollegen Dr. Luy das Notarbüro "Stoye-Benk | Luy" in Stuttgart. Christiane Stoye-Benk ist darüber hinaus Lehrbeauftragte an der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) GmbH in Stuttgart und als bundesweite Referentin zu Themen des Städtebau- und Immobilienrechts tätig.

.....

.....

GOLFEN, GENIESSEN, Networken

nier 2023 der Rhein/Main-Region zu verbinden. Die Turnierserie, die in diesem Jahr bereits das elften Mal von der Stuttgarter Kommunikations- und Event-Agentur PresseCompany ausgerichtet wurde, machte auch dieses Jahr Halt auf der Golfanlage Domtal Mommenheim.



Als einzigartige Networking-Plattform für SVT, TECE, Westbridge Advisory und Wo- tern." Nach dem Turnier hatten die Teilnehdie Branche bot die WOWI-Golftour 2023 wiconsult unterstützt. ideale Möglichkeiten, alte Bekanntschaften knüpfen. Und auch interessierte Anfänger willkommen - die angebotenen Schnupsechs Wettbewerben im ganzen Bundesgebiet wird durch regionale Branchenverbän-Saarland sowie die Unternehmen Bosch,

in sportlich-lockerer Atmosphäre wieder "Golfen und währenddessen einen Blick auf Dinners Revue passieren zu lassen. "Wir freuaufleben zu lassen oder neue Kontakte zu die wunderschönen Weinberge Rheinhessens genießen – das war möglich bei unsesind bei den WOWI-Turnieren herzlich rer WOWI-Golftour 2023 in Mommenheim", schwärmt Rainer Frick, Geschäftsführer der perkurse stießen auf eine gewohnt große PresseCompany. "Nach wie vor sind persön-Resonanz. Die Turnierserie mit insgesamt liche Kontakte und gemeinsame Erlebnisse auch für geschäftliche Beziehungen enorm Zusätzliche Informationen und Impreswichtig. Unsere WOWI-Golftour bietet seit sionen von den Turnieren sowie weitede wie den BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/ elf Jahre schon allen Golfbegeisterten die re Veranstaltungsreihen für die Woh-Gelegenheit, ihr Handicap zu verbessern und nungswirtschaft finden Interessierte unter Getec, Ista, Kermi, Lewento, Paul, Süwag gleichzeitig das eigene Netzwerk zu erwei- www.pressecompany.events.

mer die Gelegenheit, die gemeinsame Runde auf dem Green im Rahmen eines stilvollen en uns über altbekannte Gesichter sowie neue Teilnehmer, die den spannenden Sport für sich entdecken", so Veranstalter Frick. "Die WOWI-Golftour hat sich zu einem echten Pflicht-Happening in der Branche etabliert."





Gegründet als Schwesterunternehmen der ista SE, ist das Unternehmen mit Start-Up Charakter in den letzten drei Jahren rasant von Hamburg bis Stuttgart zum erfolgrei-Bewohner:innen präsentiert sich das junge gedacht" heißt der Slogan, mit dem sich die tiert. Die Kund:innen und Wohnungsverwalter:innen stehen im Mittelpunkt der Dienst-

Dank QR-Codes, SMS Benachrichtigungen Mieter:innen und Hausverwalter:innen zu wöchigen Onboarding Prozess erhalten Messgeräten in Bahnhöfen, Shopping Malls mit innovativen und digitalen Lösungen ge Schulung in Kombination aus Theorie ten. Hierfür bietet das Unternehmen ebenfast immer die Option auf einen Wunsch- hören hochwertige Arbeitskleidung und Durch die transparente Terminvereinba- scheinungsbild der Servicetechniker:innen de das neueste Gewerbeloft für Stuttgart in neues Dienstleistungs-Level, das sonst nur pansion Plans und einer eigenen Product & möchten wir unseren Service noch weiter weiter und teilt den Bewohner:innen ne- leisters ista SE mehr Möglichkeiten als jede ker für unsere langfristige Entwicklung", bewelche Servicetechniker:in für die Arbeiten von Serviceterminen anbieten. "Das macht vorbeikommen. "Das schafft ein neues Si- uns und unsere Customer Journey gerade In Zukunft will die ista Express Service betreten", ergänzt der Geschäftsführer. Um informieren unsere Kund:innen umfassend re Standorte in ganz Deutschland geplant. die hohe Servicequalität vor Ort zu garan- vor, während und nach dem Termin über Auch im Hinblick auf die Customer Journey tieren, setzt der Dienstleister mit Hauptsitz alle auszuführenden Arbeiten". in Leipzig viel Know-How und Kraft in die neuer Servicetechniker:innen. Zwei hausei- Service auch ihr Angebot im Commercial & mens unterstützen. gene Training Center in Rastede bei Olden- Industrial Bereich. Durch die hohe Nach-



Weitere Informationen unter www.ista-express.de

NICHT JEDE PFÜTZE IST EINE ÜBERSCHWEMMUNG

Seit 2006 ist Kevin Klöber Teil der Geschäftsführung der H&K Klöber Versicherungsmakler GmbH und bringt nunmehr fast zwanzig Jahre Versicherungswissen mit Spezialisierung auf die Immobilienwirtschaft mit. Im Gespräch mit der Immobilien Wirtschaft Rhein Main gibt er Antworten auf Fragen, die aktuell die Wohnungswirtschaft beschäftigen. Diese Ausgabe beschäftigt sich mit dem Thema Hochwasser, das weltweit die am häufigsten auftretende Naturkatastrophe darstellt. Statistisch gesehen sind 7,6 Prozent aller deutschen Adressen einem Hochwasserrisiko ausgesetzt. Etwas mehr, nämlich 10 Prozent gehören zur Gefährdungskategorie "Starkregenrisiko". Kevin Klöber gibt auf die wichtigsten Fragen Antworten.

Lieber Herr Klöber, bei Ihnen gehen doch sicherlich auch eine Vielzahl an Schadenmeldungen ein, die durch Hochwasser verursacht wurden, oder? Ja, dass es einen enormen Anstieg an gemeldeten Elementarschäden gibt, ist nicht von der Hand zu weisen. Allerdings werden bei uns auch viele Schäden als Überschwemmungsschäden angezeigt, obwohl sie gar nicht aus einer Überschwemmung resultieren. Das Wasser drang durch andere Kanäle in die Wohnung ein und nicht durch Hochwasser, Starkregen oder Und obwohl die Risiken durch Hochwasser steigen, sind immer noch viele Hauseigentümer nicht gegen Überschwemmuna chert. Kevin Klöber, geboren 1985, Klöber Versicherungsmakler GmbH. heute erfolgreiche Informations-

und Weiterbildungsveranstaltung

STAY FRESH.

ser müssen Sie eine Elementarversicherung abschließen. Das ist eine Zusatzdeckung, die Schäden an Gebäuden und Hausrat abdeckt, die durch Naturgewalten verursacht werden. Es muss darauf geachtet werden, dass der Rückstau miteingeschlossen ist.

Gibt es Unterschiede in den Versicherungsverträgen?

Es können verschiedene Klauseln enthalten sein, die den Versicherungsschutz und die Leistungen betreffen. Häufige Klauseln sind die Elementarschaden- und die Selbstbeteiligungsklausel. In einigen Verträgen ist eine Wartezeitklausel festgelegt und wichtig zu wissen ist, dass es Versicherungen gibt, die in Hochwasserrisikogebieten keinen Versicherungsschutz bieten (Ausschlussklausel). Die Höchstentschädigungsgrenze variiert von Versicherung zu Versicherung.

Nicht zuletzt eine wichtige Frage: Wie kann ich mich vor Überschwemmungsschäden schützen?

Das ist eigentlich

ziehbar. Wie ver-

sichere ich mich

denn am besten

gegen diese Scha-

denart?

Gegen

nachvoll-

Schäden

Durch regelmäßige Kontrolle und Wartung von Rohrleitungen, Dächern und Entwässerungssystemen - so können Sie potenzielle Schwachstellen frühzeitig identifizieren und beheben – und der Installation von Exklusive Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft und Wohnimmobilienverwaltung

ERFOLGREICHER STAY FRESH. CONGRESS IN DARMSTADT

Seit der gesetzlichen Einführung 2018 zum Nachweis der Fortbildungspflicht für die Tätigkeit als Verwalter von gewerblichen Immobilien sowie als Immobilienmakler ist die Weiterbildung unabdingbar. Gegründet von Horst Klöber und Kevin Klöber, hat sich die Veranstaltung "Stay Fresh" zu einem Event entwickelt, der seines Gleichen sucht. Top-Referenten der Branche standen am 29. Juni 2023 auf der Bühne und haben ihre Zuhörer über die aktuellen und wichtigsten Themen aus der Immobilienwirtschaft informiert – und das schon zum 15. Mal.

Der Tag war gespickt mit Vorträgen der Referenten Rüdiger Fritsch, Prof. Dr. Florian Jacoby, Marcus Greupner, Martin Metzger und Micha Fritz, dem Konzeptionsaktivisten für sauberes Trinkwasser weltweit. Die Teilnehmer konnten bei Vorträgen wie "Wir drehen an der Kostenschraube - Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung", "Mietund WEG-Recht" und "Schadensmanagement für Verwalter - Tipps zum Umgang mit Gebäudeschäden" neue Informationen für ihren beruflichen Alltag entnehmen und bis zu vier Weiterbildungsstunden sammeln.

43 Aussteller aus der Immobilienwirtschaft standen auf der integrierten Fachmesse für die Teilnehmer bereit, die sich in den Pausen über deren Produkte und Dienstleistungen informieren und so ihr Netzwerk erweitern konnten. Bei der Podiumsdiskussion zum Thema "Die GEG-Welle 2024. Ein Segen für das Klima - auch für Gebäude Eigentümer?" wurde zum Ende der Veranstaltung heiß diskutiert. Die Teilnehmer hatten die Möglichkeit, Fragen an die Referenten Fritsch und Metzger sowie den Geschäftsführer von H&K Klöber, Kevin Klöber, zu richten.

Ein besonderer Moment war die Spendenübergabe an den Verein für krebskranke



und chronisch kranke Kinder e.V. Darmstadt. Nachdem Maria D'Arelli, Veranstalterin von STAY FRESH, auf der Bühne bekanntgeben hat, dass von jedem verkauften Ticket fünf Euro gespendet werden, haben sich viele Teilnehmer und Aussteller noch während des Kongresses an der Spende beteiligt. So kam eine stattliche Summe von 5.000 Euro

Für Immobilienverwalter ist der jährlich stattfindende Kongress die beste Gelegen-

27

heit, einen Blick über den eigenen Tellerrand hinaus in die gesamte Branche zu erhalten und mit neuen Eindrücken, speziellem Expertenwissen und fundierten Informationen zurück in den Arbeitsalltag zu gehen.

Der Veranstalter freut sich, dass auch der 16. STAY FRESH.congress in Darmstadt am 04. Juli 2024 stattfinden wird.

> Weitere Informationen unter www.stayfresh-events.de

durch Überschwem-Rückstauklappen. mung oder HochwasMieterportale & Co. auf dem Prüfstand

Von zufriedenen Kunden PROFITIERT JEDE VERWALTUNG

Die Digitalisierung der Verwalterbranche schreitet rasch voran. Dabei hat die Corona-Pandemie mit ihren Regelungen zur Reduzierung der persönlichen Kontakte und zur Arbeit via Homeoffice den schon vorher bestehenden Trend weiter verstärkt: Digitale Kundenportale, ortsunabhängige Lösungen statt Präsenztermine und die zunehmende Einbindung digitaler Lösungen in den Kundenservice gehören heute bereits in vielen Verwaltungen zum Standard.

weitere Optimierung des Kundenservices Vermittler. investiert werden können.

Mieterportale als zentrale Kommunikationsplattform

Das "Herzstück" der digitalen Kundenbetreuung bilden sogenannte Mieterportale, die über den Browser oder via App auf mobilen Endgeräten aufgerufen werden. Diese Portale dienen zum einen als zentrale Kommunikationsplattform zwischen Verwaltung und lich gestärkt. ihren Kunden. Hier können alle wichtigen Dokumente, Abrechnungen und Bescheinigungen beidseitig auf dem jeweiligen Kundenkonto hinterlegt werden. So wird dem Mail- oder gar Briefverkehr erspart.

Die Anwendungsbereiche moderner digita-

Spezialisierte Softwarelösungen für Immo- ler Kundenportale gehen allerdings weiter: bilienverwalter bieten nicht nur den zu- So ist es möglich, auch Handwerker und ständigen Mitarbeitern, sondern auch ihren Dienstleister in die Portale einzubinden, um Kunden zahlreiche Vorteile: Neben einer beispielsweise Terminabsprachen bei einem Beschleunigung der Arbeitsabläufe und der Vor-Ort-Termin in den Wohnanlagen auf Reduzierung möglicher Fehlerquellen durch direktem Wege zu initiieren. Dafür erhalten die Minimierung händischer Eingaben las- die beteiligten Parteien jeweils die Kontaktsen sich ehemals aufwändige Tätigkeiten daten der entsprechenden Ansprechperson mit digitalen Lösungen gänzlich vermeiden und Absprachen müssen nicht mehr über - beispielsweise die Vermittlung bei Termin- die Verwaltung "vermittelt" werden. Verwalvereinbarungen zwischen Bewohnern und tungen jeder Größe können dadurch ihre Handwerkern im Falle eines Reparatur- oder Arbeitsabläufe erheblich straffen. Zudem Wartungsauftrags. Damit werden neue Ka- erfolgen die nötigen Absprachen direkt als pazitäten im Unternehmen frei, die in eine über die Verwaltung als außenstehenden

> Und auch die Kunden selbst können über die Portale miteinander in Austausch treten. So ist es denkbar, innerhalb eines Wohnquartiers ein digitales "Schwarzes Brett" einzurichten, in dem die Eigentümer und Mieter über kurze Meldungen in Kontakt bleiben. Dadurch wird der zwischenmenschliche Kontakt gefördert und damit auch das "Wir-Gefühl" innerhalb der Wohngemeinschaft deu

Zusätzlich lassen sich die gängigen Mieter portale in ihrem Erscheinungsbild individuell an die eigene Unternehmenserscheinung Kunden wie auch der Verwaltung unnötiger wie Farbe und Logo anpassen. Der Endkunde erhält den Eindruck, sich in einem eigenen Portal seiner Verwaltung zu befinden.

Dieser Service bietet nicht nur eine Optimierung des Kundenservice und der Arbeitsressourcen, es verschafft auch eine äußerst professionelle Außenwirkung.

Zufriedene Mitarbeiter und glückliche Kunden

Trotz mühsamem Weg in die Digitalisierung - große und kleine Verwaltungen profitieren Tag für Tag von ihren Schritten ins digitale Zeitalter. Die Möglichkeiten der IT-gestützten Prozessoptimierung sind enorm und verschaffen zukunftsorientierten Verwaltungen einen echten Wettbewerbsvorteil. Schließlich lebt eine erfolgreiche Verwaltung nicht zuletzt von zufriedenen Mitarbeitern und glücklichen Kunden.

> Weitere Informationen unter www.domus-software.de



Interessenverband bekommt 7uwachs

NEUES MITGLIED BEI DER ERP INITIATIVE **IMMOBILIENWIRTSCHAFT**



(von links): Stephan Kreuzpaintner (TSA Solutions), Karl-Heiz Giesse (Giesse + Partner Software GmbH), Markus Scheidweiler (ALCO Computer-Dienstleistungs GmbH), Raphael Küppersbusch (Aareon AG), Jan Keuntje (Hausbank München eG), Georg Wachter (Software24.com GmbH), Pascal Müller (HausPerfekt GmbH & Co. KG), Stephanie Kreuzpaintner (DOMUS Software AG), Anke Angerhausen-Reinberg (HausPerfekt GmbH & Co. KG), Susanne Leitner (Software 24.com GmbH) und Martin Sanwald (Hausbank München eG)

Die ERP Initiative Immobilienwirtschaft e.V. - das Sprachrohr der namhaften ERP-Anbieter im deutschsprachigen Raum - freut sich, mit der Hausbank München eG Bank für Haus- und Grundbesitz (kurz: Hausbank) einen prominenten Neuzugang begrüßen zu dürfen. Seit Juni 2023 ist das Geldinstitut mit Sitz in München, das selbst als ERP-Entwickler tätig ist, Mitglied der Initiative.

Der Im Rahmen der ERP Initiative Immobilienwirtschaft e.V haben sich Ende 2022 zahlreiche Softwareunternehmen für die digitale Immobilienverwaltung zusammengeschlossen. Durch den – unabhängig der Konkurrenzsituation unter den Vereinsmitgliedern - gegründeten Verein der ERP-Anbieter sollen die Interessen der Branche gebündelt kommuniziert und die strategischen Voraussetzungen für eine praxisorientierte Digitalisierung des Verwalteralltags geschaffen werden. Mit über 14 Millionen ver-

walteten Einheiten vertreten die Mitglieder schon jetzt einen bedeutenden Marktanteil der in der deutschen Immobilienwirtschaft verwendeten ERP-Systeme.

"Wir freuen uns sehr, dass wir mit der Hausbank einen weiteren Entwickler von der Wichtigkeit unserer Initiative überzeugen konnten", betont Anke Angerhausen-Reinberg, Geschäftsführerin der HausPerfekt GmbH und Co. KG und zugleich Vorstandsmitglied der Initiative. Stephanie Kreuzpaintner, CEO des Münchner Softwareunternehmens DOMUS Software AG und ebenfalls im Vorstand der Initiative, ergänzt: "Obwohl unser unternehmensübergreifender Zusammenschluss erst Ende des vergangenen Jahres erfolgte, merken wir schon jetzt, wie wichtig es ist, als ERP-Anbieter mit einer gemeinsamen Stimme zu sprechen. Je mehr Mitglieder sich uns anschließen, umso mehr werden auch die Kunden von praxisnahen Lösungen unserer Produkte profitieren."

29

Kooperation mit anderen Marktteilnehmern wollen wir die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen aktiver mitgestalten, um nicht erst reagieren zu müssen, wenn Gesetze bereits beschlossen sind", erklärt Martin Sanwald, Generalbevollmächtigter Immobilienwirtschaft der Hausbank.

"Neben dem fachlichen Austausch und der

Derzeit gehören der Arbeitsgemeinschaft mit der Aareon AG, der DOMUS Software AG, der Giesse + Partner Software GmbH. der HausPerfekt GmbH & Co. KG, der ALCO Computer-Dienstleistungs GmbH, der Software24.com GmbH, der UTS innovative Softwaresysteme GmbH und nun der Hausbank München eG bereits zahlreiche hochkarätige Vertreter der Zunft an. Interessierte ERP-Anbieter, die sich an der Initiative beteiligen wollen, sind jederzeit herzlich willkommen.

> Weitere Informationen unter www.erpinitiative.de

BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Termine 2023

Datum	Ort	Veranstaltung
19. Juli 2023	Frankfurt am Main	FrankfurtRheinMain baut! 2023
25. August 2023	Online-Seminar	Prioritäten setzen und umsetzen: Strukturwechsel vs. Flexibilität und Agilität
11. September 2023	Frankfurt am Main	BFW Bauträgertag 2023
15. September 2023	Online-Seminar	Informationsflut im Griff: Mails, Vorgänge und Outlook
19. September 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: "Bauhandwerkersicherung – und ihre Abwehr"
13. Oktober 2023	Online-Seminar	Prozesse und Menschen zum Erfolg führen: Zusammenarbeit, Schnittstellen, Erwartungen und Zusagen
17. Oktober 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: "Kaufrecht für Bauträger (mit Special "steigende Materialpreise")"
24. Oktober 2023	Online-Seminar	Aktuelles Steuerrecht für Bauträger
07. November 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag "Verzug – Inanspruchnahme der Gewerke für verspätete Übergabe und Mietausfallschaden"
17. November 2023	Online-Seminar	Life-Leadership: Die F.A.S.TFormel – Familie, Arbeit, Spaß und Training im Einklang



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-Pfal: Saarland

Nachdruck von Beiträgen und Nachrichten:

nur mit Genehmigung des Verlags. Mit dem N men des Verfassers gekennzeichnete Beiträ stellen nicht unbedingt die Meinung der Reda tion dar. Beiträge in unserer Zeitschrift, in den speziell Erzeugnisse von Firmen besproch werden, dienen lediglich der Information uns rer Leser, um sie über die Neuheiten auf diese Gebiet aufzuklären. Eine Garantieerklärung i Produkte und Firma ist damit nicht verbunde Rückfragen bezüglich firmengebundener Beitr ge sind deshalb direkt an die Hersteller zu rich

Redaktionsbeirat

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

Gerald Lipka, Geschäftsführer

Foto Titelseite (und weitere):

Getty Images, iStockphoto

Redaktionsleitung:

Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:

Layout:

Anzeigenverwaltung:

Johannes Ohnesorg johannes.ohnesorg@pressecompany.de

TGLASFASER Schnell. Stabil. Zukunftssicher.



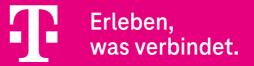
Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

Das ist die Lebensader Deutschlands.

Gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Bewohner höchste Priorität.

Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

Rufen Sie uns an, schreiben Sie uns unter wohnungswirtschaft@telekom.de oder informieren Sie sich auf www.telekom.de/wohnungswirtschaft
Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.





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 Immobilienund 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