IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN-MAIN

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

Das Magazin des BFW
Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 4_2017

Bauträgertag Eschborn Seite 11
Serielles und modulares Bauen Seite 23

ZKZ 89705 | Schutzgebühr € 2,50

Jetzt Vor-Ort-
Energieberatung
vereinbaren:
06196-7740190

goldgas, der Energielieferant der Immobilienwirtschaft.

Wer Projekte entwickelt, realisiert und vermarktet, hat eine Fülle von Aufgaben. Das wissen wir als beständiger Energieversorger der Immobilienbranche nur zu gut. Bauen Sie auf einen verlässlichen Partner. Nutzen Sie die Vorteile unseres starken Netzwerks aus Kompetenz, Persönlichkeit und Leistung, das wir individuell auf Sie und Ihre Tätigkeitsbereiche zuschneiden. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen! vertrieb@goldgas.de

Unsere Partner:

Premiumpartner
Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. BVI

ivd

goldgas
ein Unternehmen der VNGGRUPPE

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

Fotos: BFW

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

Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder,

der Herbst ist für den BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland äußerst ereignisreich verlaufen. Der wohl wichtigste Meilenstein in dieser Zeit war die Bundestagswahl am 24. September. Nach dem Scheitern der Sondierungsgespräche für die Jamaika-Koalition bleibt abzuwarten, auf welche Konstellationen und Kompromisse man sich im kommenden Jahr verständigen wird. Im Hinblick auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft muss eine neue Bundesregierung ihre Anstrengungen forcieren, um die aktuellen Herausforderungen angesichts der weiterhin angespannten Immobilienmärkte in vielen Großstädten und Ballungsregionen Deutschlands zu bewältigen. Auf Länderebene hat man während der vergangenen Monate vieles in Angriff genommen. Am 8. September traf sich die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen in Mainz mit den Mitgliedern des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz. Gesprochen wurde über das bisher Erreichte und die weiteren Schritte der Bündnisarbeit.

Am 14. September tagte das Plenum der Allianz für Wohnen Hessen mit Staatssekretärin Dr. Beatrix Tappeser, die die Sitzung auch dazu nutzte, auf die erfolgreiche Arbeit der vergangenen zwölf Monate zu verweisen. Ein Höhepunkt für den Landesverband war der traditionelle Bauträgertag am 21. September in Eschborn. Zahlreiche Bauträger, Projektentwickler, Planer und Bestandshalter nutzten die besondere Gelegenheit zu fachlicher Fortbildung und zum Austausch mit Kollegen und Referenten. Auf dem Programm standen Themen wie die Reform der Hessischen Bauordnung, die Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz und die Änderungen des Bauvertragsrechts ab 2018. Besonders aufschlussreich waren die Vorträge und die Diskussion mit Prof. Dr. Harald Simons vom Empirica Institut Berlin und Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln. Während Simons erläuterte, dass die aktuell geforderten Kaufpreise insbesondere in Berlin und München in keiner sinnvollen Relation mehr zu den Rahmenbedingungen stehen, vertrat Voigtländer die Auffassung, dass sich das Kaufen – besonders für Selbstnutzer – noch immer mehr lohne, als das Mieten.

Als Teillösung für das Problem des Wohnraummangels in deutschen Großstädten gelten seriell und modular gefertigte Wohnbauten. Auch private Bauträger entwickeln auf diesem Gebiet bereits interessante Konzepte und bringen große Kompetenzen ein. Mehr dazu lesen Sie in unserem aktuellen Mitgliedermagazin.

Wir wünschen Ihnen interessante Einblicke.

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. 5-10

Jahresauftaktveranstaltung 2018 S. 5
Jahresrückblick 2017 S. 6
Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz S. 8
Plenarsitzung der Allianz für Wohnen Hessen S. 10

Bauträgertag Eschborn S. 11-19

Fachtagung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft S. 11
Novellierung der hessischen Bauordnung S. 12
Wohnraumförderung Rheinland-Pfalz S. 14
Neufassung des Bauvertragsrechts 2018 S. 16
Kontroverse Positionen in der Diskussion S. 18

Aus der Politik S. 20-21

Die Bundestagswahl 2017 S. 20

Aktuelles aus der Immobilienbranche S. 22-29

Seminar zur Aufbauorganisation eines Bauträgerprojekts S. 22
Serielles und modulares Bauen S. 23
Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft S. 27
DMK Award für nachhaltiges Bauen S. 28

Vorschau S. 30

Termine | Impressum S. 30

Jahresauftaktveranstaltung am 28. Februar 2018 in Bad Homburg

Politische Prominenz im Gespräch mit Immobilienexperten

© HMdF / Sabrina Feige

Das Jahr 2018 wirft allmählich seine Schatten voraus. Ein wichtiger Termin steht indes bereits fest: Am 28. Februar 2018 lädt der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zur Jahresauftaktveranstaltung in die Taunus Sparkasse nach Bad Homburg ein. Der traditionelle Neujahresempfang wird aufgrund von Umbaumaßnahmen in den bewährten Räumlichkeiten in diesem Jahr um etwa vier Wochen verschoben. Als Vertreter der Politik hat der BFW den hessischen Finanzminister Dr. Thomas Schäfer (CDU, Foto) eingeladen.

Als thematischer Schwerpunkt der Jahresauftaktveranstaltung ist ein Vortrag des Ministers über seine Initiative zur Reform des Grunderwerbsteuerrechts geplant. Dabei sollen Möglichkeiten erläutert werden, im Rahmen derer die Grunderwerbsteuer für Hauskäufer nach den Erhöhungen der vergangenen Jahre wieder gesenkt werden könnte. Der Anstoß für die Initiative ist die Tatsache, dass es die aktuell hohen Immobilienpreise insbesondere jungen Familien schwer machen, Wohneigentum zu erwerben. Die Politik dürfe nicht Familienförderung versprechen und private Altersvorsorge von den Bürgern verlangen, wenn sie zugleich den Immobilienkauf durch eine hohe Grunderwerbsteuer nochmals verteuere, so die entsprechende These. Darüber hinaus wird Schäfer aus staatlicher Sicht über die Frage der gesellschaftlichen Solidarität referieren.

Anmeldungen für die Jahresauftaktveranstaltung des BFW-Landesverbands werden ab sofort unter 069 / 768 039 10 oder info@lfw-h-rp-s.de entgegengenommen.

Jahresrückblick 2017

Wohnungswirtschaft und Politik Hand in Hand

Einmal mehr kann der BFW Rhein-Main auf ein ereignisreiches Jahr zurückblicken. Unsere Mitglieder hatten die Gelegenheit, sich im Rahmen zahlreicher Fachveranstaltungen, Seminare und Tagungen über aktuelle Entwicklungen der Branche zu informieren und auszutauschen. Darüber hinaus haben Verbandsvertreter regelmäßig an Bündnissitzungen und Anhörungen teilgenommen, um die Interessen der BFW-Mitglieder gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit zu vertreten. Das Jahr 2017 in ausgewählten Bildern.

1 Neujahrsempfang

Zahlreiche Vertreter aus Immobilienwirtschaft, Verbänden, Politik und Wirtschaft haben sich anlässlich des Neujahrsempfangs des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland am 18. Januar in den Räumen der Taunus-Sparkasse in Bad Homburg getroffen, um gemeinsam die kommenden Herausforderungen für die Branche zu diskutieren. Als Gastrednerin gewährte Priska Hinz, Ministerin für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Hessen, den Teilnehmern einen Einblick in die wohnungspolitischen Ziele der schwarz-grünen Regierungskoalition.

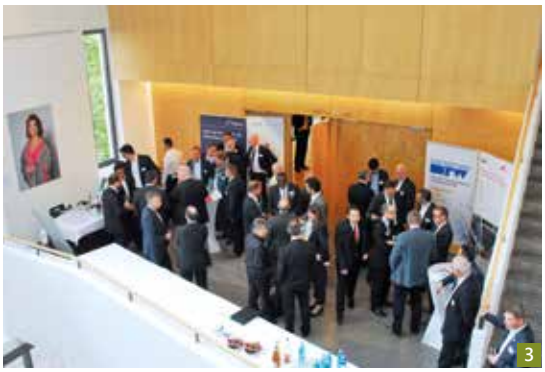
2 8. Parlamentarischer Abend der AWI Hessen

Beim 8. Parlamentarischen Abend der AWI Hessen am 22. März in Wiesbaden stand das Instrument der Wohnraumförderung im Mittelpunkt der Debatte. Die momentanen Förderbedingungen in Hessen werden im kommenden Jahr reformiert – und alle Stellschrauben müssen dringend neu justiert werden, wenn die hessische Wohnraumförderung effektiv wirken soll. Zu diesem Ergebnis kamen die vier in der AWI Hessen zusammengeschlossenen Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen nach einer gründlichen Analyse der bisherigen Förderpraxis durch Hessens Staatsministerin Priska Hinz.

3 Gewerbeimmobilientag mit ImmoLounge

Nach der erfolgreichen Premiere im Vorjahr veranstaltete der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland am Donnerstag, 27. April 2017, erneut einen Gewerbeimmobilientag im Haus am Dom in Frankfurt. Im Anschluss an die Fachtagung waren die Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus dem Rhein-Main-Gebiet ab 18 Uhr zur traditionellen ImmoLounge des BFW-Landesverbands eingeladen, um gemeinsam über aktuelle Entwicklungen

7


3

9

6

8

in den Bereichen Bauen und Wohnen zu diskutieren.

4 Mitgliederversammlung des BFW Rhein-Main

Die Mitglieder des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland haben sich am 27. April im Haus am Dom in Frankfurt zur Jahresversammlung getroffen, um das zurückliegende Geschäftsjahr gemeinsam Revue passieren zu lassen. Im Rahmen der Veranstaltung fanden zudem Vorstandswahlen statt: Die bisherigen Vorstandsmitglieder und die Vorsitzende Sonja Steffen wurden einstimmig in ihren Ämtern bestätigt. Neu gewählt wurde Martin Schmidt, Prokurist und Syndikusrechtsanwalt der CDS Wohnbau GmbH.

5 Kongress „FrankfurtRheinMain baut!"

Wie leben wir künftig in Städten? Wo können neue Baugebiete entstehen? Bauen wir höher und dichter? Was kann Wohnen preiswerter machen? Und welche Unterstützung bieten Förderprogramme? Diese und andere Fragen rund um die Themengebiete Wohnungsneubau, Stadtplanung und Genehmigungsprozesse standen am 8. Juni im Mittelpunkt der zweiten Auflage des Fachkongresses „FrankfurtRheinMain baut!" des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, des VdW Südwest und des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Dass Kommunen, Wohnungswirtschaft und Politik ihre anspruchsvollen Aufgaben nur gemeinsam meistern können, ist bei der zweiten Auflage des Fachkongresses in Hanau einmal mehr deutlich geworden.

6 17. Bauforum in Mainz

Erstmals hat das Bauforum Rheinland-Pfalz 2017 in Kooperation mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz", bei dem auch der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland mitwirkt, am 28. Juni zur jährlichen Fachtagung ins Konferenzzentrum des ZDF eingeladen. Unter dem Titel „Die Stadt ist für alle da – neue Räume für das Wohnen" wurden verschiedene Lösungsansätze zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums diskutiert.

7 WOWI-Golftour 2017

Mehr als 80 golfbegeisterte Führungskräfte aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben am 18. August am fünften Einzelturnier der WOWI-Golftour 2017 teilgenommen, das auf der Anlage des Golfclubs Nahetal ausgetragen wurde. Die Turnierserie bietet als Networking-Plattform ideale Möglichkeiten, um alte Kontakte zu treffen und neue Kontakte zu knüpfen.

8 Aufbauorganisation eines Bauträgerprojektes

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland hat am 30. August 2017 zu einem Rechtsseminar zur „Aufbauorganisation eines Bauträgerprojektes" in die Kanzlei Kapellmann und Partner in Frankfurt geladen. Die Teilnehmer erhielten vertiefte Einblicke in die Ziele und Bedeutung einer Projektorganisation. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 20 dieser Ausgabe.

9 Fachtagung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Der traditionelle BFW-Bauträgertag ist in diesem Jahr am 21. September im Hotel Mercure in Eschborn erfolgreich über die Bühne gegangen. Bauträger, Projektentwickler, Planer und Bestandshalter waren zahlreich erschienen und nutzten die besondere Gelegenheit zu fachlicher Fortbildung und zum Austausch mit Kollegen und Referenten. Mehr dazu lesen Sie ab Seite 11 dieser Ausgabe.

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen

Viertes Treffen der Bündnispartner

Knapp zwei Jahre nachdem das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz ins Leben gerufen wurde, traf sich die rheinland-pfälzische Finanz- und Bauministerin Doris Ahnen am 8. September zum insgesamt vierten Mal mit den Bündnispartnern in Mainz, um gemeinsam über das bisher Erreichte und die weiteren Schritte der Bündnisarbeit zu sprechen.

Insbesondere kündigte die Ministerin bei der sozialen Wohnraumförderung des Landes im Bereich der Wohneigentumsförderung deutliche Verbesserungen des Programms zur Bildung von bezahlbarem Wohneigentum an.

Verbesserung der Förderkonditionen „Wohnen in Orts- und Stadtkernen"

Neben der Wohneigentumsförderung wurden auch die Förderkonditionen des Programms „Wohnen in Orts- und Stadtkernen" verbessert. „Gutes Leben und Wohnen in der Stadt und auf dem Land muss auch in Zukunft gleichermaßen attraktiv bleiben. Mit der Verbesserung der Förderkonditionen des Programms ‚Wohnen in Orts- und Stadtkernen' schaffen wir attraktive Förderanreize. Neu ist insbesondere die Zusatzförderung für alle Wohnungen, die über die Anforderungen unserer Landesbauordnung hinaus zusätzlich barrierefrei hergestellt werden", so Ahnen.

Da die Umsetzung von konkreten Maßnahmen und Projekten in den Städten und Gemeinden – also unmittelbar vor Ort – erfolgt, wurden bei dem Bündnistreffen beispielhaft Initiativen der Städte Bad Kreuznach, Ludwigshafen und Trier in den Blick genommen. „Die Anhebung von Bad Kreuznach in die Fördermietenstufe 4 zeigt Wirkung. Private Investoren sind zunehmend bereit, auch öffentlich geförderten Wohnraum zu erstellen und damit stärker als bisher eine soziale Durchmischung in den Quartieren zu ermöglichen", sagte Heike Kaster-Meurer, Oberbürgermeisterin der Stadt Bad-Kreuznach. So baut etwa das BFW-Mitgliedsunternehmen BPD Immobilienentwicklung im Neubaugebiet der Stadt Bad Kreuznach „Zwischen Dürerstraße und Johannes-Kaup-Straße" aktuell 60 Einfamilienhäuser. Davon sind 12 preisgünstige Häuser für ISB-förderbegünstigte Personen reserviert.

Tilgungszuschuss fördert Wohneigentum

„Rheinland-Pfalz ist ein Land der Eigen-

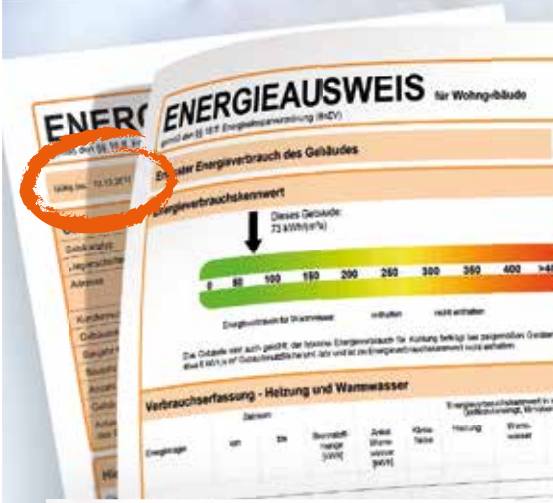
heimer. Wohneigentum stellt bei uns eine wichtige Säule zur angemessenen Wohnraumversorgung dar. Um insbesondere junge Familien bei der Bildung von bezahlbarem Wohneigentum noch besser zu unterstützen, werden wir beim Wohneigentumsprogramm der sozialen Wohnraumförderung – gemeinsam mit der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) – erhebliche Verbesserungen vornehmen", erklärte Ministerin Ahnen.

Zu den Neuerungen gehören eine Zinsverbilligung der ISB-Zinssätze, die Einführung von Tilgungszuschüssen für die ISB-Darlehen Wohneigentum sowie die Anhebung der Förderhöchstbeträge. „Insbesondere mit dem Instrument der Tilgungszuschüsse haben wir in der Mietwohnungsbauförderung positive Erfahrungen gemacht, da diese auch in Zeiten des Niedrigzinsniveaus attraktive Förderanreize bieten. Nun weiten wir die Tilgungszuschüsse in Höhe von fünf Prozent auch auf die Wohneigentumsförderung aus. Bei der Anhebung der Förderhöchstbeträge für die Darlehen haben wir besonders die Familien im Blick, indem der jeweilige Förderhöchstbetrag zusätzlich um zehn Prozent für das dritte und jedes weitere Kind angehoben wird", erläuterte die Ministerin. Ahnen betonte, dass auch die Wohneigentumsförderung sozialen Kriterien folge und an gewisse Einkommensgrenzen gebunden sei. „Wir leisten damit einen weiteren wichtigen Beitrag zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum und auch zur Förderung von Familien in Rheinland-Pfalz", so Ahnen.

Dr. Ulrich Link, Mitglied des Vorstandes der ISB, führte die Verbesserungen bei der Wohneigentumsförderung weiter aus: „Insbesondere durch die Zinsverbilligung ist das ISB-Darlehen Wohneigentum eine sinnvolle Ergänzung der Finanzierung bei der Hausbank. Bei einer Laufzeit von zehn Jahren beträgt der Zinssatz nur noch 0,6 Prozent. Darüber hinaus erhöht sich der Förderhöchstbetrag für die Darlehen je nach Fördermietenstufe um bis zu 25.000 Euro. Bei Haushalten mit mehr als drei Kindern steigt der jeweilige Förderhöchstbetrag noch einmal um zehn Prozent für das dritte und jedes weitere Kind." Neu im Rahmen der Wohneigentumsförderung seien Tilgungszuschüsse in Höhe von fünf Prozent der Darlehenssumme.

Noch gültig?

Jetzt neuen Energieausweis bestellen!



Die maximale Gültigkeit von Energieausweisen beträgt 10 Jahre. Eine Verlängerung ist nicht möglich, da die Anforderungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Bestellen Sie rechtzeitig Ihren neuen Energieausweis, um allen rechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Online-Bestellung unter:
www.metrona.de/ea

METRONA
Einfach. Mehr. Qualität.

Allianz für Wohnen Hessen

Plenarsitzung mit Staatssekretärin Dr. Tappeser

„Mit der Allianz für Wohnen haben wir in Hessen ein Gremium geschaffen, das in den vergangenen zwei Jahren sehr wichtige Impulse gegeben hat. Der Blick in das Jahr 2017 zeigt, dass erneut in der Allianz mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft konstruktiv zusammengearbeitet wurde. Wir haben viel erreicht!", sagte die Staatssekretärin im Umweltministerium, Dr. Beatrix Tappeser, am 14. September im Plenum der Allianz für Wohnen.

BFW-Geschäftsführer Gerald Lipka vertritt den BFW aktiv in allen vier Arbeitsgruppen der Allianz. Bei der Sitzung der Allianz für Wohnen wurde der Entwurf des Leitfadens zur „Vergabe von Grundstücken nach inhaltlichen Konzepten" vorgestellt. Dieser soll es kommunalen Gebietskörperschaften oder Stiftungen ermöglichen, Grundstücke nach Konzepten zu vergeben und nicht nach Höchstgebot. Die Allianz erwartet hiervon eine preisdämpfende Wirkung im Wohnungsbau.

Großteil der Handlungsempfehlungen umgesetzt

Die Staatssekretärin nutzte das Plenum auch, um auf die Arbeit der vergangenen zwölf Monate zurück zu schauen. „Seitdem im Herbst 2016 eine Liste von Handlungsempfehlungen von der Allianz beschlossen wurde, konnte ein Großteil umgesetzt werden", sagte die Staatssekretärin. So wurde im Februar 2017 die Wohnraumbedarfsstudie des Instituts für Wohnen (IWU) veröffentlicht. Sie fasst die zukünftigen Bedarfe an Wohnungen in Hessen zusammen und ermöglicht dadurch den Kommunen und Landkreisen in Hessen eine zielgerichtete Wohnraumentwicklung.

BFW sieht Baulandoffensive kritisch

Ein zentrales Thema in der Allianz für Wohnen ist das fehlende Bauland für günstigen Wohnraum. Mit dem Start der Baulandoffensive GmbH im März 2017 wurde darauf reagiert. Das Land, die Nassauische Heimstätte und die Hessische Landgesellschaft bündeln in der Gesellschaft ihre Kräfte, um hessische Kommunen bei der Baulandentwicklung und vor allem bei der Mobilisierung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu unterstützen. Deutlich kritisch äußert sich der BFW zur Baulandoffensive des Landes Hessen, die wettbewerbsverzerrend als ausschließliche Ansprechpartner die Hessische Landgesellschaft und die Nassauische Heimstätte benennt, obwohl es allein in Hessen eine Vielzahl von Projektentwicklern gibt, die diese Baugebiete ebenso hochqualifiziert entwickeln könnten.

Bauträgertag Eschborn

Fachtagung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Der traditionelle BFW-Bauträgertag ist in diesem Jahr am 21. September im Hotel Mercure in Eschborn erfolgreich über die Bühne gegangen. Bauträger, Projektentwickler, Planer und Bestandshalter waren zahlreich erschienen und nutzten die besondere Gelegenheit zu fachlicher Fortbildung und zum Austausch mit Kollegen und Referenten. Eröffnet wurde die Fachtagung von Gerald Lipka, Geschäftsführer, und Sonja Steffen, Vorstandsvorsitzende des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland.

In seinen Begrüßungsworten verwies Lipka darauf, dass sich gerade in der Metropolregion Rhein-Main die Suche nach Grundstücken immer schwieriger gestaltet, da diese Region auch weiterhin von einem großen Zuzug geprägt sein wird. „Um Grundstücke von Kommunen erwerben zu können, wird in Konzeptvergaben und städtebaulichen Verträgen immer häufiger auch von privaten Investoren eine höhere Quote sozial geförderter Wohnungen in den Neubauvorhaben gefordert", erläuterte Lipka. „Während die bestandshaltenden Unternehmen, insbesondere kommunale Unternehmen in Hessen, für die Errichtung sozial geförderter Wohnungen staatliche Fördermittel beanspruchen können, ist den privaten Investoren ein Zugriff auf die hessische Mietwohnraumförderung beim Bau von Eigentumswohnungen bislang nicht möglich", so Lipka. Da private Bauträger den Anteil sozial geförderter Wohnungen intern quersubventionieren müssen, werden die übrigen Wohnungen weiter verteuert.

Durch fehlende Fördermittel für private Bauträgerprojekte wird in Hessen der Wettbewerb um Grundstücke erschwert. „Dass es auch anders geht, zeigt der Blick ins Nachbarland Rheinland-Pfalz", verdeutlichte der BFW-Geschäftsführer auf dem Bauträgertag. „Dort werden seit dem Jahr 2016 auch Fördermittel beim Bau von Eigentumswohnungen vergeben, wenn einzelne Eigentumswohnungen in einem Bauvorhaben der sozialen Bindung unterworfen werden. Die Wohnung wird durch den Einsatz staatlicher Mittel quasi verbilligt. Der Bauträger seinerseits muss praktisch keine Quersubventionierung mehr vornehmen und kann diese sozial gebundenen Wohnungen marktgerecht verwerten."

Damit erreicht die Wohnbauförderung in Rheinland-Pfalz die beim Wohnungsneubau stärkste Gruppe der privaten Investoren. „Wenn Städte und Gemeinden in Hessen auch von privaten Investoren die Errichtung von teilweise bis zu 30 Prozent sozial geförderten Wohnungsbaus fordern, muss man dieser wichtigen Gruppe von Investoren schon aus Gründen der Wettbewerbsgerechtigkeit auch den Zugang zu staatlichen Fördermitteln ermöglichen", so das Resümee von Lipkas Eröffnungsrede.

Bauträgertag Eschborn

Novellierung der hessischen Bauordnung

Erich Allgeier vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung referierte während des Bauträgertags in Eschborn zur Reform der Hessischen Bauordnung. Eingangs erläuterte der Referent den Sachstand der HBO Novelle: Nachdem am 15. Mai 2017 der erste Kabinettsbeschluss der Landesregierung zur Durchführung der Verbändeanhörung erfolgt war, ist die Anhörungsfrist zum 10. Juli 2017 abgelaufen, bis zum 31. August 2017 wurden die Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurf überarbeitet.

„Das Gesetz wird voraussichtlich am Ende des ersten Quartals 2018 verabschiedet", prognostizierte Allgeier. Anschließend stellte er den Gesetzentwurf bzw. Anhörungsentwurf in der Fassung vom 15. Mai 2017 vor. Als ersten wichtigen Punkt verwies Allgeier auf das Programm der Landesregierung. Im Rahmen dessen sollen der Holzbau erleichtert und die Bedingungen für den Radverkehr verbessert werden. Zudem werden mehr bezahlbarer Wohnraum, die einfachere Umwidmung von Büroraum in Wohnraum sowie die Förderung des barrierefreien Bauens angestrebt.

„Um den Holzbau zu erleichtern, werden die Brandschutzanforderungen der Musterbauordnung übernommen", erklärte der Referent. Der Grund: Einheitliche Regelungen sind auch aus Gründen der europäischen Harmonisierung erforderlich, zudem erleichtert die Einheitlichkeit den Vollzug und schafft die Voraussetzung dafür, dass die vorgesehene Fortschreibung der bautechnischen Regelwerke im Hinblick auf einen standardisierten Einsatz von Holz auch in Hessen greifen wird.

Um die Bedingungen für den Radverkehr zu verbessern, wird die Abstellplatzpflicht für Fahrräder mit der Kfz-Stellplatzpflicht in § 52 HBO-E (Stellplatz- und Abstellplatzpflicht) zusammengefasst. Die Basisanforderungen der Abstellplatzpflicht für Fahrräder werden durch Verordnung vorgegeben, mit Abweichungsoption für Kommunen, die schwellenlose Erreichbarkeit wird unmittelbar im Gesetz geregelt.

„Um die Bedingungen für den Radverkehr zu verbessern, kann ein Viertel der notwendigen Stellplätze durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden", machte Allgeier deutlich. „Das bedeutet: statt eines Stellplatzes können vier Fahrradstellplätze geschaffen werden, diese werden zur Hälfte auf die notwendigen Fahrradabstellplätze angerechnet."

Um mehr bezahlbaren Wohnraum bieten zu können und die Umwidmung von Büroraum in Wohnraum zu erleichtern, sollen künftig folgende neuen Regelungen gelten:

Wird ein Bürogebäude in ein Wohngebäude umgewandelt, ist die Rückkehr

zur früheren Nutzung innerhalb von zehn Jahren baugenehmigungsfrei. Die Regelung der Stellplatzpflicht bleibt in der Eigenverantwortung der Kommunen. Maßnahmen, die Anlass für einen Verzicht auf Stellplätze sein können, werden in der Satzungsermächtigung erweitert.

Um das barrierefreie Bauen zu fördern wird das Errichten von Aufzügen an bei Inkrafttreten des Gesetzes bestehenden Gebäuden in der Abstandsfläche zugelassen. Rampen zur barrierefreien Erreichbarkeit gelten künftig als Anlagen, von denen hinsichtlich der Abstandsflächen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Nicht nur die Verkehrssicherheit, sondern auch die Barrierefreiheit können bei Treppen auf beiden Seiten Handläufe oder Zwischenhandläufe erfordern. Im Hinblick auf die Erreichbarkeit des Aufzuges wird geregelt, dass die Anforderung für alle Nutzungseinheiten und nicht nur für Wohnungen gilt. Zudem müssen Wohnungen, die barrierefrei erreichbar sein müssen, so hergestellt werden, dass die für eine barrierefreie Nutzung leicht auszustatten oder herzurichten sind.

Umsetzung von EU-Recht im Rahmen der Hessischen Bauordnung

Der zweite große Themenblock des Vortrags beschäftigte sich mit der Umsetzung von EU-Recht im Rahmen der Hessischen Bauordnung. Dabei sprach der Referent zunächst über die EU-Bauproduktenverordnung und anschließend über die Seveso-III-Richtlinie. „Laut dem Europäischen Gerichtshof handelt die Bundesrepublik Deutschland gemeinschaftsrechtswidrig, indem sie in den Bauregellisten, auf die die Bauordnungen der Bundesländer verweisen, zusätzliche Anforderungen an von auf Grund einer harmonisierten Norm mit CE-Zeichen versehenen Bauprodukten stellt", erklärte er. Daher wird das System der Verwendbarkeits- und Übereinstimmungsnachweise so geregelt, dass deutlich wird, dass es diese Nachweise für CE-gekennzeichnete Bauprodukte nicht mehr gibt.

In Sachen Seveso-III-Richtlinie machte Allgeier die Zielvorgabe deutlich, die darin besteht, dass Seveso-III-relevante Vorhaben einem Genehmigungsverfahren unterliegen müssen, in welchem eine Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden kann. Anschließend stellte er die entsprechende Umsetzung durch § 64 Abs. 2 und § 72 Abs. 2 HBO-E vor.

Ein weiteres Thema des Vortrags war die Musterbauordnung. „Die europarechtlichen Vorgaben an Bauprodukte erfordern, auch über die unmittelbaren Bauprodukteregelungen hinaus, die Hessische Bauordnung weitgehend an die Musterbauordnung anzupassen. Mit der weitergehenden Orientierung an der Musterbauordnung wird einer Kernforderung aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen entsprochen", so Allgeier.

Bauträgertag Eschborn

Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz

Heiko Merz von der ISB Investitions- und Strukturbank Bank Rheinland-Pfalz referierte auf dem diesjährigen Bauträgertag zum Thema „Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz speziell für Bauträger und Projektentwickler – ein Erfolgsmodell?“

„In immer mehr Städten in Rheinland-Pfalz ist die Schaffung von gefördertem Wohnraum auf der Grundlage städtebaulicher Verträge Pflicht", erläuterte Merz. „Daher bietet die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz mit Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz eine Mietwohnraumförderung mit attraktiven Konditionen an, die die Finanzierungsbelastung deutlich senkt. Dabei liegen die Einkommensgrenzen sowohl für Selbstnutzer als auch für Mieterinnen und Mieter einer geförderten Wohneinheit mit Abstand über den Grenzen, die für die Gewährung von Sozialhilfe und Wohngeld gelten."

Am Beispiel eines Drei-Personen-Haushalts (zwei Erwachsene, ein Kind) machte er deutlich, dass der soziale Wohnungsbau in Rheinland-Pfalz durch die Programme der ISB eine völlig neue Qualität erhalten hat. „Unsere Förderung steht in zwei Varianten mit jeweils unterschiedlichen Einkommensgrenzen zur Verfügung. Hierbei werden längst nicht nur Haushalte mit sehr niedrigen Einkommen angesprochen", so Merz. Für die zweckgebundene Förderung eines Drei-Personen-Haushalts mit niedrigem Einkommen gilt beispielsweise die Grenze eines Jahresbruttoeinkommens von 41.143 Euro. Für die Förderung von Drei-Personen-Haushalten mit einem höheren Einkommen liegt die Grenze sogar bei einem Jahresbruttoeinkommen von 65.229 Euro. Zum Vergleich: Das durchschnittliche Jahresbruttoeinkommen lag 2015 in Deutschland bei 46.886 Euro, die Voraussetzung für den Bezug von Wohngeld in Mainz ist ein Jahresgesamteinkommen von maximal 29.687 Euro.

Merz erläuterte weiter: „Mit dem ISB-Darlehen Mietwohnungen fördern wir den Neubau sowie den erstmaligen Erwerb von neu geschaffenem Wohnraum innerhalb von 18 Monaten nach Bezugsfertigkeit, den Ersatzneubau, den Ausbau, den Umbau, die Umwandlung und die Erweiterung von Mietwohnungen. Die so geförderten Wohnungen müssen anschließend an Haushalte vermietet werden, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz liegt, beziehungsweise deren Einkommen die Einkommensgrenze nicht um mehr als 60 Prozent übersteigt und die einen Wohnberechtigungsschein erhalten."

Gefördert wird der Investor der Baumaßnahme. Bei Verkauf der Maßnahme oder einzelner Wohnungen kann die ISB im Rahmen einer Schuldübernahme die Fördermittel auf die Käufer übertragen. Gefördert wird außerdem der Ersterwerb vom Bauträger zur Vermietung an berechtigte Haushalte oder zur Selbstnutzung.

„Die Förderung erfolgt durch das in der Regel nachrangig gesicherte ISB-Darlehen Mietwohnungen. Es kann aus Grund- und Zusatzdarlehen bestehen. Die Höhe des Grunddarlehens je Quadratmeter richtet sich nach verschiedenen Fördermittelstufen je nach dem Einkommen der Haushalte", verdeutlichte der Referent.

Auf das Grunddarlehen und das Zusatzdarlehen können Tilgungszuschüsse gewährt werden. Der einzelne Tilgungszuschuss kann je nach Fördermietenstufe und je nach zu fördernder Einkommensstufe bis zu 30 Prozent des Grunddarlehens beziehungsweise 25 Prozent des Zusatzdarlehens betragen.

Darlehenskonditionen im Überblick

1. Zinsen für Darlehen zur Förderung von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen.
Bei einer Dauer der Miet- und Belegungsbindung von 20 Jahren:

- 0,0 % p.a. 1. bis 10. Jahr
- 0,5 % p.a. 11. bis 15. Jahr
- 1,0 % p.a. 16. bis 20. Jahr

Bei einer Dauer der Miet- und Belegungsbindung von 25 Jahren:

- 0,0 % p.a. 1. bis 10. Jahr
- 0,5 % p.a. 11. bis 15. Jahr
- 1,0 % p.a. 16. bis 25. Jahr

2. Zinsen für Darlehen zur Förderung von Wohnungen für Haushalte mit Einkommen über der Einkommensgrenze betragen während der 15-jährigen Dauer der Miet- und Belegungsbindung:

- 0,0 % p.a. 1. bis 5. Jahr
- 0,5 % p.a. 6. bis 10. Jahr
- 1,0 % p.a. 11. bis 15. Jahr

Nach Ablauf der Miet- und Belegungsbindung wird das ISB-Darlehen Mietwohnungen marktüblich verzinst. Für die geförderten Wohnungen gelten Mietobergrenzen, neben der Nettokaltmiete dürfen Betriebskosten und sonstige Leistungen nach den allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften erhoben werden. Die Miete darf pro Quadratmeter um 2,0 Prozent für jedes Jahr seit Beginn der Mietbindung erhöht werden.

Erfolgreiches Beispiel aus der Praxis

Im Anschluss an den Vortrag von Heiko Merz berichtete Dirk Siebels von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Karlsruhe über ein von seinem Unternehmen im Rahmen des ISB-Darlehens „Mietwohnungen und Modernisierung" erfolgreich realisiertes Projekt, bei dem auf eine Quersubventionierung verzichtet werden konnte. Dabei betonte der Referent, dass dank der Förderung der ISB, die sich an eine breite Bevölkerungsschicht und damit an die Mitte der Gesellschaft richte, keine Gefahr bestehe, dass sich das neu geschaffene Wohnquartier mit seinem moderaten Mietniveau zu einem sozialen Brennpunkt entwickle. „Hier geht es nicht um Sozialwohnungen, sondern um bezahlbares Wohnen", resümierte Siebels.

BFW-Mitglieder haben die Möglichkeit, sich bei Rückfragen zur Neufassung des Bauvertragsrechts im Rahmen der BFW-Mitglieder-Rechtsberatung an den Referenten zu wenden. Kontakt: hans-ulrich.niepmann@bfw-bund.de

Bauträgertag Eschborn

Neufassung des Bauvertragsrechts 2018

Als eines der letzten Gesetzgebungsvorhaben vor den Wahlen ist im März 2017 noch die umfangreiche Neufassung des Bauvertragsrechts abschließend beschlossen worden und wird zum 1. Januar 2018 in Kraft treten. BFW-Verbandsanwalt Hans-Ulrich Niepmann berichtete auf dem Bauträgertag über die wichtigsten Änderungen.

„Vielfältige Anregungen und Kritik von Seiten der betroffenen Anwender haben sich gegen die massiv eingebrachten Interessen unterschiedlichster Verbraucherschutzorganisationen bedauerlicherweise nur zu einem sehr geringen Teil durchsetzen können", so Niepmann. Praxisrelevante Erleichterungen oder Verbesserungen für die mittelständigen Bau- und Bauträgerunternehmen sind deshalb in den Neuregelungen so gut wie nicht zu verzeichnen. Die wesentlichen Neuerungen des Gesetzes betreffen folgende Bereiche:

- Einführung eines obligatorischen Widerrufsrechtes (zwei Wochen) bei Verbraucherbauverträgen.
- Gesetzliche Abnahmefiktion, sofern nach Fristsetzung keinerlei Mängel benannt werden.
- Festlegung der Voraussetzungen zur Kündigung aus wichtigem Grund.
- Einführung eines einseitigen Anordnungsrechtes des Bestellers/Auftraggebers auch nach Vertragsschluss (dies ist eine der ganz wesentlichen Änderungen, die mit umfangreichen Begleitregelungen versehen wurde). Einziger „Trost" für die Unternehmen: solche Änderungen können nur bei Zumutbarkeit für den Auftragnehmer verlangt werden. Es wird sich aber erst zeigen müssen, was die Gerichte denn für zumutbar halten und was nicht.
- Mitwirkungspflichten des Auftraggebers bei Vertragskündigungen vor Fertigstellung.

- Zwingende Schriftform für jegliche Kündigungen von Bauverträgen.

- Einführung des Begriffes „Verbraucherbauvertrag". Das ist ein Bauvertrag, an dem auf Auftraggeberseite ein Verbraucher beteiligt ist.

- Einführung einer gesetzlichen Pflicht zur Erstellung einer Baubeschreibung, für deren Inhalt im Gesetz detaillierte Vorgaben gemacht werden. Diese Änderung zwingt die Unternehmen in besonderer Weise, sich schon vor dem 1. Januar 2018 die bisher verwendeten Baubeschreibungen auf Übereinstimmung mit den neuen Regelungen genauestens anzusehen.

- Begrenzung von Abschlagszahlungen (Raten) auf maximal 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung! Gleichzeitig bleibt der Fünf-Prozent-Einbehalt von der ersten Rate erhalten. Auch diese Regelung zwingt unbedingt zur Prüfung der eigenen Verträge um gegebenenfalls Änderung des Ratenplans vorzunehmen.

„Ein weiterer Teil des Gesetzes beschäftigt sich mit verschiedenen Detailänderungen im Bereich von Architektenverträgen. Dort ist hervorzuhaben, dass der Architekt jetzt einen Anspruch auf (Teil-) Abnahme seiner Leistungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens erhält", erklärte Niepmann. Nach dem bisherigen Recht hatte er den Abnahmeanspruch erst zum Ende aller ihm übertragenen Leistungsphasen, also oft erst nach Ablauf aller Gewährleistungsfristen der ausführenden Handwerker.

In Sachen Bauträgerverträge erläuterte des BFW-Verbandsanwalt: „Das neue Gesetz enthält noch keine Sonderregelungen, die speziell für Bauträgerverträge gelten. Im Gegenteil ist es so, dass ein Teil der vorgenannten neuen Vorschriften ausdrücklich (noch) nicht auf Bauträgerverträge anzuwenden sind. Das betrifft besonders das einseitige Anordnungsrecht, das Verbraucherwiderrufsrecht und außerdem auch die Beschränkung der Abschlagszahlungen auf 90 Prozent der Gesamtvergütung. Hier stehen allerdings mit einiger Wahrscheinlichkeit vergleichbare Gesetzesänderungen zukünftig ins Haus, was aber zunächst abzuwarten ist."

„Neben den wichtigsten voranstehend aufgezählten Änderungsbereichen enthält das umfangreiche Gesetz noch eine ganze Reihe kleinere und praktisch nur in selteneren Fällen bedeutsame Regelungen. Dennoch sind die Unternehmen der Branche und insbesondere die BFW-Mitgliedsunternehmen gut beraten, sich – soweit nicht schon geschehen – sofort, jedenfalls aber rechtzeitig vor dem Jahresende hinsichtlich Anpassungsbedarf ihrer Vertragsformulare und Baubeschreibungen beraten zu lassen", so das Schlusswort des Referenten.

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.

Bieten Sie Ihren Bewohnern den Zugang zu vielfältigen Multimedia-Angeboten.
Mit dem leistungsstarken Hybridnetz von Vodafone Kabel Deutschland, der idealen Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel. Eine Entscheidung für die Zukunft.

Mehr zu Produkten und Verfügbarkeit unter vodafone.de/immobilienwirtschaft

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

The future is exciting.
Ready?
vodafone

Bauträgertag Eschborn 2017

Kontroverse Positionen in der Diskussion

Die Highlights und zugleich der krönende Abschluss des diesjährigen Bauträgertags waren die Vorträge von Prof. Dr. Harald Simons vom Empirica Institut Berlin und Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln. Unter den Schlagworten „Die Party ist vorbei!" und „Eigentum statt Miete!" trugen die Referenten ihre teilweise recht kontroversen Thesen vor. Sehr lebhaft und erhellend war die abschließende Diskussion der beiden Spezialisten mit dem Publikum – hierbei wurden am Ende auch gemeinsame Standpunkte deutlich.

Den Beginn machte Prof. Dr. Harald Simons mit seinem Vortrag „Die Party ist vorbei!". Laut Simons hat sich der Anstieg der Neuvertragsmieten in Deutschland wie in den Top-7-Städten im letzten Jahr etwas abgeschwächt, bleibt aber positiv. Auch die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen im bundesdeutschen Mittelwert weiter. In den Top-7-Städten hat sich der Preisanstieg hingegen verlangsamt. „Seit nunmehr fünf Jahren in Folge steigen damit die Kaufpreise relativ stärker als die Mieten, was allgemein die Sorge um eine Immobilienblase wachsen lässt", erklärte Simons. Allerdings sei bundesweit die Kaufpreisübertreibung relativ zu den (Neuvertrags-)Mieten mit rund 16 Prozent noch so gering, dass sie sich unter anderem mit den niedrigen Zinsen oder einem Nachholeffekt erklären lasse. Ganz anders sieht es in den Top-7-Städten in Deutschland aus. Die Preisübertreibung liegt zwischen gut 46 Prozent in Köln und Hamburg, 56 Prozent in Stuttgart, 59 Prozent in Frankfurt, 61 Prozent in Berlin, sowie 81 Prozent in München.

Diese Preisübertreibungen weisen darauf hin, dass die Investoren von einem weiter steigenden Mietniveau ausgehen müssen, da sonst trotz der niedrigen Zinsen keine positive Rendite zu erwarten wäre. „Dazu aber müsste die Wohnungsnachfrage in den Top-7-Städten weiterhin dem Wohnungsangebot davonlaufen", erklärte Simos. Davon sei allerdings nicht mehr in allen Städten auszugehen. Zwar haben alle Top-7-Städte seit Jahren einen starken Zuwachs der Zahl der Einwohner durch Zuwanderung erfahren. Aber in Berlin und München sowie eventuell auch in Hamburg hat sich die Struktur der Zuwanderung deutlich verändert. Die Zuwanderung aus Deutschland durch das Schwarmverhalten der jungen Menschen auf der Suche nach einem lebendigen Umfeld hat sich in diesen drei Städten deutlich abgeschwächt. Gewann zum Beispiel Berlin im Jahr 2010 noch über 20.000 Einwohner aus anderen Regionen Deutschlands hinzu, so waren es im letzten Jahr nur noch gut 7.000, was nicht mehr ausreichte, die zunehmende Suburbanisierung auszugleichen. Kurz: Berlin verliert derzeit seine Schwarmstadtposition in Deutschland. Die Stadt München verliert in der Zwischenzeit im Saldo sogar an die anderen Regionen Deutschlands und zusätzlich ebenfalls an sein Umland. In Hamburg ist das Bild nicht ganz eindeutig. Die Entwicklung markiert nicht das Ende des Schwarmverhaltens, vielmehr zieht der Schwarm weiter in relativ günstigere

Gestalteten eine angeregte Abschlussdiskussion mit den Teilnehmern des Bauträgertags: Moderator Christopher Martin und die Immobilienexperten Michael Voigtländer und Harald Simons (von links nach rechts).

Städte wie Leipzig, Rostock, Erlangen oder Regensburg. Dass die drei größten Städte in den letzten Jahren trotzdem eine nahezu konstant hohe Zuwanderung verzeichneten, ist der „glücklichen" Abfolge verschiedener Zuwanderungswellen aus dem Ausland zu verdanken. Diese aber haben ihren Höhepunkt überschritten. Sofern keine weitere Zuwanderungswelle aus dem Ausland kommt, ist mit einem deutlichen Einbruch beim Wachstum der Wohnungsnachfrage in diesen Städten zu rechnen.

„Das Jahr 2017 wird wahrscheinlich ein schwieriges Jahr für die Investoren in der Wohnungswirtschaft, insbesondere in Berlin und wahrscheinlich auch in München", prognostizierte Simons. „Die derzeit geforderten Kaufpreise stehen insbesondere in Berlin und München fundamental in keiner sinnvollen Relation mehr zu den Rahmenbedingungen. In den Preisen sind offensichtlich bereits weiter signifikant steigende Mieterträge eingepreist. Es ist aber gerade in Berlin und München und möglicherweise auch in Hamburg nicht mit weiter steigenden Neuvertragsmieten zu rechnen. Es sieht alles danach aus, dass der Schwarm weiterzieht – in günstigere Städte. Für Frankfurt am Main gilt dies allerdings nicht."

Eigentum statt Miete

Prof. Dr. Voigtländer vertrat die Position, dass sich das Kaufen – besonders für Selbstnutzer – noch immer mehr lohne, als das Mieten. „Die Kosten von Selbstnutzern sind Anfang 2017 aufgrund höherer Zinsen gestiegen. Dennoch ist das Kaufen gegenüber dem Mieten immer noch deutlich attraktiver, im Bundesdurchschnitt beträgt der Vorteil 33 Prozent", führte er aus. Und auch in den Großstädten ist das Kaufen günstiger, in den sieben größten deutschen Städten liegt der Vorteil zwischen 23 Prozent in Stuttgart und 40 Prozent in Hamburg. Während man in Berlin für den Quadratmeter derzeit 8,12 Euro Miete zahlen muss, schlägt das selbstgenutzte Wohneigentum mit gerade einmal 5,20 Euro für die gleiche Wohnfläche zu Buche.

Die Niedrigzinsphase ermögliche es in vielen Kreisen sogar, eine durchschnittliche Wohnung vollständig innerhalb von 35 Jahren abzubezahlen, ohne bei den laufenden Aufwendungen (Zins, Tilgung und Instandsetzung) stärker als ein durchschnittlicher Mieter belastet zu werden, so Voigtländer. „Steigt der Zins für eine Anschlussfinanzierung in zehn Jahren auf 3,5 Prozent, gilt dies für 97 Prozent der Haushalte; bei einem Zins von 4,5 Prozent, sind es immer noch 93 Prozent. Dies bedeutet, dass derjenige, der Eigenkapital und Erwerbsnebenkosten aufbringen kann, die Vermögensbildung faktisch ohne Mehrkosten dazubekommt", führte er aus.

Jedoch werden die Einstiegshürden für Ersterwerber immer höher. Nur 40 Prozent der Haushalte in Deutschland verfügen über ein Vermögen von mehr als 40.000 Euro. Rund 30 Prozent des Kaufpreises müssen Haushalte aber für Erwerbsnebenkosten und Eigenkapital angespart haben, womit eine Vielzahl von Haushalten überfordert sind. Entsprechend zeigt sich, dass die Zahl der Ersterwerber rückläufig ist und die Einkommen tendenziell steigen.

„Wer heute Wohneigentum erwerben will, muss häufig 50.000 Euro und mehr gespart haben – deutlich zu viel, insbesondere für Geringverdiener und junge Haushalte. Dies führt zu einem Paradoxon: Trotz größerer Erschwinglichkeit können immer weniger Haushalte Wohneigentum erwerben", erklärte Voigtländer. Die Politik hat dies grundsätzlich erkannt und möchte die Haushalte über Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer (FDP, CDU) und ein Baukindergeld (SPD, CDU) unterstützen. Allerdings bedarf es keiner üppigen Förderung, sondern vor allem einer besseren Verteilung der Kosten, wie Voigtländer deutlich machte. Durch eine Verteilung der Grunderwerbsteuerkosten auf zehn Jahre oder aber eine Ausfallgarantie für Schwellenhaushalte könnte der Kapitalbedarf zum Zeitpunkt des Kaufs deutlich gesenkt werden, ohne dass der Staat große Ausgaben tätigen muss. Die damit verbundenen höheren laufenden Kosten in Form höherer Zins- und Tilgungszahlungen und der Steuerzahlungen können über die geringen Zinsen kompensiert werden. Es geht daher in der nächsten Legislaturperiode vor allem darum, Hürden abzubauen, um mehr Haushalten die Chance zur Wohneigentumsbildung zu eröffnen, so Voigtländers Resümee.

Adieu, Jamaika!

Neue Perspektiven für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Nach der Bundestagswahl am 24. September hatte auch der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland mit einer Jamaika-Koalition gerechnet. Nach dem Scheitern der Sondierungsgespräche kurz vor der Drucklegung dieses Magazins sind nun verschiedene Szenarien denkbar – von einer Minderheitsregierung bis hin zu Neuwahlen. In welcher Konstellation sich welche Parteien zu einer neuen Regierung zusammenfinden werden, muss an dieser Stelle offenbleiben. In Sachen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gilt: Steigende Mieten und Kaufpreise wollen alle verhindern. Die entsprechenden Konzepte könnten jedoch unterschiedlicher kaum sein.

Laut CDU/CSU sollen Eltern, die bauen oder kaufen, über zehn Jahre hinweg ein jährliches Baukindergeld von 1.200 Euro pro Kind erhalten. Um die Lage auf dem Mietmarkt zu verbessern, will die Union mehr bauen, statt die Mieten zu regulieren. Angestrebt wird der Neubau von 1,5 Millionen Wohnungen während der nächsten Legislaturperiode. Um den Neubau von Mietwohnungen zu fördern, gilt es nach Auffassung der Union, für bessere Abschreibungsmöglichkeiten zu sorgen. Außerdem soll, wer erstmals eine neue Immobilie erwirbt, von der Grunderwerbsteuer entlastet werden.

Die Grünen streben nach 1 Million Wohnungen, die neu gebaut und sozial gebunden werden. Statt in den Bau von Luxuseinrichtungen soll Geld in die Errichtung von preiswertem Wohnraum fließen. Die Mietpreisbremse wollen die Grünen dadurch anziehen, dass sie unter anderem die Zeitspanne ausdehnen, in der Mieterhöhungen unzulässig sind. Modernisierungskosten sollen nicht mehr im selben Umfang wie heute auf die Miete umgelegt werden können. Darüber hinaus möchten die Grünen den Bund verpflichten, Grundstücke aus seinem Besitz zu Sonderpreisen an Kommunen oder gemeinwohlorientierte Träger abzugeben.

Das Programm der FDP sieht einen Freibetrag von 500.000 Euro vor, bis zu dem keine Grunderwerbsteuer anfällt.

Die Intention ist, dadurch den Kauf von Wohneigentum zu erleichtern. Parallel will die FDP die Mietpreisbremse abschaffen und den Zugang zu Sozialwohnungen auf Härtefälle begrenzen. Zugleich soll es zahlungsschwachen Mietern durch ein individuelles Wohngeld erleichtert werden, auf dem regulären Mietmarkt eine Wohnung zu finden.

Laut SPD sollen die Mietpreisbremse verschärft und Investitionen in den sozialen Wohnungsbau verstetigt werden. Ein weiteres Ziel ist es, die energetische Sanierung sowie den familien- und altersgerechten Umbau von Häusern und Wohnungen zu unterstützen. Die SPD möchte verhindern, dass gute und energetisch sanierte Wohnungen ein Luxusgut werden. Das Bestellerprinzip bei den Maklergebühren soll nach dem Willen der Sozialdemokraten auch beim Verkauf eines Grundstücks und/oder einer Immobilie gelten. Die Modernisierungsumlage will die SPD von derzeit elf Prozent auf acht Prozent absenken.

Der Erwerb von Wohneigentum soll durch bessere Bedingungen bei den Erwerbsnebenkosten erleichtert werden und entsprechende KfW-Programme längere Laufzeiten haben.

Die Linke fordert unter anderem einen Neustart im sozialen Wohnungsbau. Mindestens 250.000 Sozialwohnungen sollen pro Jahr entstehen und bestehende Sozialwohnungen bleiben. Öffentlich geförderter Wohnungsbau dürfe nicht aus der Sozialbindung entlassen werden, so die Forderung der Linken. Außerdem strebt die Partei nach einer Mietpreisbremse, die flächendeckend, bundesweit, unbefristet und ausnahmslos gilt. Steuerliche Entlastungen des sozialen Wohnungsbaus seien denkbar, beispielsweise durch eine Absenkung der Grunderwerbsteuer. Eine weitere Forderung: Wohnungen sollen gezielt in die öffentliche Hand gebracht werden.
Die Mietpreisbremse versteht die AfD als planwirtschaftlichen Eingriff, der abgeschafft werden sollte. Für eine Entlastung der Mieter sieht die AfD das Wohngeld vor sowie eine Senkung der Grund- und Grunderwerbsteuer. Auflagen und Vorschriften, etwa zur Wärmedämmung, sollen beseitigt und damit der Weg zum Neubau beschleunigt werden. Darüber hinaus muss nach Meinung der AfD mehr Bauland zur Verfügung gestellt werden. Dazu sollten neue Baugebiete ausgewiesen und bestehende Baugebiete optimiert werden.

Von der aktuell nur geschäftsführenden Bundesregierung kann in puncto Wohnungswirtschaft sicherlich kein großer Wurf mehr erwartet werden. Angesichts der angespannten Wohnraumsituation wird es aber künftig umso mehr darauf ankommen, dass Bund und Länder Hand in Hand arbeiten. Dies fordert auch BFW-Präsident Andreas Ibel: „Wir brauchen dringend eine Politik aus einem Guss. Das fängt beim Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung an! Dieser sollte Lösungen übernehmen, die bereits in den Ländern gefunden wurden."

Seminar in Frankfurt

Aufbauorganisation eines Bauträger-projekts

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/ Rheinland-Pfalz/Saarland hat am 30. August 2017 zu einem Rechtsseminar zur „Aufbauorganisation eines Bauträger-projektes" in die Kanzlei Kapellmann und Partner in Frankfurt geladen. Gehalten wurde das Seminar von den Rechtsanwälten Dr. Julian Linz (Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB) und Cornelius Homann (ICHA & HOMANN, Rechtsanwälte, Notar, Fachanwälte).

Im Rahmen des Halbtagesseminares zeigten die Rechtanwälte den Teilnehmern zunächst die Ziele und Bedeutung einer Projektorganisation auf. Hierbei wurde deutlich, dass eine richtige Projektorganisation der Grundstein für eine störungsfreie Projektrealisierung ist und dass nicht ohne Grund von Wirtschaftswissenschaftlern vertreten wird, dass die Organisation einen Einfluss von circa 20 Prozent auf die spätere Qualität, Kosten und Termine eines Bauprojektes hat. Umso wichtiger ist es daher, sich mit der Strukturierung seines Projektes von Anfang an intensiv auseinander zu setzen.

Thematisch wurde im Anschluss beleuchtet, welche Bauherrenaufgaben und -pflichten den Bauträger treffen und welche er delegieren bzw. nicht delegieren kann. Hierbei stellte sich heraus, dass zwar alle Aufgaben und Pflichten grundsätzlich übertragen werden können, aber nicht sollten. Eine dieser selbst zu erbringenden Bauherrenaufgaben stellt beispielsweise die Definition der Projektziele dar, die am Anfang der Projektorganisation steht. Denn die Projektziele geben den angestrebten Zustand vor und weisen in die Richtung zukünftiger Handlungen. Auf diesen Vorgaben bauen dann alle Elemente der Aufbauorganisation auf, wie der Projektstrukturplan, die Projektgeschäftsordnung und die Ablauforganisation, die hierbei detailliert besprochen wurden.

Des Weiteren wurde gemeinsam herausgearbeitet, dass der Umfang von Bauherrenaufgaben auch davon abhängt, ob der Bauträger eine Einzel- oder Generalunternehmervergabe wählt. Es wurde intensiv diskutiert, welche Vor- und Nachteile die Einzel- oder Generalunternehmervergabe für den Bauträger haben kann. Sehr interessant war hierbei zu sehen, wie allein auf Grund der rechtlichen Ausgestaltung sich auch das Haftungsrisiko für den Bauträger minimieren kann.

Ergänzend wurden die Rollen von Projektsteuerung und Projektleitung im Projekt behandelt und besprochen, wie die Projektleitung beim Bauträger organisiert ist und welche Aufgaben von der Projektsteuerung wahrgenommen werden können.

Serielles und modulares Bauen

Zukunftstrends der Wohnungswirtschaft

Pro Jahr werden 80.000 zusätzliche Mietwohnungen im geförderten Bereich und rund 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment benötigt. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Frage auseinandergesetzt, wie der Wohnungsknappheit gerade in den Ballungszentren und an Hochschulstandorten begegnet werden kann. Ein wichtiges Ziel des Aktionsprogramms zur Intensivierung des Wohnungsbaus ist es, serielles und modulares Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum zu forcieren.

Gerade wenn, wie beim Wohnungsbau, Gebäude mit vielen identischen Nutzungseinheiten entstehen, ist serielles bzw. modulares Bauen sinnvoll. Durch die standardisierte Planung von Wohnanlagen und die industrielle Herstellung von Gebäudemodulen lassen sich Prozesse effizienter gestalten und Bauzeiten reduzieren. Mit dem Einsatz von architektonischen Prototypen und Moduleinheiten kommen Staffeleffekte zum Tragen. Das heißt: Je höher die Stückzahl, desto günstiger der Preis. Darüber hinaus können die Kosten beim seriellen und modularen Bauen sicherer kalkuliert

werden als bei anderen Bauweisen. Für private Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bedeutet das die Chance auf große Auftragsvolumen, die zu besonders wirtschaftlichen Konditionen realisiert werden können.

Seriell gefertigte Wohnbauten können als Teillösung für das Problem des Wohnraummangels in deutschen Großstädten dienen. Ihre schnelle Realisierung kann zur Entlastung angespannter Märkte beitragen. Dabei wird der serielle Wohnungsbau von heute nicht die „Platte von morgen" sein. Es wird großer Wert auf eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität und die Berücksichtigung baukultureller Belange gelegt. Die Wohnbauten sollen dabei so flexibel sein, dass sie an unterschiedliche Standortbedingungen angepasst werden können.

Barbara Ettinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer betont: „Nur gut gestaltete Wohnungen und Häuser erfreuen sich über Jahrzehnte oder gar Jahrhunderte großer Beliebtheit und Anziehungskraft. Es wird keine neuen Plattenbausiedlungen geben. Die Architekten und Stadtplaner sehen einen langfristigen Erfolg des seriellen Wohnungsbaus zwingend mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten verknüpft."

Ausschreibung einer Rahmenvereinbarung im seriellen Bauen

Um das serielle Bauen voranzutreiben und das Bewusstsein für die damit verbundenen Potenziale zu fördern, haben das Bundesbauministerium und die Wohnungswirtschaft Ende Juni 2017 eine Rahmenvereinbarung in einem Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb öffentlich ausgeschrieben. Die europaweite Ausschreibung erfolgte mit dem Ziel, eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten in serieller und modularer Bauweise mit Planern und Baugewerbe gemeinsam abzuschließen.

Das neuartige Verfahren bietet den Vorteil, konkrete Angebote aus der Rahmenvereinbarung mittels Einzelaufträgen direkt zu realisieren – zu einem festen Preis, der alle Kosten bis auf die lokale Anpassung umfasst. Die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben sollen sich durch dieses Verfahren wesentlich verkürzen.

Teilnehmer des Modulbau-Wettbewerbs stehen fest

Inzwischen wurden aus der unerwartet hohen Bewerberanzahl die bestplatzierten Teilnahmeanträge ausgewählt. Bis Ende Oktober 2017 konnten die ausgewählten Teilnehmer ihre konkreten Angebote für seriellen und modularen Wohnungsbau einreichen.

In einem weiteren Schritt erfolgt seit Anfang Dezember die Prüfung und Bewertung der Angebote nach speziell ausgearbeiteten Kriterien durch ein eigens einberufenes Bewertungsgremium, das sich aus Experten der Bau- und Wohnungswirtschaft, Forschung und des Bundesbauministeriums zusammensetzt. Ziel des Wettbewerbs ist es, im Frühjahr 2018 eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise mit insgesamt fünf bis zehn Bietergemeinschaften aus Planung und Ausführung abzuschließen.

„Mit den von der Bauindustrie prognostizierten 320.000 neuen Wohnungen bis Ende 2017 sind wir jetzt ganz nah dran an den jährlich benötigten 350.000 neuen Wohnungen", berichtet Bundesbauministerin Barbara Hendricks. „Das zeigt, dass wir in den letzten drei Jahren mit dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen die Trendwende am Wohnungsmarkt geschafft haben. Ich bin fest davon überzeugt, dass wir mit serieller und modularer Bauweise einen weiteren Beitrag leisten können, um die Baukosten zu verringern und mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Deshalb freue ich mich, dass wir mit dem europaweiten Wettbewerb eine so große Resonanz bei Architekten, Fachplanern und der Wohnungs- und Bauwirtschaft erreicht haben und die ausgewählten Teilnehmer jetzt zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden können. Da das Verfahren technologieoffen angelegt ist, erhoffen wir

uns, dass in den Angeboten die große Vielfalt des seriellen und modularen Bauens zum Ausdruck kommt und architektonisch und städtebaulich hochwertige Lösungen präsentiert werden."

Vorreiter im Modulbau: Die Lechner Group

Auch private Bauträger entwickeln auf dem Gebiet des seriellen und modularen Bauens interessante Konzepte und bringen große Kompetenzen ein. So konnten sie sich im Rahmen des europaweiten Wettbewerbs erfolgreich positionieren.

Einer der ausgewählten Bieter, die bis Ende Oktober 2017 ihre Angebote einreichen konnten, ist die Lechner Immobilen Development GmbH mit Sitz in Frankfurt am Main. Die mittelständische, in der vierten Generation eigentümergeführte Lechner Group mit über 400 Mitarbeitern wurde im Jahr 1904 als Bauunternehmen gegründet. Die wichtigsten Geschäftsfelder sind die Baustoff- und Fertigteilproduktion, Projektentwicklung und Projektmanagement sowie schlüsselfertiges, serielles und modulares Bauen.

Seit 1981 wird am Stammsitz in Uehlfeld/Aisch serieller Wohnungsbau gefertigt. 1994 nahm das Unternehmen in Glauchau/Sachsen ein zweites Fertigteilwerk für die Herstellung von Wänden, Decken und Systemelementen mit dem klimaPOR-Bausystem in Betrieb. Seit 2003 ergänzt das Rötzer Ziegel-Element-Werk die Fertigteilproduktion mit Wand-, Decken- und Massivdachfertigung das Portfolio. Um den modularen Massivbau voranzutreiben, wurden im Jahr 2015 die Deutsche HausManufaktur GmbH sowie die ModulhausFabrik GmbH als weitere Tochterunternehmen gegründet. Dort werden im sogenannten Glockenguss-Verfahren in eigens dafür konzipierten Schalungen in kürzester Zeit Wohnraum-Module aus massivem Stahlbeton hergestellt. Der gesamte Herstellungsprozess geschieht, wie in der Automobilindustrie schon lange üblich, mit Montageschlitten über ein Fließbandverfahren. Einzelne Fertigungsschritte werden auf Produktionsstraßen, wetterunabhängig, in eigenen Hallen durchgeführt. Im Modulhaus-Werk werden komplett ausgebaute und mit allen Installationen ausgestattete Wohneinheiten vorgefertigt. Fenster, Türen, Boden- und Wandbeläge, HSE, selbst die komplette Badeinrichtung sind bereits eingebaut, wenn die Module zur Endmontage auf die Baustelle angeliefert werden. Der Fertigungsgrad vor Transport zum jeweiligen Grundstück beträgt über 90 Prozent. Durch mehrere Modulbreiten und -längen sowie die Möglichkeit, Räume zu öffnen und variabel zu unterteilen, sind die Voraussetzungen für eine große Wohnungsvielfalt gegeben. Dabei ist die Modularität durch die vielseitige Fassadengestaltung nicht ablesbar. Um für jeden Standort das gewünschte Fassadenbild entwerfen zu können, arbeitet die Lechner Group mit unterschiedlichen Planungsbüros bei den Fragen der Fassadengestaltung und Grundrissanforderung zusammen. Sämtliche Module entsprechen der EnEV 2016/KfW55.

„Die Zeitersparnis für Projekte in serieller und modularer Bauweise sind beträchtlich", erklärt Geschäftsführer Bernd Lechner. „Sie beträgt ab Auftragserteilung mindestens 50 Prozent gegenüber konventioneller Bauweise. Vorteilhaft ist auch, dass die seriellen und modularen Bauprojekte jeweils für den Wohnungsbedarf von Kommunen, Kreisen, Baugenossenschaften und Stadtentwicklungsgesellschaften adaptierbar sind." Frank Otters, Vertriebsleiter im Hause Lechner für modulares Bauen weiß: „Auch die Fassaden können nach Wunsch, Bedarf und Umfeld bereits im Werk frei gewählt werden. Sogar eine Glas-Alukonstruktion mit integrierter PV-Anlage ist in der Außenfassade gerade für Bestandshalter aus energetischer Sicht hochinteressant."

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Immomio kooperiert mit Aareon und Haufe

Die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft nimmt immer konkretere Formen an. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben begonnen, ihre Prozesse zu digitalisieren, und setzen dabei auch auf innovative PropTech-Unternehmen wie beispielsweise die Immomio GmbH.

Immomio und Aareon bei der Unterzeichnung. V. l.: Nicolas Jacobi, Geschäftsführer und Gründer Immomio, Hans-Georg Schneider, Generalbevollmächtigter Aareon.

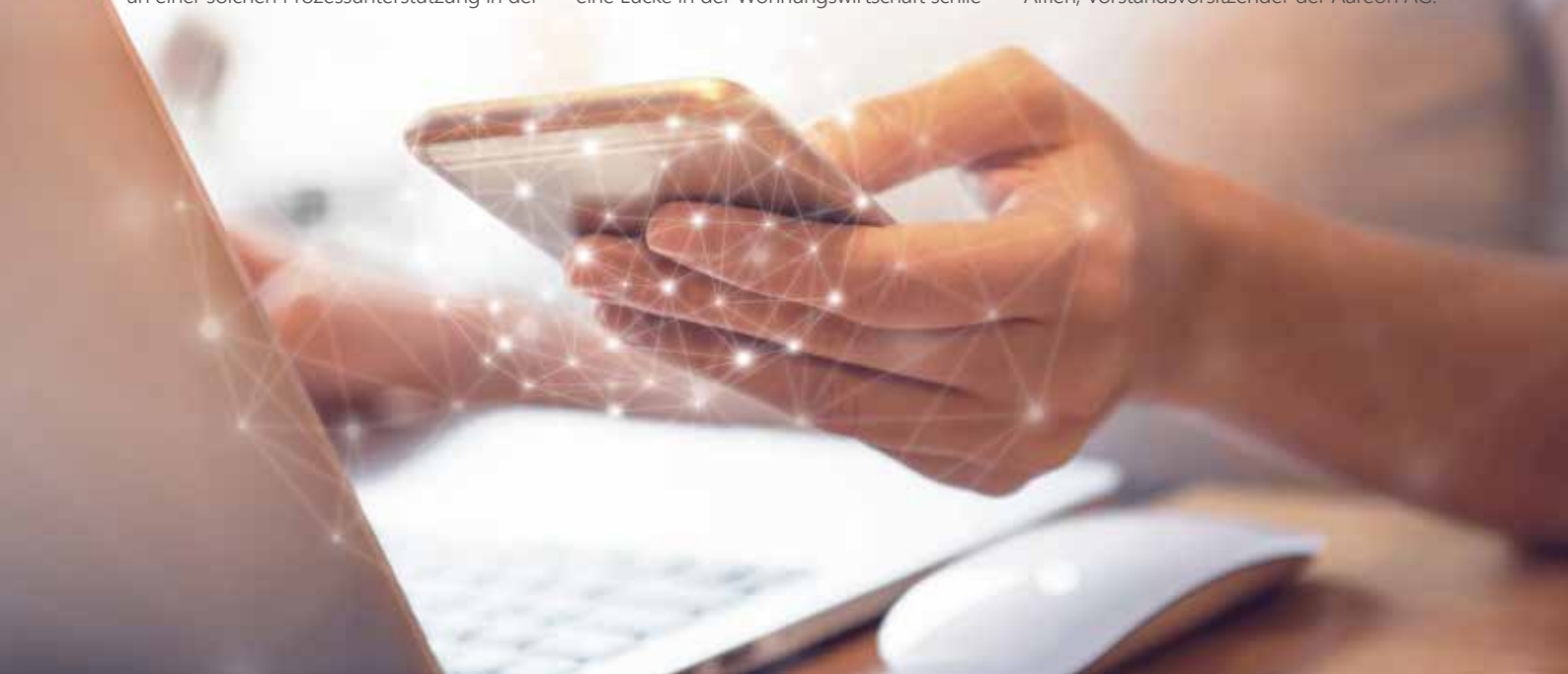
Um eine optimale Integration in die IT-Infrastruktur und Prozesse der Unternehmen bieten zu können, hat Immomio eine Kooperation mit der Aareon AG sowie der Haufe-Lexware Gmbh & Co. KG geschlossen.

Mit seiner innovativen Vermietungslösung unterstützt Immomio seit 2014 Immobilienverwalter und -bestandshalter bei der Digitalisierung ihrer Vermietungsprozesse. Dank der webbasierten Bewerbungsplattform mit Mieter-Matching und digitalem Termintool vermieten Immomio-Kunden immer schnell und effizient, unabhängig davon, wie viele Interessenten sich bewerben.

Die Software des Hamburger Unternehmens ersetzt einen Großteil der administrativen Aufgaben, die Immobilienverwalter und -bestandshalter viel Zeit kosten. Den Bedarf an einer solchen Prozessunterstützung in der Vermietung haben viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mittlerweile erkannt, die Nachfrage nach einer einfachen und digitalen Optimierung des Vermietungsprozesses steigt kontinuierlich.

Gerade für Unternehmen der Wohnungswirtschaft ist eine nahtlose Verknüpfung aller Anwendungen mit den führenden ERP-Systemen eine Grundvoraussetzung. Durch die Partnerschaft mit Aareon und Haufe hat Immomio darauf reagiert und ist für die neuen Herausforderungen bestens gerüstet. „Wir sind stolz, zwei so starke Partner gewonnen zu haben. Mit den Marktführern zu kooperieren, eröffnet uns viele neue Möglichkeiten und beweist, dass wir mit unserer Software eine Lücke in der Wohnungswirtschaft schließen", erklärt Nicolas Jacobi, Gründer und Geschäftsführer der Immomio GmbH.

Gleichzeitig können Aareon und Haufe durch die Kooperation ihr umfangreiches und integriertes Portfolio um eine zusätzliche innovative digitale Lösung erweitern, die vielen ihrer Kunden den Arbeitsalltag erleichtern wird. „Durch die Zusammenarbeit mit Immomio können wir unser integriertes Lösungsangebot, das digitale Ökosystem Aareon Smart World, für unsere Kunden ausbauen und damit weiteren Mehrwert schaffen. Wir verfolgen die positive Entwicklung der Immomio GmbH schon über einen längeren Zeitraum und freuen uns, zukünftig in gemeinsamer Partnerschaft zu arbeiten", sagt Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender der Aareon AG.



Architekten erhalten hohes Preisgeld

DMK Award für nachhaltiges Bauen

Zum achten Mal haben Krieger + Schramm und die Dagmar + Matthias Krieger Stiftung in diesem Jahr den DMK Award für nachhaltiges Bauen verliehen. Sie verfolgen damit das Ziel, die Themen Nachhaltigkeit sowie zukunftsorientiertes und umweltbewusstes Bauen in die Breite zu tragen. Engagierte Architekten, Planer und Projektentwickler werden gefördert. Unterstützend zur Seite stehen der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sowie die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH.

Vier Architekturbüros wurden 2017 für ihre besonderen Projekte ausgezeichnet. Zudem erhielt Dr. Franz Alt, bekannt für seine „Missionarsarbeit" für die Sonnenenergie, den DMK Ehrenpreis für nachhaltiges Engagement. „Wir müssen unsere Erde enkelfähig machen", betonte Dagmar Krieger, Vorsitzende der Dagmar + Matthias Krieger Stiftung. Der DMK Award ist ein Herzensprojekt von ihr und ihrem Mann Matthias Krieger, denn die vorausschauende Planung und Gliederung unserer Städte und Gemeinden liegt in den Händen der Planer, Architekten und Bauunternehmen.

Die Fachjury, mit dem Vorsitzenden Prof. Alexander Reichel – Architekt aus Kassel und Professor an der Hochschule Darmstadt – bewertete die zahlreichen Projekte nach ökologischer Qualität, ökonomischer Qualität, soziokultureller und funktionaler Qualität, technischer Qualität und der Prozessqualität. „Die Qualität der eingereichten Projekte zeigt sich in der Selbstverständlichkeit mit der technische Innovationen gestalterischen Ausdruck finden", so Reichel über die Bewerbungen. In drei Kategorien wurde in diesem Jahr der begehrte Preis verliehen, jeweils mit einem Preisgeld von über 2.000 Euro – gestiftet durch die Dagmar + Matthias Krieger Stiftung. In den Kategorien Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und öffentlich/gewerbliche Objekte konnten die Architekten ihre Bauwerke einreichen. Zudem

gab es in diesem Jahr einen Sonderpreis im Bereich „Bauen im Bestand".

Ab dem Jahr 2017 wird der DMK Award für nachhaltiges Bauen zweijährig ausgelobt und verliehen. An der Ausschreibung können sich sowohl einzelne Architekten als auch Architekturbüros, Stadtplaner sowie Bauträger, Projektentwickler und Stadtplanungs- bzw. Hochbauämter beteiligen. Nähere Informationen und die Kontaktdaten der Ansprechpartner sind unter www.dmk-award.de einsehbar.

Der Bauträger für höchste Qualität und Wohngesundheit

Der Bauträger und Projektentwickler Krieger + Schramm wurde im Jahr 1992 von den beiden Diplom-Ingenieuren Matthias Krieger und Michael Schramm in Dingelstädt gegründet. Seitdem hat sich Krieger + Schramm zu einem modernen und leistungsfähigen Baudienstleister entwickelt. Heute erwirtschaftet die Unternehmensgruppe mit 100 Mitarbeitern einen Umsatz von rund 50 Millionen Euro. Von der Projektentwicklung, also der ersten Projektidee, über den Bau bis hin zum Vertrieb deckt das Unternehmen das gesamte Angebotsspektrum und den kompletten Wertschöpfungsprozess ab: Krieger + Schramm baut Ein- und Mehrfamilienhäuser, Büro- und Gewerbeobjekte. Vor allem auf die Entwicklung von hochwertigen Wohnanlagen in Metropolregionen hat sich die Mannschaft um den Visionär und geschäftsführenden Gesellschafter Matthias Krieger spezialisiert. Dabei hat man ganz bewusst Alleinstellungsmerkmale entwickelt, beispielsweise das wohngesunde Bauen. Beim täglichen Handeln und bei jedem neuen Projekt stehen stets der Kundennutzen und die Kundenzufriedenheit im Vordergrund. Krieger + Schramm möchte, dass die künftigen Bewohner ein besseres Leben führen und das Bauen als positives Ereignis erleben. Das Unternehmen ist nicht nur für eine hervorragende Bauqualität und zufriedene Bauherren bekannt, sondern wurde in den vergangenen Jahren auch mehrfach prämiert – beispielsweise als „Bauunternehmen des Jahres 2013" von der TU München.

Ein starker Partner

Krieger + Schramm ist ein zuverlässiger Partner mit Innovationskraft und einem Höchstmaß an Kompetenz auch in den Bereichen BIM und Lean-Management. Dies ist zu einem großen Teil das Verdienst von Matthias Krieger. Er hat es mit unglaublichem Ehrgeiz und Engagement geschafft, Visionen Wirklichkeit werden zu lassen und Krisen sowie Risiken als Chancen zu nutzen. Seine Erfahrungen hat der preisgekrönte, sympathische Unternehmer im Sommer 2011 in seinem Buch „Die Lösung bist Du! Was uns wirklich voranbringt" weitergegeben. Damit will er – so wie in seinen Vorträgen auch – Menschen begeistern und dazu motivieren, ins Handeln zu kommen. Darauf ausgelegt ist auch seine Stiftung, die er mit seiner Frau Dagmar gründete.

Mit dem Projekt „Höchst - neu erleben" schafft Krieger + Schramm ein Leuchtturmprojekt in Frankfurt/Höchst. Wo 107 hochwertige Eigentumswohnungen entstehen, stand noch bis vor kurzem eine Justizvollzugsanstalt.

KRIEGER + SCHRAMM
UNTERNEHMENSGRUPPE
www.krieger-schramm.de

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland wünscht Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten Rutsch ins neue Jahr. Das Jahr 2018 soll Ihnen Gesundheit sowie viel Glück und Erfolg bei anstehenden Plänen und Projekten bringen.

BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Termine 2018

Datum	Ort	Veranstaltung
28. Februar 2018	**Bad Homburg**	**Jahresauftaktveranstaltung**

Herausgeber:

PresseCompany GmbH
Reinsburgstraße 82
70178 Stuttgart
Fon. 0711.23886-27
Fax. 0711.23886-31
info@pressecompany.de

In Zusammenarbeit mit dem BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Nachdruck von Beiträgen und Nachrichten:
nur mit Genehmigung des Verlags. Mit dem Namen des Verfassers gekennzeichnete Beiträge stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Beiträge in unserer Zeitschrift, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen lediglich der Information unserer Leser, um sie über die Neuheiten auf diesem Gebiet aufzuklären. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firma ist damit nicht verbunden. Rückfragen bezüglich firmengebundener Beiträge sind deshalb direkt an die Hersteller zu richten oder werden an diese weitergeleitet.

Redaktionsbeirat:
Sonja Steffen, Vorstandsvorsitzende
des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

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

Foto Titelseite (und weitere):
Shutterstock, iStockphoto, Fotolia

Redaktionsleitung:
Hanna Buchna
hanna.buchna@pressecompany.de

Redaktion:
Hanna Buchna

Layout:
Christina Grill | Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:
Christina Würl
christina.wuerl@pressecompany.de

IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT
MAGAZIN.DE

FÜR DEN RICHTIGEN DURCHBLICK IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT!

WWW.IMMOBILIENWIRTSCHAFT-MAGAZIN.DE

Die neue Online-Präsenz
der ImmobilienwirtschaftMagazine

Spitzenverband der **Immobilien-** und **Wohnungswirtschaft**

- Politische Interessenvertretung
- Kompetentes Netzwerk
- Erfahrungsaustausch
- Arbeitskreise und Fachgespräche
- Impulsgeber und Knowhow-Träger
- Messen und Kongresse
- Statistik & Research
- Rechts- und Steuerberatung

Interesse an einer Mitgliedschaft?
Dann melden Sie sich bei uns!

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

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 768 039 10
Telefax: 069 / 768 039 11
info@lfw-h-rp-s.de
www.lfw-h-rp-s.de