IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN-MAIN

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

Das Magazin des BFW
Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 3/4_2020

INFEKTIONSGEFAHR DURCH SCHWÄCHELNDE INDUSTRIE Seite 6
MITGLIEDERVERSAMMLUNG MIT VORSTANDSWAHLEN Seite 14
KONKURRENZ ZWISCHEN KOMMUNEN UND PRIVATEN BAUTRÄGERN Seite 19

ZKZ 89705 | Schutzgebühr € 2,50

Verwalten Sie Ihre Zählerstände jetzt mit der digitalen Servicelösung von **gold**gas!

Die Jahresverbrauchsabrechnung ist jedes Jahr ein wichtiges und aufwändiges Thema. Profitieren Sie ab sofort vom digitalen Zählerstanderfassungs-Service von goldgas. Erfassen und verwalten Sie Ihre Erdgas- und Stromzählerstände ganz einfach per App oder über die Website. Das ist für Sie nicht nur deutlich komfortabler, Sie sparen zudem viel Zeit und Geld. Mit unserem Service setzen wir uns einmal mehr dafür ein, dass Sie alles haben, was Sie für Ihre Arbeit brauchen.

- Selbstverwaltung der Zählerstände im Portal
- Einfaches Organisieren der Ablesung
- Einfaches und praktikables Handling
- Sicher, schnell und transparent
- Modernes Arbeiten per App

Laden im App Store
JETZT BEI Google Play

Ab sofort auch als App verfügbar!

Jetzt zu unserem neuen Service beraten lassen: 06196/7740-190

immobilienwirtschaft@goldgas.de | www.goldgas.de/immobilienwirtschaft

Weil echtes Kümmern **gold**wert ist.

Über 1.200 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft zählen auf goldgas.

goldgas
ein Unternehmen der **VNG**

Unsere Partner

vdiv PREMIUM-PARTNER Bund

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.

ivd Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e. V.

vdiv PREMIUM-PARTNER Berlin, Brandenburg

Editorial

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

auch wenn die wirtschaftlichen Folgen rund um die weltweite Corona-Pandemie schwer wiegen und sich der Nebel um die konkreten Auswirkungen der Krise erst langsam lichtet, so bleibt aus heutiger Sicht festzuhalten: Die deutsche Immobilienbranche hat die ersten Monate der Krise gut überstanden. Dies hat mehrere Gründe: Zum einen ist die Immobilienwirtschaft seit jeher eine Branche, die erst mit einem gewissen zeitlichen Verzug auf die Entwicklungen des Markts reagiert. Lange Planungs-, Genehmigungs- und Projektierungszeiten auf der Angebotsseite stehen ebenso mittel- und langfristigen Planungen der Nachfragenden gegenüber – seien es nun private Käufer oder Investoren. Zum anderen hat die Corona-Krise die grundsätzliche Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt keineswegs verändert: Wohnraum ist auch heute noch vielerorts knapp und äußerst gefragt.

Darum leisten unsere Mitgliedsunternehmen, die bundesweit für jeden zweiten Wohnungsneubau und etwa jeden dritten Gewerbeneubau verantwortlich sind, einen enormen Beitrag für die Grundversorgung der Bevölkerung. Zugleich sind wir und unsere Unternehmen gerade in diesen unsicheren Zeiten Stütze und Triebfeder der deutschen Konjunktur. Beide Funktionen – die soziostrukturelle und ökonomische Wichtigkeit der privaten Immobilienwirtschaft – müssen zu politischen Entscheidungen führen, welche die private Immobilienwirtschaft gezielt fördern, anstatt sie regelmäßig auszubremsen.

Beispielhaft für die derzeitige Gesetzgebung, die dem Engagement der privaten Bauwirtschaft eher Steine in den Weg legt, anstatt sie zu fördern, ist die Grundstücksvergabe über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Hierbei genießen Kommunen regelmäßig zahlreiche Vorteile gegenüber ihren privaten Mitbewerbern. In dieser Ausgabe unseres Verbandsmagazins beleuchten wir diese Thematik etwas genauer und betrachten einen Fall aus den Reihen unserer Mitglieder, der vor Augen führt, wie sehr das Pendel der BIMA-Grundstücksvergabe derzeit auf die Seite der Kommunen ausschlägt. Eine derartige Wettbewerbsverzerrung zulasten der privaten Immobilienwirtschaft ist Gift für die Investitionsbereitschaft privater Akteure. Darum ist es wichtig für die politischen Entscheidungsträger, das Engagement dieser Klientel zu schätzen und stärker in den Fokus ihrer Entscheidungen zu nehmen. Denn: Ein Rückzug der privaten Bauwirtschaft hätte für den Immobilienstandort Deutschland gravierende Folgen: sowohl ökonomisch als auch soziostrukturell.

Mit diesen Gedanken wünschen wir viel Freude beim Lesen!

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. 5-18

WOWI-Golfturnier der Rhein-Main-Region S. 5

Mittelständische Bauträger weiter stabil –
Infektionsgefahr durch schwächelnde Industrie S. 6

BFW-Landesverband begrüßt Anpassungen der LBO in Rheinland-Pfalz S. 8

Online-Seminar: Die Verjährung im Baurecht S. 10

Online-Seminar: Temporäre Umsatzsteuerabsenkung S. 11

Online-Seminar: BFW informiert über typische Fehler beim Contracting S. 12

Mitgliederversammlung mit Vorstandswahlen S. 14

Die Vorstandsmitglieder im Kurzportrait S. 15

AKTUELLES AUS DER
IMMOBILIENBRANCHE S. 19-33

Gastbeitrag von Rechtsexperte Prof. Dr. Klaus Meßerschmidt S. 19

Interview mit Stephan Ruppert,
Geschäftsführer der Matthias Ruppert Bauunternehmen GmbH S. 22

Temporäre Umsatzsteuerabsenkung und ihre Auswirkungen auf die Baubranche S. 26

Durchdachte Außenanlagen für Wohnkomfort und Sicherheit S. 28

5G-Standard mit Hilfe der Wohnungswirtschaft S. 32

Die digitale Belegprüfung S. 33

VORSCHAU S. 34

Termine | Impressum S. 34

WOWI-Golfturnier der Rhein-Main-Region

Das – mit Abstand – beste Networking

In kleiner, feiner Runde haben etwa 40 Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf dem diesjährigen WOWI-Golfturnier der Rhein-Main-Region nach einer Corona-bedingten Zwangspause Ende August im Golfclub Nahetal wieder gemeinsam die Schläger geschwungen. Die Turnierserie, die in diesem Jahr bereits das achte mal von der Stuttgarter Kommunikations- und Event-Agentur PresseCompany ausgerichtet wurde, wird unter anderem vom BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland unterstützt.

Als einzigartige Networking-Plattform für die Branche bot die WOWI-Golftour ideale Möglichkeiten, alte Bekanntschaften in sportlich-lockerer Atmosphäre wieder aufleben zu lassen oder neue Kontakte zu knüpfen. Und auch interessierte Anfänger sind bei den WOWI-Turnieren herzlich willkommen – die angebotenen Schnupperkurse waren, wie auch in den vergangenen Jahren, sehr gefragt. Die Turnierserie mit insgesamt sechs Turnieren im deutschsprachigen Raum wird durch regionale Branchenverbände sowie die Unternehmen Bosch, Innogy, Ista, Kermi und Westbridge Advisory unterstützt.

„Im Rahmen der WOWI-Turniere bringen wir Fach- und Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in entspannter Atmosphäre zu Sport und Networking zusammen", erläutert Rainer Frick, Geschäftsführer der PresseCompany. „Gerade in diesem Jahr hat uns der Lockdown vor Augen geführt, wie wichtig persönliche Kontakte und gemeinsame Erlebnisse auch für geschäftliche Beziehungen sind. Es war eine wirkliche Herausforderung, die Turniere sowie die Abendveranstaltungen unter Beachtung der geltenden Hygiene- und Abstandregeln durchzuführen. Aber das Feedback vieler Teilnehmer gab uns Recht – gerade in diesen Zeiten tat es ganz besonders gut, unbeschwert die Natur zu genießen, gemeinsam die Schläger zu schwingen und nette persönliche Gespräche zu führen."

Nach dem Turnier hatten die Mitspieler Gelegenheit, die gemeinsame Runde im Rahmen eines stilvollen Dinners Revue passieren zu lassen. „Wir freuen uns, dass sich unsere Turnierserie in den vergangenen Jahren als regelrechter Pflichttermin für zahlreiche Größen der Wohnungswirtschaft etabliert hat. Die nächste und damit bereits neunte Golftour der Wohnungswirtschaft ist bereits in Vorbereitung", so Veranstalter Frick. Zusätzliche Informationen und Impressionen von den Turnieren sowie weitere Veranstaltungsreihen für die Wohnungswirtschaft finden Interessierte unter www.pressecompany.events.

Update des Wohnungswirtschaftlichen Konjunkturberichts 2019/2020

Mittelständische Bauträger weiter stabil – Infektionsgefahr durch schwächelnde Industrie

Auch im zweiten Quartal 2020, also in der Hochphase der ersten Corona-Welle, haben sich die süddeutschen Bauträger und Projektentwickler robust gezeigt. Dies belegt das Update des BFW-Konjunkturberichts 2019/2020 der jetzt auch das erste Halbjahr 2020 umfasst. Dennoch sieht der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland wegen der schwächelnden Industrie erhebliche Risiken für die überwiegend mittelständische und regional verwurzelte Branche. Deshalb wurden unter anderem konkrete Forderungen an die Allianz für Wohnen des Landes Hessen gestellt.

Geschäftsführer Gerald Lipka erneuerte seine Forderungen an die Landesregierungen und die Kommunen, mehr Baugrundstücke für Bauträger und Projektentwickler bereitzustellen und alles zu tun, um Baupreise zu dämpfen. „Die Kommunen tragen mit immer mehr Auflagen, wie Kostenübernahmen für Kindergärten, Schulen aber auch für die Vorschriften für die Gestaltung von Außenbereichen und den Einsatz von Baumaterialien zur Kostensteigerung bei, die letztlich der Mieter oder Eigentümer zahlt", so Lipka. Wenn der gerade jetzt wichtige Konjunkturmotor Immobilienwirtschaft weiterhin laufen solle, müsse dies aufhören. Immerhin erstellten die Mitglieder des BFW jede zweite Neubauwohnung in Deutschland und sichern tausende qualifizierter Arbeitsplätze.

Maßnahmen zur Sicherung der Wohnraumversorgung

Aktuell sind die Bauträger und Projektentwickler des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, in erster Linie mittelständische Immobilienunternehmen, kaum von den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie betroffen. Daher benötigt die Immobilienwirtschaft aus Sicht des BFW-Landesverbands keine Fördermittel des Staats. Die Folgen der Pandemie in anderen Wirtschaftszweigen werden jedoch zeitversetzt auch den Wohnungsbau erreichen. Darum kann die mittelständische Immobilienwirtschaft nur mit den richtigen Rahmenbedingungen auch weiterhin positive Impulse in der regionalen Wirtschaft setzen und Wohnraum schaffen. Die negativen Konsequenzen für den Immobiliensektor und die insbesondere in Ballungsregionen wie Frankfurt am Main dringend benötigte Wohnraumversorgung müssen dafür durch die folgenden Maßnahmen begrenzt werden:

1. Einen erneuten Shutdown verhindern

2. Grundstücke für den Wohnungsbau bereitstellen und gleichberechtigten Zugang für private Investoren sichern. Die Unternehmen des BFW bauen bereits heute jede zweite Neubauwohnung.

3. Finanzielle Belastungen durch kommunale Entscheidungen vermeiden oder wenigstens reduzieren (Infrastruktureinrichtungen, Auflagen, Konzeptvergaben und so fort verursachen Kosten).

4. Höhere Dichte der Bebauung ermöglichen und damit Flächenverbrauch reduzieren.

5. Baugenehmigungen beschleunigen, Personal aufstocken.

6. Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer zeitlich befristet stunden (Bürgschaft).

7. Keine Verschärfungen der technischen und rechtlichen Anforderungen an den Wohnungsneubau – langfristige Planbarkeit und Kalkulationsmöglichkeit.

8. KfW-Förderprogramme auf Bundesebene erhalten.

Projektvorstellungen für Mitglieder

Im Rahmen einer exklusiven Aktion gibt es für Mitglieder des BFW Landesverbands die Möglichkeit, eigene **Bauprojekte zu absoluten Sonderkonditionen im Verbandsmagazin „Immobilien Wirtschaft Rhein-Main"** vorzustellen. Für eine doppelseitige Projektvorstellung zahlen Mitgliedsunternehmen des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland – seien es Bauträger, Architekten, Ingenieure Gewerbe- oder Wohnbauunternehmen – lediglich 1.500 Euro. Allerdings muss es sich bei den Vorstellungen um konkrete und aktuelle Bau- und/oder Entwicklungsprojekte handeln. Mit dem Verbandsmagazin „Immobilien Wirtschaft Rhein Main" erreichen Sie über 5.000 fachkundige Leser aus der Immobilienwirtschaft, der Wirtschaft und der Politik.

Nähere Informationen:
Johannes Ohnesorg
Redaktionsleitung „Immobilien Wirtschaft Rhein Main"
Telefon: 0711/32 886-53 / Telefax: 0711/32 886-31
E-Mail: johannes.ohnesorg@pressecompany.de

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

In engem Austausch mit politischen Instanzen

BFW-Landesverband begrüsst Anpassungen der LBO in Rheinland-Pfalz

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland steht seinen Mitgliedern nicht nur beratend zur Seite und bietet neben praxisnahen Informationen auch eine gemeinsame Plattform, um das berufliche Netzwerk zu erweitern. Ein Kernelement der Verbandsarbeit besteht aus dem aktiven Engagement und intensiven Austausch mit politischen Instanzen und Entscheidungsträgern.

Dabei tritt der Landesverband regelmäßig als Diskussionspartner in politischen Entscheidungsprozessen in Erscheinung. Im Rahmen immobilienwirtschaftlicher Gesetzgebungsverfahren erhält der Verband häufig Gelegenheit, die Position der privaten Immobilienwirtschaft darzulegen und im Interesse seiner Mitglieder auf Gesetzgebungen einzuwirken. So konnte sich Landesverbandsgeschäftsführer Gerald Lipka gegenüber dem zuständigen Finanzministerium Rheinland-Pfalz in einer Stellungnahme auch zu den geplanten Änderungen der Landesbauordnung (LBO) äußern. Zur Sprache kamen dabei unter anderem die folgenden Punkte:

Digitalisierung der Baugenehmigungen

Grundsätzlich zeigt sich der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland sehr zufrieden mit den vorgesehenen Anpassungen der baurechtlichen Vorschriften. Demnach unterstützt der Landesverband beispielsweise ausdrücklich die Bemühungen des Landes, Baugenehmigungsverfahren weiter zu digitalisieren und zukünftig eine ausschließliche elektronische Kommunikation zu ermöglichen. Dabei geht der Entwurf nach Ansicht Lipkas zu Recht davon aus, dass in vielen Fällen kein Bedürfnis für eine Schriftform mit Unterschrift besteht, sondern eine niederschwellige Identifizierung und Übermittlung von Dateien in Textform oder ganz ohne Formerfordernis möglich ist. Als wenig zeitgemäß kritisiert Geschäftsführer Lipka hingegen das vorgesehene Festhalten an einzelnen Datenträgern – auch Cloud-Lösungen sollten im Entwurf berücksichtigt werden. „Die Nachforderung von Papierexemplaren ist allerdings inkonsequent“, so Lipka. Soweit in der Begründung angeführt wird, dass eine hybride Aktenführung für einen Übergangszeitraum notwendig sei, solle eine zeitliche Befristung vorgesehen werden und deutlich gemacht werden, dass dies nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen soll.

Stärkung des Baustoffs Holz

Auch der vorgesehenen Stärkung des Baustoffes Holz sowie der damit verbundenen Einführung einer Typengenehmigung steht der BFW-Landesverband positiv gegenüber. Sie erweitere die zulässigen Herstellungsmöglichkeiten für Gebäude. Die entsprechende Ergänzung der Landesbauordnung sei konsequent und finde sich auch in ähnlicher Form in den Bauordnungen anderer Bundesländer.

Vereinfachte Genehmigungen in Gebäudeklasse 1

Künftig sollen auch Bauten der Gebäudeklasse 1, die nicht dem Wohnen dienen, im vereinfachten Genehmigungsverfahren behandelt werden. Auch diese Entwicklung begrüßt der Landesverband, wobei die vorgesehene Einschränkung, wonach das vereinfachte Verfahren auf Verlangen des Bauherrn durchgeführt werden kann, als wenig praxisrelevant erachtet wird. Schließlich würden Bauherren in den meisten Fällen selbst Interesse an dem vereinfachten Genehmigungsverfahren haben.

Länderübergreifende Anerkennung von Sachverständigen

Auch der Stärkung der Rolle von Prüfsachverständigen für Brandschutz steht der Landesverband positiv gegenüber: Wichtig sei in diesem Zusammenhang eine länderübergreifende gegenseitige Anerkennung der entsprechenden Sachverständigen. Da diese Regelung in weiteren Landesbauordnungen vorgesehen ist, ergibt sich eine erleichterte Bearbeitung von Bauprojekten über die Landesgrenzen hinaus.

Online-Seminar mit rechtlichen Informationen und praktischen Tipps

Die Verjährung im Baurecht

Ende September hat der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland ein Online-Seminar zum Thema „Verjährung im Baurecht" angeboten, das auf rege Nachfrage der Mitglieder stieß. Rechtsanwältin Vanessa Bollenbach informierte die interessierten Teilnehmer über juristische Fallstricke und gab zahlreiche Tipps für die Berufspraxis von Bauträgern, Architekten und Planern.

Bei den vielfältigen Auseinandersetzungen am Bau ist es wichtig die eigenen Ansprüche zu kennen. Dies ist aber nur die „halbe Miete". Wenn es darum geht, diese Ansprüche auch tatsächlich gegen die Vertragspartner oder andere Anspruchsgegner durchzusetzen, gilt es auch das Thema der Verjährung im Blick zu behalten. Sind eigene Ansprüche bereits verjährt, ist eine juristische Durchsetzung nicht mehr möglich. Sind gegnerische Ansprüche verjährt, kann man sich mit der Berufung auf die Verjährung verteidigen. Das Thema Verjährung ist deshalb auch für die Einschätzung der eigenen Risiken von großer Bedeutung.

Im Online-Seminar des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland setzten sich die Teilnehmer intensiv mit den Fragen zum Thema „Verjährung im Baurecht" auseinander. Im Seminar wurden unter anderem die wichtigsten gesetzlichen Verjährungsfristen beim Bau beleuchtet, insbesondere die Verjährung von Zahlungsforderungen aus Vertrag und Gesetz sowie aus Bürgschaftsforderungen einschließlich des Anspruchs auf Herausgabe der Bürgschaft. Zudem kam der juristische Beginn der Verjährung, die Berechnung sowie die Dauer der Verjährungsfrist zur Sprache. Auch vertragliche Vereinbarungen zur Verjährungsfrist wurden erörtert: So wurde beispielsweise diskutiert, ob ein der Gleichlauf von Fristen möglich und sinnvoll ist. Auch die Verjährungshemmung – sei es im Rahmen der Vereinbarung einer Verjährungshemmung, schwebender Verhandlungen oder gerichtlicher Verfahren – war Bestandteil des Seminars. In einem inhaltlichen Exkurs wurde auch die Untersuchungs- und Rügepflicht beim Kauf von Baumaterialien thematisiert – schließlich ist auch hier die Verjährung der Gewährleistungsansprüche ein entscheidendes Thema.

Praktische Hinweise für den rechtssicheren Umgang und die eigene Absicherung bezüglich relevanter Verjährungsfristen rundeten den Vortrag ab. So empfahl die Rechtsexpertin beispielsweise eine unternehmensinterne Fristennotierung und Fristenüberwachung. Im Anschluss an das Seminar hatten die Teilnehmer Gelegenheit, individuelle Fragen an die Rechtsexpertin zu stellen und eigene Erfahrungen mit Verjährungsfristen im Rahmen ihrer Bautätigkeiten auszutauschen.

Praktische Auswirkungen für den Bauträger im Blick

Online-Seminar: Temporäre Umsatzsteuerabsenkung

Aufgrund eines enormen Beratungsbedarfs zum Thema hat der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Anfang Oktober ein Online-Seminar zum Thema „Temporäre Umsatzsteuerabsenkung – praktische Auswirkungen für den Bauträger" veranstaltet.

„Die temporäre Umsatzsteuerabsenkung, die die Bundesregierung zur Abmilderung der Corona-Folgen für die Wirtschaft beschlossen hat, beschäftigen auch Bauträger und Projektentwickler in ihrer täglichen Berufspraxis. Es vergeht kaum ein Tag in der Geschäftsstelle an dem wir nicht mit Fragen zu diesem Thema konfrontiert werden", erläutert Geschäftsführer Gerald Lipka zur Motivation, hierfür ein juristisches Fachseminar anzubieten.

„Wir verwenden eine Preisgleitklausel. Müssen wir die Umsatzsteuerabsenkung an den Kunden weitergegeben? Wenn ja, in welchem Umfang? Gilt dies auch für einzelne Raten nach der Makler- und Bauträgerverordnung? Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt noch im zweiten Halbjahr 2020. Verlangt der Kunde zu Recht eine Absenkung der Mehrwertsteuer auf die gesamte Vertragsleistung? Im Zeitraum der Umsatzsteuerabsenkung werden Teilleistungen abgenommen. Wie gehe ich damit um? Solche und ähnliche Fragen erreichen uns noch immer fast täglich", so Lipka weiter. Um dem Beratungsbedarf der Mitglieder in dieser besonderen Situation gerecht zu werden, erläuterte Steuerberater Michael Faulhaber von der Wohnungswirtschaftlichen Prüfungs- und Treuhand GmbH Mitgliedern des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland die aktuelle Rechtslage in einem exklusiven Seminar. Neben fachkundigen Informationen zur aktuellen Rechtslage gab der Experte den Teilnehmern eine Vielzahl praxisbezogener Lösungsansätze an die Hand. Die wesentlichen Inhalte des Vortrags sind in einem Fachbeitrag in dieser Ausgabe ab Seite 26 zusammengefasst.

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

Sprechen Sie mit uns persönlich! Telefon: 040 – 23 77 50
KALORIMETA GmbH · info@kalo.de · eed.kalo.de

Folgen Sie uns auf

Gut besuchtes Online-Seminar

BFW informiert über typische Fehler beim Contracting

Anfang November hat der BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland ein gut besuchtes Online-Seminar zu den rechtlichen Fallstricken des Contracings angeboten. Sebastian Eufinger, Rechtsanwalt bei Jahn Hettler Rechtsanwälte, informierte dabei Bauträger, Projektentwickler, Architekten und Bauingenieure aus erster Hand über die Möglichkeiten und juristischen Grenzen des umweltfreundlichen Heizmodells.

Immer häufiger finden Contracting-Modelle Eingang in die Bauträgerpraxis. Der BFW Landesverband unterstützt dabei die Bemühungen der zuständigen Ministerien, Contracting als energieeffiziente Energieversorgung von Immobilien weiter bekannt zu machen. „Darum vergeben wir auch in diesem Jahr wieder den Contracting-Preis Hessen unter der Schirmherrschaft des hessischen Wirtschaftsministers Tarek Al-Wasir , mit dem wir besonders innovative Contracting-Projekte belohnen, die sich bereits im praktischen Betrieb bewährt haben", betont Geschäftsführer Gerald Lipka.

Die technische Seite wird von den privaten Bauträgern schon häufig erfolgreich gelöst. Doch rechtliche Fallstricke des für viele BFW-Mitglieder nicht alltäglichen Modells werden dabei leider häufig ausgeblendet oder übersehen. Deshalb wies der Rechtsexperte in seinem praxisnahen Vortrag auf die häufigsten Fehlerquellen hin. Denn nur wer die typischen Fallgruben kennt, kann sie umgehen und damit sein Haftungsrisiko ausschließen.

Anlässlich des Fachseminars wurde das Thema Contracting in all seinen Facetten beleuchtet. Nach einer grundsätzlichen Erläuterung der technischen Abläufe kamen dabei neben der rechtssicheren Vertragsgestaltung unter anderem die Transparenz und Eindeutigkeit der Leistungsbeschreibung, die Vorgaben des Leistungsbestimmungsrechts sowie die Beurkundungspflicht zur Sprache. Zusätzlich zu konkreten Informationen hinsichtlich der möglichen und optimalen Vertragslaufzeiten erhielten die Seminarteilnehmer auch eine praxisnahe Checkliste, um bei kommenden Contracting-Projekten auf alle Eventualitäten vorbereitet zu sein und ihre Rechte sowie ihre Pflichten stets präsent zu haben. Zahlreiche individuelle Fragen aus dem Kreis der Teilnehmer machten deutlich, dass Contracting-Projekte auch im Kreise der BFW-Mitglieder stetig an Beliebtheit gewinnen.

BOSCH
Technik fürs Leben

Für jedes Bauvorhaben einfach immer die passende Lösung.

Alles aus einer Hand

Einfachheit und erlebbare Qualität stehen im Mittelpunkt aller Produkte und Services. Das bedeutet für unsere Kunden intuitive Bedienbarkeit, ein faszinierendes Design, Internetfähigkeit und die Verarbeitung hochwertiger Materialien.

www.bosch-einfach-heizen.de/bautraeger

Ihr Ansprechpartner für
Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland

Steven Seeber

Telefon (01 72) 7 91 05 09
Telefax (07 11) 811 504 60 54
E-Mail steven.seeber@de.bosch.com

Ihr Ansprechpartner für
Baden-Württemberg

Sebastian Mielke

Telefon (01 75) 5 75 86 92
Telefax (07 11) 8 11 51 61 2 74
E-Mail sebastian.mielke@de.bosch.com

Präsenzveranstaltung unter besonderen Vorzeichen

Mitgliederversammlung mit Vorstandswahlen

Die diesjährige Mitgliederversammlung des Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland hat unter besonderen Vorzeichen stattgefunden. Nicht zuletzt aufgrund anstehender Vorstandswahlen wurde die Versammlung unter Einhaltung der Abstands- und Hygienevorschriften Mitte September als Präsenzveranstaltung abgehalten. Aufgrund der sich seinerzeit rasch ausbreitenden Corona-Pandemie und der vorherrschenden Beschränkungen für Versammlungen war der ursprüngliche Veranstaltungstermin von Ende April um knapp ein halbes Jahr verschoben worden.

Der neu gewählte Vorstand mit Geschäftsführer Gerald Lipka und gebührendem Corona-Abstand. Im Bild (von links): Ehrenvorsitzender Willy Leykauf, Schatzmeisterin Heike Beilmann, Hans-Jürgen Lichter, Martin Schmidt, Karl Greiner, Geschäftsführer Gerald Lipka, Vorstandsvorsitzende Sonja Steffen, Ralf Werner und stellvertretender Vorstandsvorsitzender Michael Henninger.

„In Anbetracht der besonderen Umstände in diesem Jahr sind wir sehr froh, dass wir unsere jährliche Mitgliederversammlung nun doch in einem persönlichen Rahmen veranstalten konnten", resümiert Geschäftsführer Gerald Lipka. „Sicher war es nicht ganz einfach, unsere Mitgliederversammlung in Zeiten der Pandemie als Präsenzveranstaltung durchzuführen – dennoch war es uns ein großes Anliegen, die anstehenden Vorstandswahlen von Angesicht zu Angesicht stattfinden zu lassen. Schließlich ist ein gemeinsames Aufeinandertreffen ein völlig anderes Erlebnis als die in den letzten Wochen und Monaten fast zur Regel gewordenen Videokonferenzen."

Neben den üblichen Regularien stand unter anderem die Genehmigung des Jahresabschlusses 2019, die Entlastung des Vorstands sowie der Rechnungsprüfer für das vergangene Geschäftsjahr, die Bestellung der Rechnungsprüfer für das Wirtschaftsjahr 2020 und der Beschluss über den Wirtschaftsplan 2020 auf der Agenda. Den zentralen Tagesordnungspunkt nahmen die Neuwahlen des Vorstands ein. Die einstimmig gewählten Mitglieder des Vorstands sind: Vorstandsvorsitzende Sonja Steffen, stellvertretender Vorstandsvorsitzender Michael Henninger, Schatzmeisterin Heike Beilmann der wiedergewählte Vorstand Martin Schmidt sowie die neu gewählten Mitglieder Ralf Werner, Karl Greiner und Hans-Jürgen Lichter. Ehrenvorsitzender des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland ist weiterhin Willy Leykauf. „Wir freuen uns, mit dieser Besetzung eine hervorragende Mischung aus erfahrenen Wegbegleitern des BFW und neuen Gesichtern in den Reihen unseres Vorstands gefunden zu haben", betonte Geschäftsführer Lipka anlässlich der Wahl. „Mein ganz herzlicher Dank gilt allerdings auch unseren scheidenden Vorstandsmitgliedern Dr. Walter Winkelmann und Matthias Hirndorf, die auf eigenen Wunsch nicht mehr für eine Wiederwahl kandidierten. Wir wissen ihr langjähriges Engagement für unseren Verband sehr zu schätzen und bedanken uns für ihren langjährigen und tatkräftigen Einsatz im Sinne der privaten Immobilienwirtschaft. Für ihren weiteren Lebensweg wünschen wir ihnen von Herzen alles Gute."

Um die Gesundheit der Teilnehmer zu schützen und den hygienerechtlichen Auflagen gerecht zu werden, wurden den Sitzungsteilnehmern nach vorheriger Anmeldung feste Sitzplätze zugewiesen und die Kontaktdaten zur Nachverfolgung etwaiger Infektionsketten aufgenommen.

Langjährige Weggefährten und neue Freunde des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Die Vorstandsmitglieder im Kurzportrait

Vorstandsvorsitzende
Sonja Steffen

Sonja Steffen, die amtierende Spitze des BFW-Landesvorstands bleibt weiterhin Vorstandsvorsitzende des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Die geschäftsführende Gesellschafterin der Level S Immobilien GmbH ist bereits seit 10 Jahren Mitglied des BFW und seither im Vorstand des Landesverbands aktiv. In ihrer Funktion als Vorstandsvorsitzende betrachtet sie den direkten Kontakt zu politischen Entscheidungsträgern als zentrales Element, um praxisorientierte Veränderungsprozesse anzustoßen und den Interessen der privaten Immobilienwirtschaft Gewicht zu verleihen. Zugleich sieht sie sich auch in einer Vermittlungsposition zwischen den politischen Instanzen und den Mitgliedsunternehmen des Verbands. Die gebürtige Düsseldorferin setzt sich unter anderem für eine schnellere Schaffung von Bauland ein, um die vielerorts dringend benötigte Wohnraumschaffung voranzutreiben. Zudem fordert sie die Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren und die Aussetzung immer strengerer Auflagen und Beschlüsse, die Immobilienentwicklungen zusätzlich verteuern. Als Ausgleich zu ihrem beruflichen Alltag entspannt sich die studierte Geographin beim Tennis und beim Spazierengehen mit ihrem Hund.

Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Michael Henninger

Neuer stellvertretender Vorsitzender im BFW Hessen/Rheinland/Pfalz/Saarland ist Michael Henninger. Der 54-Jährige ist seit 2010 Geschäftsführer der Frank Projektentwicklung Rhein-Main GmbH, die zu den Gründungsmitgliedern des BFW zählt. 2014 wurde er Vorstandsmitglied des Landesverbands. Einen zentralen Tätigkeitsbereich der Verbandsarbeit sieht der Diplom-Bauingenieur und Immobilienökonom in der aktiven Interessenvertretung der privaten Immobilienwirtschaft gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit. Als legitime Richtschnur für gesetzliche und rechtliche Rahmenbedingungen der Immobilienbranche betrachtet er ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Achtung des Verbraucherschutzes auf der einen und der Wahrung von immobilienwirtschaftlichen Interessen auf der anderen Seite. Hierfür fordert er eine kritische Überprüfung der gesetzlichen Standards, geltender DIN-Normen sowie der übrigen bauwirtschaftlichen Regelungen, beispielsweise im Rahmen der Landesbauordnungen. Dabei sollten die bestehenden Leitlinien insbesondere hinsichtlich ihres Preis-Nutzen-Verhältnisses durchleuchtet werden. In seiner Freizeit beschäftigt sich der leidenschaftliche Hobbykoch intensiv mit kommunalpolitischen Themen.

Schatzmeisterin
Heike Beilmann

„Gemeinsamkeit macht stark" lautet das Credo von Heike Beilmann, der amtierenden Schatzmeisterin des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Die Prokuristin der Wilma Immobilien GmbH engagiert sich seit 2019 im Vorstand des Landesverbands. Die gelernte Industriekauffrau ist seit 1986 in der Immobilienbranche und davon überzeugt, dass aus dem Schulterschluss vieler Mitglieder eine Interessensgemeinschaft entsteht, die weit mehr erreicht als der Einzelne. Sie steht für eine Vereinfachung der Bauprozesse und für eine Beschleunigung der Baurechtschaffung ein. Dabei sollte sich die Rechtsprechung nach Ansicht der gebürtigen Bad Kreuznacherin stets an der Praktikabilität der jeweiligen Verordnungen und Vorschriften orientieren. Für die rapide ansteigenden Baulandpreise in stark nachgefragten Ballungsregionen macht sie neben staatlichen und gesetzlichen Preistreibern auch Grundstücksspekulationen verantwortlich, die dem freien Markt Bauflächen entziehen und gleichzeitig vielerorts zu kaum mehr bezahlbaren Grundstückspreisen führen. Privat fährt sie gerne Cabrio und entspannt beim Yoga.

Vorstandsmitglied
Martin Schmidt

Als Vorstandsmitglied bestätigt wurde Martin Schmidt. Der 37-jährige Rechtsanwalt ist in der Geschäftsleitung der CDS Wohnbau Gruppe tätig und seit 2017 in der Führungsebene des Landesverbands aktiv. Als dringlichstes Thema, um die vielerorts angespannte Situation auf dem Immobilienmarkt zu entschärfen, macht er die mangelnde Ausweisung neuen Baulands aus. „Durch immer restriktivere Bauvorschriften bei zurückgehenden Baulandausweisungen wird das Bauen stetig teurer", so sein Credo. Ansteigende Grundstückspreise, die in erster Linie auf eine zu geringe Baulandausweisung zurückzuführen seien, sowie ebenfalls zunehmende Baukosten machten es Projektentwicklern immer schwieriger, bedarfsgerechten Wohnraum zu rentablen Konditionen zu schaffen. Dabei sieht der Vater einer Tochter insbesondere im Großraum Frankfurt ein großes Entlastungspotenzial durch großzügige Ausweisung zusätzlicher Bauflächen auf noch landwirtschaftlich genutzten Flächen. Als Ausgleich zum beruflichen Alltag betreibt er unterschiedlichste Sportarten, dazu zählt unter anderem Tennis, Skifahren, Tauchen, Karate und Joggen.

Vorstandsmitglied
Ralf Werner

Neu in den Vorstand des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland gewählt wurde Ralf Werner. Als Geschäftsführer Rhein Main für die Instone Real Estate Development GmbH ist der 47-Jährige bestens mit den alltäglichen Herausforderungen der Immobilienbranche vertraut. „Die private Immobilienwirtschaft hat nicht nur die Expertise, sie hat auch die richtigen Antworten auf zentrale gesellschaftspolitische Fragen wie kontinuierlich steigende Wohnungspreise oder die vielerorts zunehmende Wohnraumknappheit", ist der studierte Diplom-Bauingenieur überzeugt. Als grundsätzliche Forderung an die Politik sieht der gebürtige Kassler den Abbau von Bürokratie im Bauwesen: Dabei müssen seiner Überzeugung nach sowohl die Prozesse der Bauleitplanung als auch die Baugenehmigungsabläufe deutlich beschleunigt werden. Seine Freizeit verbringt er am liebsten mit seiner Familie. Als großer Sport-Fan bewegt sich der Vater dreier Kinder selbst gerne, kann aber auch beim „Passivfußball" vor dem Fernseher entspannen.

Vorstandsmitglied
Karl Greiner

Ein weiteres neues Gesicht im Vorstand des BFW-Landesverbands ist Karl Greiner. Als geschäftsführender Gesellschafter der Firmengruppe Weiß aus Hofheim entwickelt, plant und baut er werthaltige Wohnimmobilien im RheinMain-Gebiet. Ehrenamtlich ist Karl Greiner bereits als Mitglied der Vollversammlung der IHK Frankfurt am Main tätig und bringt dort aktiv die Positionen der Bau- und Immobilienwirtschaft in das Parlament der Wirtschaft ein. Er versteht sich als Bindeglied zwischen den Interessen von Politik, Verwaltung und Investoren, um mehrheitsfähige Konzepte zu erarbeiten. Im Rahmen seines künftigen Engagements im Vorstand des BFW Hessen/Reinland-Pfalz sieht der 53-jährige verheiratete Vater von drei Kindern großes Synergiepotential in der Verknüpfung von Ehrenamt und beruflicher Erfahrung, um die dringenden Themen der Branche gebündelt zu adressieren. Seine Freizeit verbringt er am liebsten im Kreise seiner Familie und mit Freunden, gerne beim Kochen, Wandern und Walken im Taunus.

Vorstandsmitglied
Hans-Jürgen Lichter

Auch Hans-Jürgen Lichter engagiert sich mit seiner Wahl zum Vorstandsmitglied erstmalig in der Führungsebene des Landesverbands. Der heutige Beauftragte der Geschäftsführung für Akquisition und Projektentwicklung der IFA Gesellschaft für Immobilien GmbH & Co. KG sowie Geschäftsführer mehrerer Tochterunternehmen in Deutschland und Luxemburg bezeichnet sich selbst als „Quereinsteiger in die Immobilienwirtschaft". In seinem, wie er es nennt, „ersten Berufsleben" war er staatlich geprüfter Küchenmeister und absolvierte die Meisterprüfung mit seinem damaligen Kollegen Johann Lafer in Bad Kreuznach. Nach dem Aufbau eines Cateringunternehmens mit zuletzt 300 Mitarbeitern wurde er im Jahr 2004 Vorstand einer Immobilien-Aktiengesellschaft und Vorstandsvorsitzender einer Stiftungs-Holding. Seit 2013 ist er als Projektentwickler selbstständig und Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften der IFA-Immobiliengruppe. Die Verbandsarbeit sieht der 58-Jährige als einen wichtigen Hebel, um die politischen Entscheidungsträger für die Anliegen der privaten Immobilienwirtschaft zu sensibilisieren und die Weichen im Sinne der Mitgliedsunternehmen zu stellen. Dabei hat auch für ihn die schnellere um effizientere Baurechts- und Bauplanungsschaffung Priorität. Auch die ökonomisch darstellbare Schaffung preisgünstigen Wohnraums unter Einbeziehung der Förderungen durch die Länder zählt der Vater zweier erwachsener Töchter zu den Aufgaben der privaten Immobilienwirtschaft.

ISB | Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz

FINANZIEREN MIT WEITBLICK

Sie planen Investitionen in Neubauten zur Vermietung oder zum Verkauf? Profitieren Sie von unseren Darlehen mit Mini-Zinsen, langen Laufzeiten und Tilgungszuschüssen. Rheinland-Pfalz investiert, wir fördern. So einfach ist das!

Interesse? Weitere Informationen zum ISB-Darlehen erhalten Sie unter Telefonnummer 06131 6172-1991 oder unter www.isb.rlp.de.

Investitions- und Strukturbank
Rheinland-Pfalz (ISB)
Holzhofstraße 4
55116 Mainz
wohnraum@isb.rlp.de

www.isb.rlp.de

Ehrenvorsitzender
Willy Leykauf

Ein allseits bekanntes und – bereits seit Jahrzehnten geschätztes – Mitglied in den Reihen des Vorstands darf bei der Vorstellung der aktuellen Besetzung natürlich nicht fehlen: Willy Leykauf, Geschäftsführender Gesellschafter der Fischer und Co. Firmengruppe und langjähriges aktives Mitglied des BFW-Landesverband-Vorstands, ist Ehrenvorsitzender des Gremiums. Der heute 88-jährige Sparkassenfachwirt und Bankkaufmann ist bereits seit den 1960er-Jahren (!) Mitglied des BFW. Seit den 1970er-Jahren war er als Vorstandsmitglied sowie in den 1980er- und 90er-Jahren als Vorstandsvorsitzender aktiv. 1998 wurde er vom Landesverband zum Ehrenvorsitzenden ernannt. Die Laudatio hielt der damalige rheinland-pfälzische Finanzminister Gernot Mittler. Ein zentrales Anliegen des voll im Geschäftsleben stehenden Wirtschaftsfachmanns ist die Unterstützung sozial schwächerer Mitbürger, die noch kein Immobilieneigentum besitzen. Dabei bemängelt er das zunehmende Auseinanderklaffen zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten. Seine Forderung an die Politik lautet diesbezüglich „Bei den heutigen historisch niedrigen Zinsen sollten die letztrangigen 20 Prozent für eine Vollfinanzierung beim Immobilienkauf staatlich verbürgt werden, damit die hohen Mieten in Annuitätsraten in gleicher Höhe gewandelt werden können – damit ließe sich der Eigentumsanteil und damit auch die Altersvorsorge in Deutschland erheblich verbessern." Und auch privat ist der Familienvater und zweifache Großvater weit vom Ruhestand entfernt: Er fährt Ski und spielt regelmäßig Tennis und Golf.

Gastbeitrag von Rechtsexperte Prof. Dr. Klaus Meßerschmidt

Konkurrenz zwischen Kommunen und privaten Bauträgern bei der Grundstücksvergabe

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt und die Bodenknappheit belasten zunehmend auch die privaten Bauträger. Im folgenden Beitrag ordnet Rechtsexperte Prof. Dr. Klaus Meßerschmidt die derzeitige Rechtslage ein und stellt klar, warum die derzeitige Konkurrenzsituation zwischen kommunalen Akteuren und privaten Bauträgern noch nie so groß war wie heute.

„Baulandoffensive" gegen private Bauträger?

Bei der immer schwierigeren Grundstücksbeschaffung sehen sich private Bauträger zunehmend der Konkurrenz der Kommunen und kommunalwirtschaftlichen Unternehmen ausgesetzt. Jene betätigen sich einerseits vielfach als Bauherren und Anbieter von Eigentumswohnungen und dringen somit in das Betätigungsfeld der Bauträger vor. Andererseits genießen sie wirtschaftliche Vorteile beim Grundstückserwerb, die zu einer Wettbewerbsverzerrung auf dem Grundstücksmarkt führen. Die Kommunen profitieren hierbei von dem Trend zur Rekommunalisierung. Allerdings war der Bau von Eigentumswohnungen nie zuvor eine kommunale Aufgabe.

Eigentumswohnungsbau ist nicht kommunale Daseinsvorsorge

Dies ist auch heute nicht der Fall. Nach dem Kommunalrecht aller Bundesländer sind die Kompetenzen der Kommunen bei allen Unterschieden durch die Beschränkung auf die Aufgabe der Daseinsvorsorge und Subsidiaritätsklauseln beschränkt. In diesem Sinn hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg der Vermarktung von Eigentumswohnungen durch kommunale Unternehmen in ständiger Rechtsprechung einen Riegel vorgeschoben. Für Aufsehen gesorgt hat das Urteil des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 8. Juli 2020 (7 K 7009/17), das die Errichtung von Eigentumswohnungen im Rahmen eines komplexen kommunalen Wohnungsbauprogramms gebilligt hat. Hierdurch werden Grundstücke nicht nur dem Grundstücksmarkt entzogen, sondern es erwächst den privaten Bauträgern eine starke Konkurrenz.

Allerdings muss vor einer Generalisierung dieser – noch nicht rechtskräftigen – Entscheidung gewarnt werden. Sie gibt kein grünes Licht für beliebiges Agieren kommunalwirtschaftlicher Unternehmen als Bauträger und Anbieter von Eigentumswohnungen für den gehobenen Bedarf, sondern unterwirft diese zwingend dem sozialen Wohnungsbau nachgeordnete Tätigkeit engen Voraussetzungen. Heikel bleibt insbesondere die Quersubventionierung „preisgedämpfter" Mietwohnungen durch den Verkauf von Eigentumswohnungen, zumal kommunalwirtschaftliche Aktivitäten keinen fiskalischen Zwecken dienen dürfen.

Problematisch ist ferner, wenn Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung kommunalwirtschaftliche Bauträger begünstigen und Bauland schaffen, das nur begrenzt dem Grundstücksmarkt zur Verfügung steht.

Erstzugriffsprivileg bei Konversionsflächen

Darüber hinaus genießen Kommunen Vorteile beim Grundstückserwerb. Dies gilt insbesondere für die Umwandlung von Konversionsflächen. Bei deren Erwerb besteht ein doppeltes Privileg. Aufgrund der Einräumung eines Erstzugriffsrechts entfällt erstens das übliche Bieterverfahren. Ein Preiswettbewerb wird dadurch zu Lasten der Staatskasse ausgeschlossen. Zweitens werden die Grundstücke verbilligt abgegeben. Gerechtfertigt wird diese Privilegierung der Kommunen und von Einrichtungen, an denen diese mehrheitlich beteiligt sind, da-

Zur Person:

Prof. Dr. Klaus Meßerschmidt ist außerplanmäßiger Professor an der Humboldt-Universität zu Berlin und lehrt Öffentliches Recht und Europarecht an der Friedrich-Alexander-Universität in Erlangen-Nürnberg. Er publizierte unter anderem zum Kommunalwirtschaftsrecht und ist in Nebentätigkeit Rechtsanwalt in Zweibrücken (Kanzlei Basler/Meßerschmidt).

mit, dass der Grundstückserwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Dies ist lediglich in einem Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestags festgehalten (Ausschussdrucksache 17(8)4356 vom 21.03.2012), was jedoch für ausreichend gehalten wird. Auch die im Jahr 2018 neugefasste „Verbilligungsrichtlinie" der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erfährt ihre rechtliche Absicherung lediglich durch einen Haushaltsvermerk.

Tatsächlich liegt die Höhe des Kaufpreisabschlags deutlich über den Angaben der Verbilligungsrichtlinie, da bereits die als Basis dienende Wertermittlung durch einen Sachverständigen unterhalb des erzielbaren Marktpreises liegen kann. Hierzu passt es, dass im Jahr 2018 der Grundstücksverkauf an Kommunen mehr als die Hälfte des Verkaufsvolumens der BImA ausmachte (BT-Drs. 19/7092, S. 4). Aufgrund des Verweises auf die kommunale Erfüllung öffentlicher Aufgaben sind die erwerbenden Kommunen und Einrichtungen allerdings gezwungen, sich in dem oben skizzierten Kompetenzrahmen zu halten. Deshalb dürfen sie nicht schwerpunktmäßig Eigentumswohnungen auf Konversionsflächen errichten. Entgegen dem ersten Anschein genügt auch nicht die Einhaltung bestimmter Quoten von „Sozialwohnungen", sondern es muss ein ausgewogenes gemeinwohlorientiertes städtebauliches Konzept vorliegen und eine lokal variable Leistungsfähigkeit gegeben sein. Dass es daran fehlen und der Erwerb von Konversionsflächen einem „Rosinenpicken" gleichkommen kann, zeigt ein Fall aus Trier.

Als Subvention unvereinbar mit EU-Recht

Die verbilligte Abgabe von Grundstücken durch die (staatliche) BImA nicht nur an Kommunen, sondern auch an diesen verbundene Privatunternehmen stellt unzwei-

felhaft eine Subvention dar und wirft daher die Frage nach der Vereinbarkeit dieser Praxis mit dem EU-Beihilferecht auf. Das für alle Mitgliedstaaten verbindliche Vertragsrecht statuiert ein grundsätzliches Beihilfeverbot (Artikel 107 AEUV), das allerdings von etlichen Ausnahmen durchbrochen wird. Auch die aktuelle Bekanntmachung der Kommission 2016C 262/01 untersagt einen Verkauf unter Marktwert.

Auch verfassungsrechtlich zweifelhaft

Hinzu kommt, dass Jahrzehnte nach der Aufgabe der meisten militärischen Flächen die Verbilligungsrichtlinie ihre ursprüngliche Funktion längst erfüllt hat und inzwischen weitgehend den Kommunen eine zusätzliche Einnahmequelle verschafft. Sie ist damit im Grunde obsolet und verfassungsrechtlich angreifbar.

Strittige Fälle gesucht

In der nach wie vor strittigen Rechtslage zwischen der privaten Immobilienwirtschaft und kommunalen Wohnbauunternehmen bei Grundstücksvergaben liegt nicht nur eine juristische Brisanz. Die Bevorzugung kommunaler Träger bei der Grundstücksvergabe stellt insbesondere kleine Wohnbauunternehmen auch vor immense wirtschaftliche Herausforderungen. Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland unterstützt Prof. Meßerschmidt bei der Aufbereitung strittiger Fälle. Betroffene Bauherren und Wohnbauunternehmen können sich hierfür an die Geschäftsstelle des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland (E-Mail: info@bfw-hrs.de, Telefon: 069/768 039-10) wenden.

Wiederholung beim Bundes-Eisenbahnvermögen

Allerdings steht bei der verbilligten Abgabe von Grundstücken des Bundes-Eisenbahnvermögens an die Gebietskörperschaften eine Wiederholung ins Haus. Die privaten Bauträger sind gut beraten, sich hierauf auch juristisch vorzubereiten und diesmal besser aufzupassen. Die Kombination aus Planungshoheit, Vergünstigungen beim Grundstückserwerb, hervorragendem Zugang zu diversen Fördermöglichkeiten und teilweise bedeutendem Immobilienbesitz macht die Kommunen zu überlegenen Akteuren, die unter der Fahne sozialer Wohnungspolitik in den privaten Immobilienmarkt vordringen, ohne ihre überlegene städtebauliche Kompetenz dort unter Beweis zu stellen oder zu zeigen, dass Aufgaben nicht auch mit den Mitteln Bebauungsplan und städtebaulicher Vertrag bewältigt werden können.

Prof. Dr. Klaus Meßerschmidt

Interview mit Stephan Ruppert, Geschäftsführer der Matthias Ruppert Bauunternehmen GmbH

„Ich würde mir mehr Vertrauen in die Expertise von Bauträgern und Projektentwicklern wünschen“

Die bevorzugte Grundstücksvergabe der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an kommunale Wohnbauunternehmen stellt aus Sicht des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland einen erheblichen Wettbewerbsnachteil für die private Immobilienwirtschaft dar. Im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Rhein Main“ schildert Stephan Ruppert, Geschäftsführer der Matthias Ruppert Bauunternehmen GmbH, einen aktuellen Fall aus Trier.

Herr Ruppert, Sie kritisieren das Vorgehen der BImA bei der Vergabe von Konversionsflächen. Worum geht es genau?

Es geht in unserem Fall um die Vergabe von Entwicklungsflächen in Trier. Die BImA hat Grundstücke des Konversionsareals „Belvedere“ exklusiv an eine Entwicklungsgesellschaft mit städtischer Beteiligung vergeben. Die Stadt Trier hält lediglich 35 Prozent an dieser Gesellschaft. Man kann also nicht von einem kommunalen Erstzugriffsrecht im klassischen Sinne ausgehen, denn dazu müsste die Stadt Mehrheitsgesellschafter sein. Andere Bieter wurden in dem Verfahren gar nicht erst zugelassen und die Flächen wechselten am Ende für einen Preis den Besitzer, der deutlich unter Marktniveau liegt.

Was sagen Sie zu der Argumentation, dass Städte wie Trier vermehrt in den Wohnungsmarkt eingreifen, weil sie für „bezahlbaren Wohnraum“ sorgen wollen.

Das ist grundsätzlich richtig. Wenn die Stadt Trier über ihre Entwicklungsgesellschaft ausschließlich geförderten Wohnungsbau betreiben oder nur kommunalen Aufgaben nachgehen würde, könnten wir das Ansinnen ja noch nachvollziehen. Dies ist aber

gar nicht der Fall. Auf dem Gelände entstehen zu einem erheblichen Teil Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser, die zu marktüblichen Konditionen vertrieben werden. Der Anteil der sozial geförderten Mietwohnungen liegt „nur" bei den für die Stadt üblichen 25 Prozent. Diese Quote muss auch von allen anderen Wettbewerbern erfüllt werden, ohne in den Genuss subventionierter Flächen zu gelangen. Aus sozialen Gesichtspunkten heraus ist der Zuschlag also sicherlich nicht erfolgt. Zumal es sich dabei nicht um den ersten Vorgang dieser Art in Trier handelt.

Welche Gefahren sehen Sie in einer solchen Vergabepraxis?

Wenn sich Abläufe wie in Trier „normalisieren" und Kommunen auch andernorts immer stärker selbst oder über kommunale Gesellschaften die Aufgaben von Bauträgern und Projektentwicklern übernehmen, steigt die Konkurrenz. Das ist grundsätzlich nicht schlimm, solange für alle Wettbewerbsteilnehmer dieselben Regeln gelten. Dies ist aber nicht der Fall, wenn Vergaben bevorzugt an kommunale oder kommunalnahe Unternehmen erfolgen und damit marktwirtschaftliche Prinzipien ausgehebelt werden. Der gezahlte Kaufpreis lag bei diesen Flächen deutlich unterhalb des erzielbaren Marktpreises. Durch die Vergabe von einer staatlichen Institution wie der BImA an eine Gesellschaft mit städtischer Beteiligung findet eine Subvention statt. Profiteure sind die Gesellschafter der GmbH – zu denen im Übrigen auch private Unternehmen beziehungsweise Personen gehören. Das passt für uns nicht zusammen.

Was würden Sie sich von BImA und Stadt künftig wünschen?

Ich würde mir zum einen wünschen, dass bei der Vergabe von Entwicklungsflächen „normale" Marktmechanismen berücksichtigt werden und zum anderen, dass die Eignung der Bieter eine stärkere Rolle spielt. Beziehungsweise dass private Unternehmen überhaupt die Möglichkeit erhalten, sich am Wettbewerb um diese Flächen zu beteiligen. Unser verbindliches höheres Gebot wurde im aktuellen Fall beispielsweise von der BImA komplett ignoriert. Das landläufig gern gewählte Argument, dass kommunale Unternehmen eine besondere Expertise bei der Schaffung geförderter Mietwohnungen hätten, lasse ich ebenfalls so nicht gelten. Die Aufgabe von Kommunen und kommunaler Gesellschaften sollten sich in erster Linie auf die Daseinsvorsorge beziehen. Sozialer Wohnungsbau kann genauso gut durch private Akteure realisiert werden. Wir haben mit unserem Unternehmen gezeigt, dass wir auch Projekte mit 100 Prozent gefördertem Wohnraum (wirtschaftlich) umsetzen können und legen auch bei unseren übrigen Quartieren Wert auf eine sinnvolle soziale Durchmischung. Neue städtebauliche Quartiere kann man nur im Gesamtkontext der Kommune denken. Ein Gespür für die Besonderheiten und vorhandenen Strukturen einer Stadt sind unerlässlich und können auch von privatwirtschaftlichen Unternehmen erbracht werden. Im Kern würde ich mir also mehr Vertrauen in die Expertise von Bauträgern und Projektentwicklern wünschen, die nicht in kommunaler Hand sind.

Kommt dieses Vertrauen langsam abhanden?

Das würde ich nicht pauschal so sagen. Es kommt sehr auf die kommunalen Akteure an. In anderen Städten, in denen wir neue Wohnquartiere planen und errichten, erleben wir ein enges Vertrauensverhältnis und ein partnerschaftliches Miteinander, was immens wichtig ist für den Erfolg eines Projekts. Trotzdem, wir erleben auch in anderen Kommunen erste Entwicklungen, die in Richtung der Gründung städtischer Entwicklungsgesellschaften laufen. Das halten wir für eine bedenkliche Entwicklung.

Zur Person:

Stephan Ruppert ist Geschäftsführer des 1933 gegründeten Bauunternehmens Matthias Ruppert GmbH aus dem rheinland-pfälzischen Esch bei Wittlich. In den Bereichen Hochbau, Tiefbau und Projektentwicklung setzt er mit seinen 80 Mitarbeitern städtebauliche Wohn- und Hotelprojekte um und ist auch im Segment des geförderten Mietwohnungsbaus aktiv.

Das klingt insgesamt nach großen Herausforderungen.

Ja, aber denen stellen wir uns gerne. Es gehört zu unserem Beruf. Wir wollen mit den Städten und Gemeinden Projekte für deren Bürger entwickeln, Menschen ein neues Zuhause geben. Außerdem haben wir eine Verantwortung unseren Mitarbeitern gegenüber und arbeiten zum Teil schon seit vielen Jahren mit unseren Partnern und Dienstleistern zusammen. Die mittelständische Bauwirtschaft trägt aus meiner Sicht wesentlich dazu bei, nachhaltige Quartiere zu entwickeln, die auf Dauer funktionieren. Es wäre fatal, wenn sie sich wegen eines unfairen Wettbewerbs aus bestimmten Teilgebieten zurückziehen müssten.

Was möchten Sie unseren Lesern mitgeben?

Viele Unternehmer, mit denen ich mich unterhalten habe, berichten von ähnlichen Erfahrungen bei der Vergabe von Grundstücken. Wir glauben, dass wir zusammen mehr erreichen können als jeder für sich allein. Melden Sie sich beim BFW, wenn auch Sie etwas gegen diese Vergabepraxis unternehmen möchten oder wenn Sie bereits Erfahrungen wie diese gemacht haben.

Wer nicht rechtzeitig saniert, verschenkt wirtschaftliches Potenzial

Modernisieren mit Rabatt

Ulrich Dexheimer, Vorstandssprecher der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Foto: ISB/Heike Rost

Ulrich Dexheimer, Vorstandssprecher der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), erklärt die ökonomischen und ökologischen Vorteile von Modernisierungsmaßnahmen und gibt Tipps, wie das Land Rheinland-Pfalz unterstützt.

Herr Dexheimer, warum ist Ihnen das Thema Modernisierung ein Anliegen?

Während die energetischen und ökologischen Standards konstant steigen – man denke beispielsweise an das neue Gebäude-Energie-Gesetz – ist über die Hälfte der Häuser in Deutschland mehr als 40 Jahre alt, sodass das Thema energetische Sanierung einen Großteil der Eigentümer betrifft, unabhängig davon, ob eine Immobilie selbst genutzt oder vermietet wird. Außerdem müssen Wohnimmobilien nicht zuletzt durch das steigende Durchschnittsalter der Bevölkerung generell anderen Ansprüchen als früher gerecht werden. Da Baugrund und -ressourcen unverändert knapp sind, ist es zudem gesamtgesellschaftlich von großer Wichtigkeit, vorhandenen Wohnraum zu erhalten.

Welche Vorteile genießen Eigentümer, die rechtzeitig modernisieren?

Auch jenseits gesetzlicher Verpflichtungen gilt: Wer nicht rechtzeitig saniert, verschenkt wirtschaftliches Potenzial – schließlich sind Immobilien immer auch eine Form der Kapitalanlage. Ihr Wert lässt sich beträchtlich steigern, wenn beispielsweise Bäder saniert oder barrierefrei ausgebaut werden und damit komfortables Wohnen in jedem Alter ermöglicht wird. Zudem können Modernisierungsmaßnahmen den Energieverbrauch einer Immobilie auf einen Bruchteil reduzieren, wodurch sich Investitionen rasch auszahlen. Dies gelingt natürlich umso effektiver, je mehr Maßnahmen kombiniert werden, doch auch Einzelmaßnahmen wie beispielsweise neue Heizungen oder das Umrüsten auf energetische Fenster zahlen sich aus und steigern den Wohnkomfort.

Bei allen Vorteilen machen Modernisierungen teils hohe Investitionen erforderlich – erhalten Immobilienbesitzer hierfür Unterstützung?

Ja! Das Land Rheinland-Pfalz hat erst kürzlich die Förderkonditionen weiter verbessert: Ab sofort wird landesweit die Modernisierung von Mietwohnungen mit zinsgünstigen ISB-Darlehen in Höhe von bis zu 100.000 Euro pro Wohnung gefördert. Dank eines Tilgungszuschusses müssen 20 Prozent der Förderdarlehen nicht zurückgezahlt werden. Über die Darlehenslaufzeit von 15 Jahren erhalten Antragstellende den niedrigen Zinssatz von 0,5 Prozent p.a. Zwar sind im Gegenzug Belegungs- und Mietbindungen einzuhalten, diese sind jedoch so ausgestaltet, dass Bezieher mittlerer Einkommen als Mieter in Betracht kommen – die Einkommensgrenzen liegen deutlich über denen, die für die Gewährung von Sozialhilfe oder Wohngeld gelten. Ein Vierpersonenhaushalt kann zum Beispiel mit einem Jahresbruttoeinkommen von bis zu 82.800 Euro eine geförderte Wohnung beziehen. Die Förderung greift hierbei zielgenau je einzelner Wohnung. So können beispielsweise auch gemischt finanzierte Objekte gefördert werden.

Und bei selbst genutztem Wohneigentum?

Auch wer die zu modernisierende Immobilie selbst bewohnt, kann in den Genuss einer Förderung in Höhe von bis zu 60.000 Euro kommen, solange das Haushaltseinkommen innerhalb der großzügigen Einkommensgrenzen gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz liegt. Es gelten die gleichen Jahresbruttoeinkommen wie für die Mieterhaushalte. Die maximale Höhe des nachrangig besicherten Darlehens hängt in diesem Fall von der im Haushalt lebenden Personenzahl ab, die Höhe des Tilgungszuschusses beträgt je nach Jahreseinkommen eines Haushalts bis zu 15 Prozent. Aber damit nicht genug: Die Zinsen sind bei den verschiedenen Laufzeitvarianten ausgesprochen niedrig, bei zehn Jahren beträgt der Zinssatz 0,1 Prozent p.a.

Weitere Informationen zu den Fördermöglichkeiten für Modernisierer erhalten Interessierte auf der Internetseite www.isb.rlp.de.

METRONA
Einfach. Mehr. Qualität.

Bester Service

für Ihre Immobilie

- Technisches Know-how
- Energieeffizienz
- Qualität und Kompetenz
- Digitale Dienstleistungen
- Sicherheit und Gesundheit

www.metrona.de

Vermeintlich kleine Änderung mit großen Folgen

Temporäre Umsatzsteuerabsenkung und ihre Auswirkungen auf die Baubranche

„Mit Wumms" stellte Bundesfinanzminister Olaf Scholz das Zweite Corona-Steuerhilfegesetz am 3. Juni 2020 vor, welches am 29. Juni 2020 beschlossen wurde und eine historisch, bisher einmalige zeitlich befristete Mehrwertsteuersatzsenkung von 19 auf 16 Prozent beziehungsweise von 7 auf 5 Prozent für den Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 beinhaltet. Zu einigen allgemeinen Anwendungsfragen hat das Bundesfinanzministerium mit Schreiben vom 30. Juni 2020 Stellung genommen, jedoch auch viele offene Fragen unbeantwortet gelassen. Der folgende Beitrag nimmt zu einigen Anwendungsfragen der Baubranche kurz und knapp Stellung.

Wann gilt welcher Steuersatz?

Entscheidend ist der Zeitpunkt, zu dem die vereinbarte Leistung des Werkvertrags erbracht wird. Ein Umsatz gilt als erbracht, wenn die vertraglich geschuldete Leistung vollständig ausgeführt ist. Bei Bauleistungen ist dies der Zeitpunkt, zu dem das Werk übergeben und abgenommen wird. Nicht entscheidend ist der Zeitpunkt der vertraglichen Vereinbarung, der Zeitpunkt der Vereinnahmung des Entgelts oder der Zeitpunkt der Erteilung der Rechnung.

Beispiel: *Die Abnahme des fertigen Werks erfolgt am 31. Oktober 2020. Hier unterliegt die Leistung dem geminderten Steuersatz in Höhe von 16 Prozent. Sofern die Abnahme erst am 1. Januar 2021 erfolgt, ist der Steuersatz in Höhe von 19 Prozent anzuwenden. Der Steuersatz gilt unabhängig davon, ob Anzahlungsrechnungen oder Abschlagszahlungen geleistet wurden.*

Wie erfolgt die Abnahme?

Grundsätzlich ist die vertragliche Vereinbarung maßgebend. In der Regel wird in Bauverträgen vereinbart, dass bei Schlüsselübergabe oder Übergabe des Bauwerks ein Abnahmeprotokoll erstellt wird (förmliche Abnahme). Unter Umständen kann jedoch auch eine fiktive oder schlüssige Abnahme vorliegen.

Welche Folgen haben Teilleistungen?

Teilleistungen liegen vor, wenn wirtschaftlich abgrenzbare Teile anstatt der einheitlichen Gesamtleistung geschuldet werden. Teilleistungen unterliegen dem Steuersatz im jeweiligen Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme.

Für das Vorliegen einer Teilleistung müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Wirtschaftliche Teilbarkeit der Bauleistung

Beispiele:

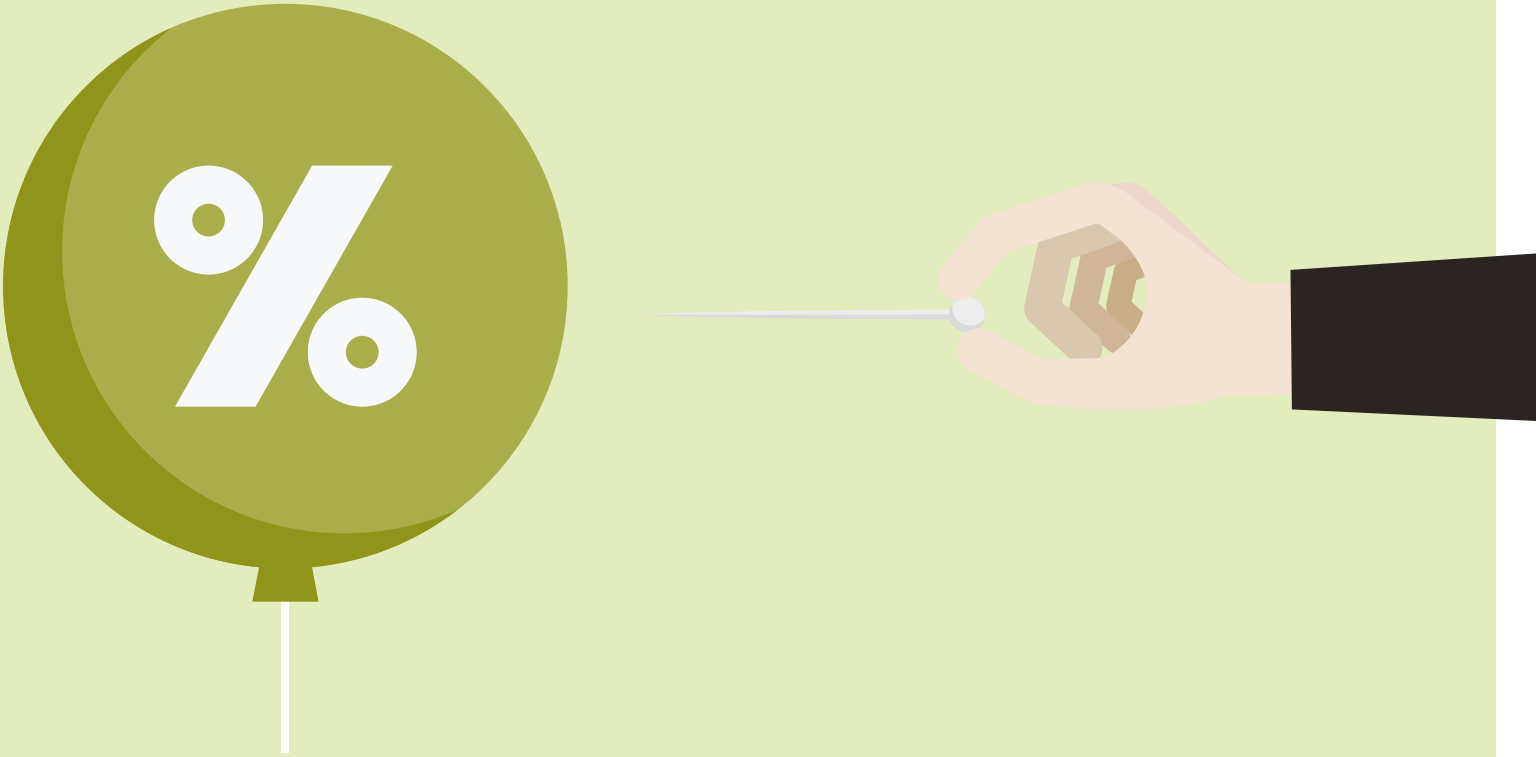
- *Aufteilung von Bodenbelagsarbeiten je Wohnung oder Geschoss*
- *Aufteilung von Fliesen- und Plattenlegerarbeiten nach Bädern oder Küchen*
- *Aufteilung von Innen- und Außenanstrich eines Hauses*

2. Gesonderte Abnahme des Leistungsteils

An die Abnahme müssen nicht nur steuerliche, sondern auch zivilrechtliche Folgen geknüpft sein, zum Beispiel der Beginn der Gewährleistungsfrist, Fälligkeit der Vergütung, Umkehr der Beweislast des Auftragnehmers für die Mängelfreiheit des Werks in die Beweislast des Auftraggebers für die Mangelhaftigkeit des Werks, Übergang der Gefahr des Untergangs der Teilleistung auf den Auftraggeber

3. Gesonderte Vereinbarung

Vereinbarungen über zu zahlende Abschlagszahlungen (§ 16 VOB/B) sind keine gesonderten Entgeltsvereinbarungen. Wird lediglich ein Festpreis für das Gesamtwerk vereinbart, scheiden Teilleistungen grundsätzlich aus. Für die Anerkennung von Teilleistungen muss aus den Bauverträgen hervorgehen, dass für Teile der Gesamtleistung ein gesondertes Entgelt vereinbart wurde.



Regelmäßig enthalten Bauverträge ein Leistungsverzeichnis, das eine Leistungsbeschreibung, Mengen und Preise enthält. In diesen Fällen können Teilleistungen vorliegen.

4. Gesonderte Abrechnung (sogenannte Teil-Schlussrechnung)

Umgang mit vor dem 1. Juli 2020 abgeschlossenen Verträgen

Enthält der Vertrag eine Preisanpassungsklausel, geht diese der umsatzsteuerlichen Regelung in § 29 UStG vor. Die Vereinbarung einer solchen Klausel ist in Bauträgerverträgen die Regel, da somit die Kalkulationsgrundlage sichergestellt werden kann. Offen ist, ob diese Klauseln auf eine Erhöhung der Umsatzsteuer beschränkt werden können. Häufig sind diese Klauseln auf fällige Raten nach der Änderung des Steuersatzes beschränkt. Eine Ausgleichsverpflichtung ergibt sich in diesen Fällen stets anhand der zivilrechtlichen Preisanpassungsklausel.

Enthält der Vertrag keine Preisanpassungsklausel und wurde er vor dem 1. März 2020 (4 Monate vor der Gesetzesänderung) geschlossen, greift für einen steuerpflichtigen Umsatz die Anpassungsverpflichtung des § 29 Abs. 1 UStG.

Beispiel 1: *Ein Bauunternehmen vollendet die Errichtung (mit Abnahme) eines Einfamilienhauses umsatzsteuerpflichtig im Zeitraum zwischen 1. Juli 2020 und 31. Dezember 2020. Der Bauunternehmer hat dem Erwerber einen Ausgleich zu gewähren.*

Beispiel 2: *Ein Wohnbauunternehmen liefert (Übergabe und Abnahme) eine Eigentumswohnung umsatzsteuerfrei im Zeitraum zwischen 1. Juli 2020 und 31. Dezember 2020. In diesem Fall ist fraglich, ob die Anpassungsverpflichtung des § 29 Abs. 1 UStG zur Anwendung kommt, da sich an der umsatzsteuerlichen Leistungsbeziehung zwischen Wohnbauunternehmer und Wohnungserwerber nichts geändert hat. Diese ist nach wie vor umsatzsteuerfrei.*

Enthält der Vertrag keine Preisanpassungsklausel und wurde er nach dem 1. März 2020 geschlossen, kommt die Anpassungsverpflichtung gemäß § 29 Abs. 1 UStG nicht zur Anwendung. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht in diesen Fällen nicht.

Michael Faulhaber,
Diplom-Finanzwirt (FH)

Warth & Klein Grant Thornton

Zur Person:

Diplom-Finanzwirt (FH) Michael Faulhaber studierte Finanzwesen an der FHVR Herrsching und war mehrere Jahre als Betriebsprüfer und als Referent für Aus- und Fortbildungen für die Finanzverwaltung tätig. Seit 2011 ist er Steuerberater und betreut hauptsächlich mittelständische Familienunternehmen der Immobilien- und Bauwirtschaft. Er ist Mitglied der Umsatzsteuer-Service-Line von Warth & Klein Grant Thornton.

Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Landeskriminalamt

Durchdachte Aussenanlagen für Wohnkomfort und Sicherheit

Seit 2018 besteht einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Polizei Rheinland-Pfalz und unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Verbänden, darunter auch dem BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Im Beisein des rheinland-pfälzischen Innenministers Roger Lewentz setzten sich die Kooperationspartner das Ziel, sich künftig gemeinsam für sicheres Wohnen in Rheinland-Pfalz zu engagieren. Ein Teil der Zusammenarbeit besteht darin, Einbrechern schon durch die durchdachte Bauweise von Gebäuden und Gebäudekomplexen ihr „Handwerk" zu erschweren. Zudem kann eine gelungene Projektkonzeption, beispielsweise durch eine transparente und gut ausgeleuchtete Wohnumgebung, auch das subjektive Sicherheitsempfingen der Bewohner stärken. Im folgenden Beitrag gibt Michael von Focht vom Landeskriminalamt Rheinland-Pfalz Hinweise für die sichere Gestaltung der Außenanlagen.

Getreu dem Motto „My home is my castle" sehnen wir uns nach einem privaten, familiären, gemütlichen, aber auch sicheren Lebensmittelpunkt. Dabei möchte natürlich niemand auf dem Weg von seinem Parkplatz oder der Haltestelle zur Wohnung einen Burggraben oder hohe Mauern überwinden. Diese, auch Zäune und Verbotsschilder sind sicherlich kein Blickfang, auch nicht für Wohnungssuchende. Die Gestaltung des Wohnumfelds ist daher ein wichtiger Bestandteil städtebaulicher Kriminalprävention und bietet viele Möglichkeiten, die Bewohner mit einem guten Gefühl nach Hause kommen zu lassen.

Durchdachte Anlage der Wegverbindungen

Bereits die Planung der Wege sollte die Bedürfnisse der Bewohner und Anlieger berücksichtigen. Umwege werden dem Planer spätestens dann bewusst vor Augen geführt, wenn Trampelpfade die Grünanlagen auf kurzem Weg durchschneiden. Müssen Vorgaben bei öffentlicher Nutzung eingehalten oder Privateigentum freigehalten werden, ist es ratsam, Wege mit entsprechendem Bewuchs einzufassen oder so attraktiv zu gestalten, dass die Akzeptanz für einen längeren Fußweg vorhanden ist. Dies beginnt bei der Wahl der Bodengestaltung und kann durch eine gute Beleuchtung, Mobiliar oder Lenkung des Schattenwurfs unterstützt werden. Bei der Wegeplanung kann eine entsprechende Beschilderung helfen, private Wege von öffentlichen zu unterscheiden.

Nutzungseinschränkungen werden eher angenommen, wenn die Wege entsprechend der Bedürfnisse der Zielgruppe gestaltet werden. Hilfreich sind hier Farb- oder Belag-Konzepte, die auch Fußgängern beziehungsweise Radfahrern signalisieren, dass sie sich auf öffentlich ausgewiesenen Fuß- und Radwegen zu ihrem jeweiligen Zielort befinden. Insbesondere eine gute Radweganbindung oder eine entsprechend hohe Fahrradaffinität der zukünftigen Nutzer sollte bei der Wegegestaltung berücksichtigt werden. Kaum genutzte Wege zur Geländepflege sollten vom ersten Meter an entsprechend erkennbar sein, damit sich

Bepflanzungen sollten maximal hüfthoch gehalten werden, um unerwünschten „Besuchern" keine Versteckmöglichkeiten zu bieten.

Kinderspielplätze erhöhen die Wohnqualität der Quartiersbewohner und dienen als geselliger Treffpunkt für Groß und Klein.

niemand auf der Suche nach dem Hauseingang dorthin verirrt.

Barrierefreie Gestaltung der Außenbereiche

Wer bei der Planung die Barrierearmut beachtet und das Gelände geschickt ausnutzt, vermeidet Rampen, Treppen und Bereiche, die damit uneinsehbar und so einer sozialen Kontrolle entzogen sind. Die demografische Vielfalt in Wohngebieten stellt nicht nur Ansprüche an den Planer, sie bietet auch Chancen. Gerade ältere Menschen sind zu Tageszeiten im Quartier unterwegs, in denen deren Anwesenheit kriminalpräventiv wirkt und hilft, Tatgelegenheiten zu verringern. Attraktive Aufenthaltsorte für diesen Personenkreis können, geschickt gewählt, Fahrradabstellplätze, Müllsammelstellen und Hauseingänge für mögliche Straftäter uninteressant machen.

Flächenwidmung verhindert Fehlnutzung

Entlang der Erschließungs- und Verbindungswege liegende Flächen sollten für jeden erkennbar einer Nutzung gewidmet werden. Ein Bereich, der nicht für spielende Kinder gedacht ist, sollte sich demnach nicht zum Fußballspielen eignen. Eine Identifikation mit der Nutzung und eine klare Widmung wäre beispielsweise gegeben, wenn für jeden erkennbar eine Wildblumenwiese mit entsprechenden Insektenhotels vorgesehen ist. Haben die Bewohner diese selbst gestaltet und wurden zu diesem Thema sensibilisiert, kann man sich Rasenmäher, Beschilderung und Beschwerden über Lärm ersparen.

Beteiligung der Bewohner an Außengestaltung

Wohnquartiere sind besonders attraktiv, wenn die Bewohner sich mit den zur Verfügung stehenden Flächen identifizieren. Bei der Planung von Spielplätzen sollte man, neben den einschlägigen Normen, auch Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung durch die Bewohner einplanen. Pflanzgärten, Blumenbeete, Gemeinschaftsgärten in der Nähe oder in den Spielbereich integriert, können die Investitions- und Instandhaltungskosten senken, indem die Flächen durch die Bewohner selbst genutzt und dadurch auch entsprechend „bespielt" werden. Sind die Bewohner selbst vor Ort, reduzieren sich erfahrungsgemäß auch die Sachbeschädigungen. Sind ausgewiesene Abstellflächen für Fahrräder, Kinderwagen und Müll vorhanden, erscheint der Raum aufgeräumt und strukturiert.

Um das Verantwortungsbewusstsein für die Außenbereiche eines Wohnquartiers zu steigern, können die Bewohner auch aktiv in die Gestaltung miteinbezogen werden.

Ein ausgereiftes Beleuchtungskonzept verhindert dunkle Rückzugsbereiche und steigert das Sicherheitsempfinden innerhalb eines Wohnquartiers.

Ein gepflegtes Wohnumfeld zeigt dem Nutzer, dass man sich kümmert und an einer guten Gemeinschaft interessiert ist. Flächen, die von Wegen nicht einsehbar sind, entziehen sich der sozialen Kontrolle. Unbeleuchtete und nicht einsehbare Orte führen zu einem unguten Gefühl. Insbesondere neben Wegen sollte der Bewuchs niedrig und gut überschaubar gehalten werden. Nutzer möchten möglichst weit sehen können. Undurchsichtige Hecken, Kurven oder zugewachsene Beleuchtungen sind Faktoren, die Angsträume begünstigen. Dieses führt gewöhnlich zu einem Nutzungsrückgang, fehlender sozialen Kontrolle und bietet in der Folge für bestimmte Kriminalitätsphänomene entsprechende Möglichkeiten. Ist an diesen Stellen ein regelmäßiger Grünschnitt notwendig, kann an anderen Stellen ein dichter, pflegefreundlicher und wehrhafter Pflanzenbewuchs Zäune oder Mauern als Einfriedung und Grenze ersetzen. Hinzu kommt die Vermeidung von Flächen, welche einen Anreiz für Graffiti und Vandalismus darstellen.

Beleuchtung nach Umwelt- und Sicherheitsaspekten

Bei der Auswahl der Beleuchtung sollte natürlich auch der Aspekt des Insektenschutzes beachtet werden. Das Emissionsspektrum (gelb/rot), die Lichtverteilung (nur zum Boden hin) und die Abstände der Beleuchtung sollten möglichst insektenfreundlich gewählt werden. Durch die Vermeidung von starken Hell-/Dunkelkontrasten kann das menschliche Auge besser in „dunklere" Bereiche sehen. Je nach Örtlichkeit kann auch eine sogenannte „Follow Me-Dimmung" verbaut werden. Darunter versteht man eine intelligente Dimmung der Straßenbeleuchtung, welche die notwendige Beleuchtung auf genutzte Bereiche beschränkt und somit einen Kompromiss zwischen den Aspekten des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Sicherheit schließt.

Michael von Focht,
Polizeihauptkommissar
Landeskriminalamt Rheinland-Pfalz

Weitere Informationen:

Die Mitarbeiter der Beratungsstellen der Polizeipräsidien in Rheinland-Pfalz wurden zum Thema städtebauliche Kriminalprävention fortgebildet und stehen interessierten Wohnbauunternehmen und Bauherren auch in der Planungsphase mit ihrem Fachwissen zur Verfügung. Die Beratungsstellen sind im Internet unter folgender URL zu finden: www.polizei.rlp.de/de/aufgaben/praevention/kriminalpraevention/ansprechpartner/. Weitere Informationen zu den Möglichkeiten der städtebaulichen Kriminalprävention sind unter www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau/ zusammengestellt.

Herr über Häuser und Daten

Gebäudekonnektivität 4.0

Smarte Wasserzähler, Rauchmelder oder Heizungsanlagen ermöglichen Datentransfer und Verarbeitung in Echtzeit. Mit dem Internet of Things wird ein Gebäude zum „Smart Building". Eine offene IoT-Plattform wie „Gebäudekonnektivität 4.0" von Vodafone kann eine Lösung für Wohnungsunternehmen sein, um relevante Daten von verschiedenen Anbietern vor Ort zu sammeln und auszuwerten.

Wohnungsunternehmen und Dienstleister erhalten den aktuellen Überblick zum Gas, Strom-, oder Wasserverbrauch oder den Zustand der Haustechnik und können somit ungewöhnliche Werte und Nutzung frühzeitig erkennen und agieren.

Intelligentes Zusammenspiel von Sensortechnik und Internet

Moderne Sensortechnik kann heute in den meisten Bereichen der Gebäudetechnik kostengünstig installiert werden. Das Internet der Dinge sorgt für die flächendeckende Vernetzung, auch in schwierigen Umgebungen wie in Untergeschossen. So können Daten aus allen Bereichen der Gebäudetechnik abgefragt werden: Beleuchtung, Hausnotruf, Schließsysteme und Klimaanlage, der Fehlerstatus eines Aufzugs oder die Belegung einer Tiefgarage.

Die einheitliche Datenstruktur ermöglicht jederzeit einen allumfassenden Überblick im Dashboard. Schon bestehende Lösungen können auf der Plattform eingebunden werden. Verwaltungs- und Betriebskosten werden reduziert, wenn zum Beispiel ein Aufzug vorausschauend gewartet wird. Ausfälle und Reparaturen werden so verringert. Mieter sind dankbar, wenn sie für das Ablesen von Wasser- und Wärmeenergieverbrauch nicht mehr vor Ort sein müssen. Ein weiterer Pluspunkt dabei ist, dass das Wohnungsunternehmen Eigentümer der Daten bleibt.

Weitere Informationen im Internet

Weitere Informationen erhalten Interessierte über das Scannen der untenstehenden QR-Codes

Allgemeine Infos:

Informationsvideo:

Breitbandausbau und zusätzliche Sendemasten nötig

5G-Standard mit Hilfe der Wohnungswirtschaft

Um die flächendeckenden Grundlagen für den neuen Kommunikationsstandard 5G zu schaffen, besteht in der Bundesrepublik noch großer Handlungsbedarf. Denn nicht nur in Sachen Breitbandanbindung hinkt Deutschland den weltweiten Trendsettern deutlich hinterher. Doch die Wohnungswirtschaft kann einen aktiven Beitrag dazu leisten, den Digitalisierungsstandort Deutschland fit für die Zukunft zu machen.

Um eine flächendeckende Versorgung mit dem neuen Kommunikationsstandard 5G zu erreichen, müssen zum einen der Ausbau mit Glasfasernetzen und zum anderen der Aufbau einer entsprechenden 5G-Infrastruktur vorangetrieben werden. Insbesondere im Bereich der Glasfaseranbindung nimmt Deutschland derzeit im internationalen Vergleich bestenfalls eine mittelmäßige Position ein: Nach einem Rankingvergleich des FTTH-Councils aus dem Jahr 2019, rangiert Deutschland im weltweiten Vergleich auf Platz 30. In Relation verfügen hierzulande weniger Haushalte über einen Zugang zu schnellen Glasfaseranschlüssen als in Polen oder Rumänien. Um den bundesweiten Glasfaserausbau zielgerichtet voranzutreiben, wurde von Bund und EU-Kommission kürzlich die sogenannte „Gigabit-Richtlinie" verabschiedet. Hierdurch darf der Bund den Ausbau von Gigabit-Netzen künftig deutlich stärker mit Steuergeld fördern.

Auch in der Wohnungswirtschaft wird eine schnelle und zuverlässige Internetanbindung ebenso wie ein Glasfaseranschlusses zunehmend zum Wettbewerbsfaktor. So existieren bereits erste Quartierskonzepte, die den Weg in die Zukunft weisen: In beispielhaften Modelquartieren versorgen unterschiedliche Unternehmen die Bewohner bereits mit Strom, Wärme, Glasfaser und Mobilitätslösungen. Diese neuen Konzepte für Wohn- und Arbeitsquartiere bauen unter anderem auf eine exzellente Versorgung mit neuen Medien. Glasfasernetze bis in die Wohnungen sind hier genauso vorhanden, wie die E-Ladesäule vor der Haustür. Solche Modelle sind vorbildhaft für die Wohnquartiere der Zukunft.

Eine weitere Voraussetzung für die erfolgreiche und flächendeckende Etablierung des 5G-Standards in Deutschland ist die notwendige Infrastruktur – hierzu zählen in erster Linie die zusätzlich erforderlichen Antennen- und Sendemasten. Neben der Entwicklung vorbildlicher und zukunftsgerichteter Quartiere, welche die praktischen Anwendungsmöglichkeiten des neuen Kommunikationsstandards demonstrieren, können Immobilienunternehmen auch hier entscheidende Impulse setzen. Dafür muss bei Eigentümern und Mietern aktiv für die Akzeptanz der Sendemasten geworben werden. Zahlreiche Studien renommierter Institute (unter anderem der Stiftung Warentest) belegen deren gesundheitliche Unbedenklichkeit. Des Weiteren sollte die Wohnungswirtschaft freistehende Gebäude- oder Dachflächen mietweise für die Errichtung von Sendemasten zur Verfügung stellen. Damit wäre ein weiterer großer Schritt in Richtung digitale Konkurrenzfähigkeit der Bundesrepublik getan.

Fachliche Unterstützung zur Förderung des 5G-Standards erhalten Interessierte und Führungskräfte der Wohnungswirtschaft unter anderem von glaas5 Gesellschaft für Glasfasernetze und 5G (www.glaas5.de), die Immobilienunternehmen sachkundig zu diesem Thema informiert.

Ortsunabhängig, flexibel und innovativ

Die digitale Belegprüfung

In enger Zusammenarbeit mit Immobilienverwaltern hat der Softwareanbieter Domus eine technische Möglichkeit geschaffen, um alle Abläufe rund um die jährlich vorgeschriebene Belegprüfung in Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG) auf digitalem Wege durchzuführen. Das bietet nicht nur für Beiräte, sondern auch für Immobilienverwalter zahlreiche Vorteile.

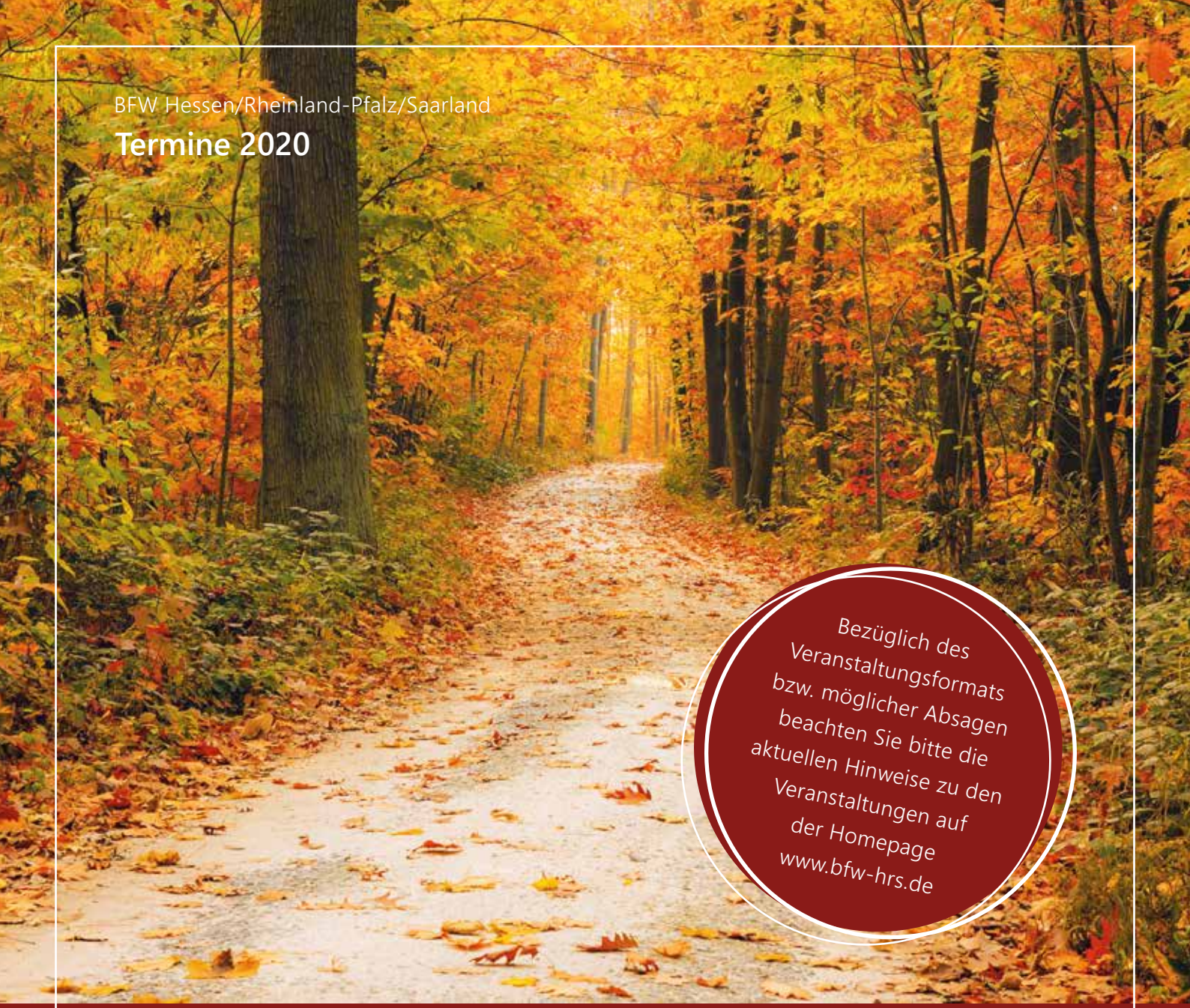
Durch das neue Angebot von Domus kann die Belegprüfung einer WEG künftig vollständig digital durchgeführt werden. Dadurch entfällt sowohl für Verwalter als auch für die Beiräte die Notwendigkeit, einen festen Termin für die jährliche Belegprüfung zu vereinbaren und persönlich vor Ort zu sein. Die Prüfung der entsprechenden Belege kann ortsunabhängig zu jeder Tages- und Nachtzeit erfolgen. Selbstverständlich ist dabei auch der Austausch mit anderen Beiräten möglich: So können die Prüfer einzelne Absätze oder Zahlen kommentieren, sich gegenseitig Fragen stellen und die Prüfung in enger Abstimmung durchführen, bevor die nachvollzogene Buchführung zurück an den Verwalter geht. Auch geplante Tagesordnungspunkte für die Eigentümerversammlung sowie der Wirtschaftsplan einer WEG können zur Prüfung hinterlegt werden.

Orts- und zeitunabhängige Belegprüfung möglich

Das Angebot der digitalen Belegprüfung erleichtert die Tätigkeiten der Beiräte erheblich. Neben zeitlicher und örtlicher Flexibilität lassen sich durch die Nutzung der digitalen Lösung insbesondere für Risikopatienten in Zeiten der Corona-Pandemie auch unnötige persönliche Kontakte vermeiden. Den Verwaltern bietet die Nutzung dieses Systems hingegen den Vorteil, dass es damit zukünftig leichter sein dürfte, Beiräte innerhalb einer WEG für das ehrenamtliche Engagement als Belegprüfer zu begeistern. Zudem entfallen auch für Verwalter zeitintensive Vor-Ort-Termine, die aufgrund der Verfügbarkeit der beteiligten Beiräte häufig außerhalb der üblichen Arbeitszeiten stattfinden mussten.

Funktion in Homecase enthalten

Die Funktion der digitalen Belegprüfung ist über die Softwarelösung Homecase von Domus verfügbar. Für Kunden, die Homecase bereits für die Verwaltung ihrer Bestände nutzen, steht das Feature ab sofort kostenlos zur Verfügung. Weitere Informationen erhalten Interessierte auf der Homepage www.domus-software.de/produkte/homecase/.



BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Termine 2020

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

Datum	Ort	Veranstaltung
19. November 2020	Berlin	39. Berliner Steuerforum
2. Dezember 2020	Frankfurt am Main	Halbtagsseminar: „Kaufrecht für Bauträger“

Nähere Informationen unter www.bfw-hrs.de

(Änderungen vorbehalten. Stand: 09. November 2020)

Herausgeber:

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

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

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

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

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

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

Redaktionsleitung:
Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:
Johannes Ohnesorg

Layout:
Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:
Christina Würl
christina.wuerl@pressecompany.de

Partner der
Immobilienwirtschaft

Ab sofort in vielen Beständen[2] verfügbar

Machen Sie Ihre Immobilie gigaschnell[1]

Surfen im Vodafone Highspeed-Internet mit bis zu 1 GB/s[1] im Download.

Mehr Infos unter
vodafone.de/immobilienwirtschaft

Ready?

vodafone

1 Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in vielen unserer Kabel-Ausbaugebiete und mit jeweils modernisiertem Hausnetz verfügbar. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. **2** Das bestehende Hausnetz muss die technischen Voraussetzungen erfüllen. Stand: September 2020
Alle Preise inkl. MwSt.

Dies ist ein Angebot der Vodafone Kabel Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring

Gewerbe. Märkte. **Immobilien.**

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

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

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

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

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

Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 768 039 10
Telefax: 069 / 768 039 11
info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de