

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN- MAIN



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

Das Magazin des BFW

Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 02_2022



EINLADUNG ZUM BAUTRÄGERTAG 2022

Seite 5

DAS RUDER BEIM WOHNUNGSBAU JETZT HERUMREISSEN!

Seite 6

**IM GESPRÄCH MIT DEM HESSISCHEN FINANZMINISTER
MICHAEL BODDENBERG**

Seite 16



DOMUS

„Frischer Wind für die Verwalterbranche“

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

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

Weitere Informationen unter www.domus-software.de

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

die Bundestagswahl 2021 liegt noch kein Jahr zurück. Und dennoch erscheinen die politischen Zielsetzungen zur jährlichen Schaffung von 400.000 neuen Wohnungen wie aus einer anderen Zeit. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich in den vergangenen Monaten drastisch verschlechtert – das geht so weit, dass die Wirtschaftlichkeit mancher Projekte, die sich gerade in der Umsetzung befinden, schon vor ihrer Fertigstellung in Schieflage gerät.

Unterbrochene Lieferketten, teilweise explosionsartig ansteigende Baupreise sowie der noch immer anhaltende Fachkräftemangel machen es Projektentwicklern schwer, seriöse Kalkulationen durchzuführen. Schließlich entwickelt sich der Markt in der Phase der konkreten Projektentwicklung weiter. Gleichzeitig führen Inflationsraten von weit über 7 Prozent im Vorjahresvergleich sowie das derzeit wieder ansteigende Zinsniveau zu einem spürbaren Kaufkraftverlust der Bevölkerung. Die Folgen dieser Entwicklungen auf den gesamten Immobilienmarkt in Deutschland sind aus heutiger Perspektive nur sehr schwer einzuschätzen. Dies führt schon heute dazu, dass geplante und zum Teil auch bereits genehmigte Projekte erst einmal aufgeschoben werden, um die Marktlage weiter zu beobachten.

Doch vom Abwarten und Beobachten entstehen keine neuen Wohnungen! Der Bedarf nach Wohnraum übersteigt in vielen Regionen der Republik noch immer bei weitem das vorhandene Angebot – das ist der Hauptgrund für die insbesondere in gefragten Ballungsregionen – seit Jahren kontinuierlich steigenden Kauf- und Mietpreise. Nur der Bau neuer Wohnungen wird das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wieder in Einklang bringen.

Um den Wohnungsbau in dieser schwierigen Marktlage nicht ins Stocken geraten zu lassen, müssen jetzt kluge, weitsichtige und realitätsnahe Konzepte entwickelt werden, um die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern. Schließlich ist die Baubranche auch und gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten das Rückgrat der deutschen Konjunktur.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen dieser Ausgabe unseres Magazins!

Bleiben Sie gesund,



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



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



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



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

INHALTSVERZEICHNIS

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

EDITORIAL S. 3

INHALT S. 4

BFW HESSEN | RHEINLAND-PFALZ | SAARLAND S. 5-13

- Einladung zum Bauträgertag 2022 S. 5
- „Das Ruder beim Wohnungsbau jetzt herumreißen!“ S. 6
- ImmoLounge 2022 des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland S. 8
- Erster Sommerempfang in Bad Homburg S. 10
- Kongress „Frankfurt Rhein Main baut!“ S. 12

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE S. 14-25

- Die Herausforderungen für Projektentwickler sind groß S. 14
- Im Gespräch mit dem hessischen Finanzminister Michael Boddenberg. S. 16
- E-Mobilität – von der Kür zur Pflicht S. 19
- Der Schlüssel zur Energiewende ist die Zukunft des Bestandes S. 20
- Vorher vereinbaren statt nachher streiten S. 22
- Auch die äußeren Werte zählen S. 24
- Mehr Klimaschutz durch effiziente Lösungen S. 25

VORSCHAU S. 26

- Termine | Impressum S. 26



6. September 2022, Radisson Blu Hotel in Frankfurt am Main

EINLADUNG ZUM BAUTRÄGERTAG 2022

Am Mittwoch, den 8. September 2021 veranstaltet der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland ab 9.30 Uhr den Bauträgertag 2022, bei welchem neben den Mitgliedern und Freunden des Verbands auch namhafte Vertreter aus Politik und Wirtschaft teilnehmen werden. Neu ist der Veranstaltungsort im Radisson Blu Hotel, Franklinstraße 65 in 60486 Frankfurt am Main.

Erstmals wird der Bauträgertag des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland in der Finanzmetropole Frankfurt stattfinden, die gewohnt hohe Qualität des Programms wird sich natürlich nicht verändern. Staatssekretär Jens Deutschendorf aus dem hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen sowie Patrick Eichelmann von der Landesenergieagentur Hessen (LEA) werden den Teilnehmer interessante Eindrücke und Informationen aus Sichtweise der Politik geben. Um an die erfolgreichen Erfahrungen des letzten Jahres anzuknüpfen, wird auch für das kommende Jahr der Hessische Contractingpreis ausgerufen. Der ausgelobte Preis findet in Kooperation der LEA gemeinsam mit dem BFW Landesverband statt und möchte interessierte Unternehmen animieren, ihre zukunftsweisenden Projekte einzureichen und vorzustellen. Darüber hinaus geben verschiedene Referenten aus der Wirtschaft wichtige Impulse für Lösungsansätze aktueller Probleme.

Die Zukunft im Blick

Durch die Ukraine-Krise wurden insbesondere die bereits bestehenden Problematiken für Bauträger und Projektentwickler verschärft. Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft wird mit seinem

fundierten Vortrag die Brücke zwischen makroökonomischen Unsicherheiten und politischen Zielen schlagen. Darüber hinaus geben Alban Heßberger von der PA-ID Process GmbH, Johannes Bracke von Drees und Sommer sowie Bernd Oswald von der GROPYUS AG hilfreiche Informationen und Ideen rund um die Themen energetische Versorgung, Nachhaltigkeitszertifizierung und ganzheitlichen Wohnungsbau wider.

Schnell anmelden und teilnehmen

„Wir freuen uns außerordentlich, unseren Mitgliedern wieder ein spannendes Programm bieten zu können. Für uns als Landesverband ist es stets von größten Interessen, mit allen in Kontakt zu bleiben und einen intensiven Austausch zu fördern“, freut sich Landesverbandsgeschäftsführer Gerald Lipka. Interessierte sollten sich möglichst frühzeitig über die Homepage des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland (www.bfw-hrs.de) unter der Rubrik Veranstaltungen für den Bauträgertag anmelden. Aktuell gelten pandemiebedingt keine Zugangsbeschränkungen, der Landesverband behält sich allerdings das Recht vor, etwaige Maßnahmen wieder einzuführen und wird zeitnah darüber informieren.

Private Bauträger sind elementar für einen erfolgreichen Wohnungsbau

„DAS RUDER BEIM WOHNUNGSBAU JETZT HERUMREISSEN!“

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland schlägt mit der kürzlichen Präsentation des Konjunkturberichts 2021/22 Alarm: Die Bautätigkeiten seien aufgrund der anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im laufenden Jahr massiv unter Druck geraten. „Bauherren und Unternehmen stellen bereits laufende Projekte zwar noch fertig. Viele neue Bauvorhaben werden aber nicht mehr angepackt“, erklärte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverbände Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland anlässlich der Präsentation des Berichts. Die Politik müsse umgehend gegensteuern, um den Wohnungsbau nicht weiterhin zum Erliegen kommen zu lassen. Schließlich sei der Wohnraumbedarf in zahlreichen Regionen weit größer als das vorhandene Angebot.



Die aktuellen Entwicklungen im Baugewerbe deutschlandweit deuten auf eine Abschwächung und ein Ende des Bau-booms hin. Laut dem Wohnungswirtschaftlichen Konjunkturbericht 2020/2021, den der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland gemeinsam mit Prof. Dr. Dieter Rebitzer, Studiendekan an der Fakultät Wirtschaft und Recht der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) veröffentlichte, war bereits im vergangenen Jahr ein bundesweiter Anstieg der Baugenehmigungen sowie ein Rückgang der Baufertigstellungen festzustellen.

Als Ursache dafür sehen die Autoren des Berichts die Verschärfung regulatorischer Rahmenbedingungen ebenso wie anhaltende Lieferengpässe und Preissteigerungen infolge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges. Auch die Verschlechterung des Finanzierungsumfelds innerhalb der zurückliegenden Monate soll dazu merklich beigetragen haben.

Wohnungsbau in Hessen stagniert

„In Hessen waren die Anzeichen für den deutlichen Abschwung des Wohnungsbaus bereits im Vorjahr erkennbar und haben sich 2022 durch Lieferengpässe und den Ukraine-Krieg drastisch verschärft“, so Landesgeschäftsführer Lipka. Laut Konjunkturbericht stieg die Zahl der Baugenehmigungen in Hessen 2021 gegenüber dem Vorjahr mit 27.713 nur um 1,7 Prozent an. Noch geringer fiel das Plus bei 22.952 fertiggestellten Wohnungen mit 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr aus. Infolgedessen hat sich der Bauüberhang – also die Differenz zwischen genehmigten und gebauten Wohnungen – zum 31. Dezember 2021 in Hessen um 5,3 Prozent auf 67.934 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erhöht.

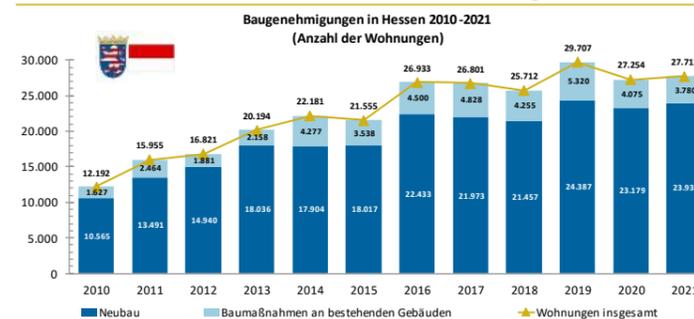
Private Bauherren spielten in Hessen 2021 eine größere Rolle als Wohnungsunternehmen. Mit 3,1 Milliarden Euro investierten sie 11,6 Prozent mehr in neue Wohnungen als im

Vorjahr. Die Wohnungsunternehmen verringerten ihr Engagement auf 1,7 Milliarden Euro, ein Minus von 3,7 Prozent. Ihr Marktanteil lag im Jahr 2021 bei 39 Prozent der Wohnungsgenehmigungen, bei privaten Bauherren betrug dieser 47 Prozent.

Private prägen Immobilienmarkt in Rheinland-Pfalz

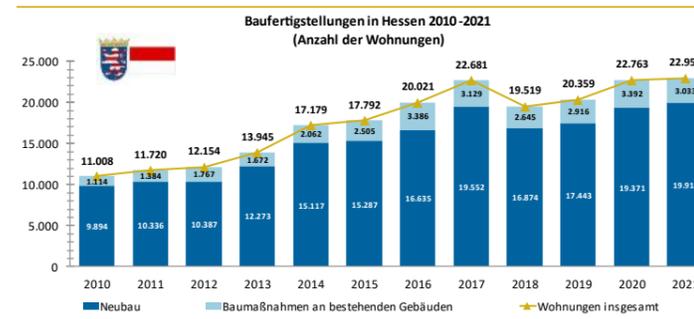
Eine noch größere Bedeutung haben private Bauherren in Rheinland-Pfalz. Hier bestimmen sie den Markt für neue Wohnungen mit einem Anteil von 66,2 Prozent der genehmigten Wohnungen und 75,6 Prozent der getätigten Investitionen, das entspricht 3,3 Milliarden Euro. 2021 stieg die Zahl der Genehmigungen um 20,8 Prozent und die Investitionen um 28,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr signifikant an. Anders verlief die Entwicklung bei den Wohnungsunternehmen. Hier ging die Zahl der Genehmigungen um 7,3 und der Anteil der Investitionen um 0,8 Prozent zurück. „Die Entwicklung in Hessen und Rheinland-Pfalz ist ein Indiz für die

Baugenehmigungen (Jahre)



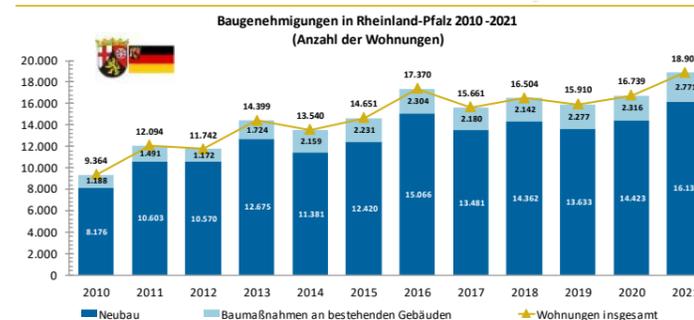
Quelle: Statistisches Bundesamt

Baufertigstellungen (Jahre)



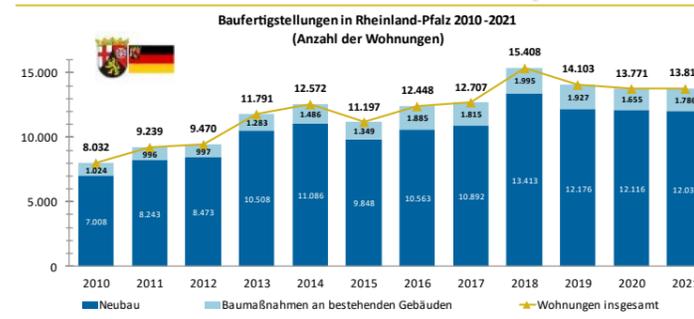
Quelle: Statistisches Bundesamt

Baugenehmigungen (Jahre)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Baufertigstellungen (Jahre)



Quelle: Statistisches Bundesamt

große Bedeutung privater Bauherren beim Wohnungsneubau. Umso schwerer wiegen die durch Kostenexplosion, Lieferengpässe und steigende Hypothekenzinsen zu befürchtenden Einbrüche genau in diesem Bereich“, schlussfolgerte Lipka. „Will die Politik eine Vollbremsung beim Wohnungsbau vermeiden, muss sie das Ruder jetzt herumreißen und reagieren, bevor der Wohnungsbau am Boden liegt“, betonte der BFW-Geschäftsführer.

Schnelles Handeln ist gefragt

Alle politischen Ebenen – Kommunen, Land und Bund – müssten dafür sorgen, dass sich der Wohnungsbau nicht weiter verteuert. „Dazu braucht es verfügbare und bezahlbare Grundstücke, entschlackte Bebauungspläne, schnelle Genehmigungsprozesse und etwas mehr wirtschaftlichen Realismus“, so Lipka weiter. Es gehe nicht an, dass bei steigenden Materialpreisen und Zinsen, viele Kommunen noch immer der Ansicht seien, sie könnten Bauträgern problemlos die Kosten für Wege, Parks, Plätze, Gas- und Wasserleitungen sowie Kitas und Schulen aufbürden. „Wohnungen, die durch politische Zusatzbelastungen in Ballungsräumen inzwischen 6.000 bis 8.000 Euro pro Quadratmeter kosten, können sich Mittelstandsfamilien nicht mehr leisten“.

Vollständiger Bericht zum kostenlosen Download



Der vollständige Konjunkturbericht steht auf der Internetseite des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zum kostenlosen Download bereit. Hierfür in die Suchmaske den Begriff „Konjunkturbericht“ eingeben oder den nebenstehenden QR-Code scannen.

ImmoLounge 2022 des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

PERSÖNLICH NETZWERKEN STATT VIDEO-KONFERENZ



Nach einer Corona-bedingten Zwangspause konnte die diesjährige Mitgliederversammlung des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Mitte Mai wieder in der schon traditionellen Kombination mit der ImmoLounge des Landesverbands in Frankfurt stattfinden. Rund 100 Gäste nutzten die Gelegenheit, sich in ungezwungener Atmosphäre auszutauschen, ihr berufliches Netzwerk zu pflegen und ihr Fachwissen in hochkarätigen Vorträgen aus Politik und Wirtschaft zu vertiefen.

„Auch wenn es in diesen Zeiten nicht einfach ist, Präsenzformate zu planen und durchzuführen, freuen wir uns außerordentlich, dass wir uns dieses Jahr wieder persönlich mit unseren Mitgliedern austauschen können“, betont Landesgeschäftsführer Gerald Lipka. „Ein persönlicher Handschlag und das Gespräch von Angesicht zu Angesicht sind wichtige Bestandteile unserer Branche“, so der Geschäftsführer weiter. „Die inhaltlichen Mehrwerte einer Präsenzveranstaltung in angenehmem Ambiente lassen sich durch keine Video-Konferenz dieser Welt ersetzen.“

Veranstaltungsort der ImmoLounge und der vorgelagerten, nicht-öffentlichen

Mitgliederversammlung war – wie auch schon vor Corona – das Haus am Dom in Frankfurt. Neben der Freude über die wieder stattfindende Veranstaltung wurde deutlich, wie fordernd die aktuellen Zeiten für die gesamte Branche sind: Enorme Preissteigerungen im Zuge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges, der Fachkräftemangel, der sich in zahlreichen Gewerken der Immobilienbranche bemerkbar macht, sowie steigende Zinsen und eine vergleichsweise hohe Inflation, die gleichzeitig auch die Kaufkraft potenzieller Kunden schrumpfen lassen. „Die politischen Vorgaben, um das Ziel der 400.000 Wohnungen pro Jahr zu errei-

chen, sind unter den aktuellen Umständen fast nicht praktikabel. Wir brauchen verbesserte Konditionen, um weiterhin wirtschaftlich handeln zu können“, resümierte Lipka in seinem Grußwort.

———— Bauland muss geschaffen werden

Dr. Stefan Naas, Mitglied des Hessischen Landtags und Sprecher für Wohnungsbau der FDP-Landtagsfraktion, nutzte die Gelegenheit, um den Veranstaltungsteilnehmern das Thema Baulandmangel einmal aus politischer Perspektive zu vermitteln. Er selbst hatte sein Amt als Bürgermei-

ter der Stadt Steinbach im Oktober 2021 niedergelegt und sitzt seitdem im Landtag. Neben von der Immobilienbranche vielfach abstrakt diskutierten Begriffen wie den Bearbeitungszeiten für Genehmigungs- und Prüfungsverfahren beleuchtete Naas insbesondere die tatsächlichen Abläufe rund um die Baulandgewinnung. „Für die Kommunalpolitik ist es ungeheuer wichtig, mit den potenziellen Verkäufern in persönlichem Kontakt zu stehen“, berichtet der Landtagsabgeordnete. Im Vorfeld eines Verkaufs sei häufig eine monate- und teilweise sogar jahrelange Überzeugungsarbeit zu leisten. „Baulandgewinnung ist harte Arbeit und vielfach auch eine zähe Verhandlungssache“, so Naas. Sollten die ersten Hürden erfolgreich genommen worden sein, würden die nächsten Probleme nicht lange auf sich warten lassen: Themen wie individuelle Nachhaltigkeitskonzepte, eventuelle

Nachverdichtungsmaßnahmen und der nötige Infrastrukturausbau müssten im Zuge der Baulandgewinnung stets mitgedacht werden. Nur so könnten für alle Beteiligten zufriedenstellende Konzepte entwickelt werden.

———— Inflation, Klimaschutz und politische Initiativen

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft, ging in seinem Fachvortrag auf die (national sowie global) anspruchsvolle wirtschaftliche Gemengelage ein und benannte konkrete Herausforderungen für Projektentwickler und Bauträger. Anhand anschaulicher Berechnungen konnte der Ökonom zeigen, wie schnell sich der zurückliegende „Boom“ der Immobilienbranche durch ein ungünstigeres Zinsumfeld

abschwächen kann. Zugleich betonte er, dass durch die Inflation die Gefahr einer Rezession steige. Der Experte zeigte jedoch auch auf, wie die Marktlage durch gezielte und durchdachte politische Maßnahmen wirksam verbessert werden kann. Die detaillierten Inhalte des Vortrags sind in einem Fachbeitrag in dieser Ausgabe ab Seite 14 zu finden.

———— Herzlichen Dank an alle Partner

Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland bedankt sich herzlich bei allen Teilnehmern sowie den Unternehmen Buderus, Bosch, Kaldewei, Getec, Süwag, Taunus Sparkasse, Techem und Velux für ihre Unterstützung bei der Realisierung der Veranstaltung. Die ImmoLounge 2023 ist bereits in Planung.

Sommerlicher Branchentreff mit fachlichem Austausch

ERSTER SOMMEREMPfang IN BAD HOMBURG

Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie und den damit zusammenhängenden Veranstaltungsbeschränkungen musste der alljährliche Neujahrsempfang des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland vom Frühjahr auf den Sommer 2022 verschoben werden. Der nun Mitte Juni erstmals veranstaltete Sommerempfang des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland war ein voller Erfolg. In der idyllisch gelegenen Orangerie in Bad Homburg lauschten die Teilnehmer informativen Fachvorträgen und nutzten die Gelegenheit zum persönlichen Austausch mit Kollegen. Der Sommerempfang 2022 wurde vom BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland in Kooperation mit der Taunus Sparkasse veranstaltet.

Nach Eintreffen der Teilnehmer und ersten kulinarischen Appetit-Happen eröffnete Markus Franz, Vorstandsmitglied der Taunus Sparkasse, die Veranstaltung mit einem Lob auf die gute Partnerschaft zwischen Sparkasse und dem BFW. Landesvorsitzende Sonja Steffen erinnerte trotz des freudigen Anlasses an die aktuellen Sorgen und Probleme in der Branche und der Welt: Unterbrochene

oder gar abgebrochene Lieferketten, steigende Zinsen, weiterhin großer Druck seitens der Politik, die geplanten Ziele in der Bauwirtschaft zu erreichen und nicht zuletzt der immer noch wütende Ukraine-Krieg, der neben aller Tragweite der wirtschaftlichen Auswirkungen in erster Linie eine zwischenmenschliche Tragödie sei.

Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, knüpfte hieran nahtlos an. Bezug nehmend auf den im Juni erschienenen Konjunkturbericht des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland (siehe Beitrag ab Seite 6) betonte der Lan-

desgeschäftsführer, dass sich bereits vor der Ukraine-Krise ein Ende des Baubooms in Deutschland abzeichnete. Schon seit 2015 würden jährlich rund 50.000 genehmigte Wohnungen in der Bundesrepublik nicht gebaut. Bis Ende 2021 hatte sich dieser Bauüberhang bundesweit auf 850.000 Wohnungen kumuliert. „Der Bauüberhang steigt stärker als die Baugenehmigungen, ganz zu schweigen von den benötigten Wohnungen“, beobachtet Lipka. Die dramatischen Preissteigerungen innerhalb der meisten Gewerke sowie die hohe Inflation stellten viele Bauherren vor Probleme und führten bereits zu einer Rückstellung neuer Projekte. „Die Politik darf nicht erst dann Maßnahmen ergreifen, wenn der Wohnungsbau bereits am Boden liegt“, ist Lipka überzeugt. „Wir brauchen deshalb verfügbare und bezahlbare Grundstücke, entschlackte Bebauungspläne, schnellere Genehmigungsprozesse und etwas mehr wirtschaftlichen Realismus, der es uns erlaubt, die hoch gesteckten Ziele zu erreichen“, so sein Fazit.

Immobilienmarkt maßgeblich für Wirtschaft

In seinem Impulsvortrag betonte der hessische Finanzstaatssekretär Dr. Martin Worms die Wichtigkeit eines funktionierenden Immobiliensektors für eine stabile Volkswirtschaft – im Land sowie in der Bundes-

republik. Zudem ging er auf die aktuell angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt ein. Neben dem bereits angesprochenen Genehmigungsüberhang seien insbesondere die Zinswende sowie die extrem gestiegenen Energiepreise Faktoren, die den Druck auf den Immobilienmarkt in absehbarer Zeit nicht mindern werden, so der Staatssekretär. „Schon zu Beginn des Ukraine-Krieges reagierte der Markt auf einen vermeintlichen Energiemangel, der de facto noch gar nicht existierte“, resümiert der Fachmann. „Und die Unternehmen haben sich daran orientiert – das Resultat sind Preissteigerungen, wie wir sie heute erleben“, so Worms. Trotz allem müsse jedoch auch die Finanzierung der heimischen Wirtschaft sichergestellt werden. Dabei komme der Immobilienwirtschaft eine gewichtige Funktion zu: Die Mobilisierung von Bauland, die Grundsteueranhebung bei nicht neubautem Bauland sowie potenzielle Nachverdichtungen seien Möglichkeiten und Maßnahmen, um die Zukunft aktiv zu gestalten.

Ulrich Caspar, Präsident der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main, monierte in seiner Ansprache ebenfalls das Fehlen von beziehbar und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für die jüngere Generation. Er verdeutlichte in seinem Vortrag, dass bei Renteneintritt der



geburtsstarken Jahrgänge kein Freiwerden von Wohnraum zu erwarten sei. Schließlich würden die Menschen verständlicherweise in ihrer angestammten Heimat verbleiben. Für die geburtsschwächeren Jahrgänge werde es zudem immer schwieriger, ein Eigenheim zu finanzieren.

Aktuelle Entwicklungen in Deutschland und der Region

In einem weiteren Vortrag mit Praxisbezug verdeutlichte Prof. Dr. Dieter Rebitzer von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen die aktuellen Entwicklungen im Baugewerbe. Die gestiegene Inflation samt des angesprochenen Bauüberhangs zeigten einmal mehr, vor welchem Problem die Branche stehe, so der ausgewiesene Immobilienexperte. Rechtsanwalt Dr. Maximilian Jahn beendete den offiziellen Teil des Sommerempfangs mit einem rechtlichen Impulsvortrag zu „Environmental Social Governance“ (ESG). Im Garten der Orangerie klang

der Abend bei konstruktiven Gesprächen in angenehmer Atmosphäre aus.

Bester Dank an alle Unterstützer

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



Generation Nachhaltigkeit

Die neue Wärmepumpen-Generation von Bosch: Einfach innovativ. Einfach zukunftssicher.

Luft-Wasser-Wärmepumpe Compress 7400i AW

- ▶ Für Neubauten und Modernisierung
- ▶ Mit 35 dB(A) besonders leise (Gemessen im Nachtbetrieb aus 3 m Abstand)
- ▶ Sparsam im Betrieb (ErP A+++ klassifiziert)

Sole-Wasser-Wärmepumpe Compress 7800i LW

- ▶ Platzsparend mit hohem Warmwasserkomfort
- ▶ In faszinierendem Glas- oder Metall-Design
- ▶ Großer Leistungsbereich von 2-15 kW

Bosch kann Heizungs-Power!

www.bosch-einfach-heizen.de



Noch Fragen: bit.ly/bosch-bt oder QR-Code scannen:



Kongress „Frankfurt Rhein Main baut!“

„DIE REGION HAT PLATZ FÜR TAUSENDE NEUE WOHNUNGEN“

In der Rhein-Main-Region könnten kurzfristig tausende neue Wohnungen entstehen. Davon sind die Veranstalter des vierten Kongresses „FrankfurtRheinMain baut!“ überzeugt, zu denen auch der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland zählt. Voraussetzung sei ein enger Schulterschluss von Land, Kommunen und Wirtschaft sowie konkretes und zielgerichtetes Handeln. Ein wesentlicher Hebel hierfür liege in der Bereitstellung von Bauland.

Beim Thema Bauland seien zunächst die Kommunen gefragt, erklärte Thomas Horn, Verbandsdirektor des Regionalverbands „Frankfurt Rhein Main“, anlässlich des Kongresses, der Ende Juni 2022 in Frankfurt am Main stattfand. In den vergangenen Jahren hätten diese bereits mehr Bauland ausgewiesen als in der Vergangenheit. Allerdings könnten sich viele Kommunen die mit der Zuwanderung neuer Bürger verbundenen Kosten für Kitas, Schulen und öffentlichen Nahverkehr oft nicht leisten. Die Landesinitiative „Großer Frankfurter Bogen“ mit ihren Fördermitteln für die Infrastruktur von Kommunen im Umkreis von Frankfurt sei ein wichtiger Baustein zur Entlastung. „Die Kommunen brauchen allerdings noch

weitere finanzielle Unterstützung durch das Land, wenn sie ihre Anstrengungen weiter verstärken sollen“, so Horn.

Keine Lösung sei es, die Kosten für die Infrastruktur von Neubaugebieten oder umfangreiche städtebauliche Wettbewerbe in der jetzigen wirtschaftlichen Lage weiterhin den Unternehmen im Wohnungsbau aufzubürden. „Bauträger

und Projektentwickler tragen mit jedem neuen Bauprojekt nicht nur ein erhebliches wirtschaftliches Risiko, sondern auch eine große Verantwortung für ihr Unternehmen und ihre Mitarbeiter. Sie handeln deshalb in der gegenwärtig unsicheren Lage besonders vorsichtig. Die Kostenexplosion für Baumaterial sowie die steigende Regeldichte am Bau haben dazu geführt, dass der Neubau massiv einbricht“, warnte Michael Henninger, stellvertretender Vorsitzender des BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Notwendig sei mehr denn je ein Verzicht auf überbordende Bürokratie in der Verwaltung und mehr Realismus bei den politisch Verantwortlichen.



Auf die wachsende Notwendigkeit des Baus sozial geförderter Wohnungen verwies Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft. „Die Entscheidung auf Bundesebene, die KfW-Förderung einzustellen, trifft die sozial orientierten Wohnungsunternehmen massiv. So wird neuer bezahlbarer und klimafreundlicher Wohnraum zerstört, bevor er überhaupt entstehen kann.“ Die Unternehmen hätten die Förderung fest einkalkuliert und viele Bauprojekte vor diesem Hintergrund bereits fertig geplant oder sogar schon begonnen. Durch den Förderstopp seien alle bisherigen Finanzplanungen von einem Tag auf den anderen Makulatur geworden. „Dieser Schritt untergräbt das Vertrauen in eine verlässliche Förderpolitik. Die Landesregierung muss hier dringend gegensteuern. Ihre ursprünglich guten Förderprogramme bilden längst nicht mehr die

Realität ab und müssen dringend angepasst werden“, so Tausendpfund. Ulrich Caspar, Präsident der IHK Frankfurt am Main, verwies auf die Bedeutung des Wohnens für den Wirtschaftsstandort FrankfurtRheinMain: „Wir brauchen Rahmenbedingungen, die den Wohnungsbau begünstigen und keine politischen Instrumente, die den Neubau erschweren. So sollte die Landesentwicklungsplanung künftig in der Nähe der Arbeitsplatzhochburgen weniger auf landwirtschaftliche Flächen, sondern mehr auf Wohngebiete setzen. Dies wäre ein konkreter Schritt zur Beschaffung von Wohnraum. Gleichzeitig würden lange Pendlerwege vermieden und die Belastung der Umwelt durch CO₂ vermindert. Wenn Unternehmen neue Mitarbeiter benötigen, Fachkräfte aber nicht kommen, weil Wohnungen fehlen oder zu teuer sind, schadet das der Region erheblich“, so Caspar.

Die Veranstalter des Kongresses FrankfurtRheinMain baut! unterstützen uneingeschränkt die Ziele des Klimaschutzes. Sie sind sich aber auch darüber einig, dass für den Erfolg der Energiewende zu hohe Anforderungen und Auflagen seitens der Politik kontraproduktiv sind. Neben verlässlichen und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepassten Förderprogrammen müssten vor allem Anreize geschaffen werden, die zum Energiesparen einladen.

Der Kongress „FrankfurtRheinMain baut! 2022“ ist eine gemeinsame Veranstaltung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, des BFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft sowie der IHK Frankfurt am Main.

Partner der Immobilienwirtschaft



Intelligent digitalisieren Mit vernetzten Aufzügen in die Gebäudedigitalisierung starten

Viele Immobilienunternehmen zeigen bei der Digitalisierung ihres Bestands. Verschiebte – nicht nur durch Fehler bei den ersten Schritten vernetzten von den Beginn an die richtige Richtung einschlagen. Dort wo vertrieben. Mit der Einführung des „Intelligenten Systems“ eine hervorragende Möglichkeit, erste Erfahrungen mit einer geschäftlich angelegten Gebäudedigitalisierung zu sammeln.

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

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

Intelligente Predictive Maintenance lautet der Name von Die Berliner Aufzüge, zu deren Team IoT-Entwickler und Spezialisten für Data Science, Maschinelles Lernen sowie Künstliche Intelligenz zählen, sind Experten für Predictive Maintenance. Die Idee hinter dem smarten Verfahren: Wartung von Aufzügen mit höchster Genauigkeit. Nicht wie im Regelfall zweimal pro Jahr, sondern nur bei tatsächlichem Bedarf. Ermittelt wird der über die Aufzüge, das Herzstück der digitalisierten Aufzugsanlage. Die IoT-Lösung, die an der Basis der Sicherheit des Aufzugs

Anzeige

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

IoT-Besitzer erkennt Fehler und meldet sie automatisch. Das passiert zum Beispiel, wenn die Aufzüge die normale Funktionsweisen wie unübliches Bremsen oder Müdigkeit an der Türkontrolle erkennen. Die Aufzüge – ausständig für Betrieb und Wartung der Anlage – werden automatisch benachrichtigt. Sie koordinieren die Wartungen und stornieren Reparaturen ab, bevor es zu schwerwiegenden Betriebsstörungen oder sogar einem Ausfall kommt.

Fast digitalisieren – aber wichtig! Für die ersten Schritte der Gebäude-Digitalisierung bedeutet die Lösung ganz besonders, weil durch die Zusammenarbeit keine zusätzlichen Kosten entstehen. Vodafone hat als „digitalisierungspartner“ Technologie-Kern des Potenzial der Aufzüge-Lösung erkannt und stellt dem jungen Unternehmen als Partner zur Seite. So lässt sich die Aufzüge-Blockchain-Blockchain in die Digitalisierungsinfrastruktur einbauen. Die Verfügbarkeit 4.0 von Vodafone ist ein Nutzen.

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



Inflation, Klimaschutz und politische Initiativen

DIE HERAUSFORDERUNGEN FÜR PROJEKTENTWICKLER SIND GROSS

Nach der Krise ist vor der Krise – so ungefähr könnte die aktuelle Situation lauten. Die Corona-Pandemie hatte weltweit für stockende Lieferketten und ein Herunterfahren der Wirtschaft gesorgt. Die Erholung am Markt war jedoch nur von kurzer Dauer seit dem Beginn des Ukraine-Krieges im Frühjahr 2022. Die Preissteigerungen sind in allen Gewerken enorm und die Inflation hat eine historische Höhe erreicht, doch gebaut werden muss weiterhin. Die neuen und alten Probleme bilden viele Hürden für die Immobilienwirtschaft.

Das letzte Jahrzehnt war ein hervorragendes Jahrzehnt für den Immobilienmarkt insgesamt und Projektentwickler im Besonderen. Der Immobilienmarkt-Boom fußte dabei auf drei Faktoren. Erstens sind in den 2010er-Jahren die Einkommen kontinuierlich gestiegen. Deutschland erlebte einen Boom im Arbeitsmarkt, die Zahl der Erwerbstätigen ist fortwährend gestiegen und auch das Wirtschaftswachstum

war robust. Zweitens gab es eine starke Zuwanderung, allein zwischen 2011 und 2019 sind 3,6 Millionen Menschen mehr nach Deutschland eingewandert als ausgewandert – und überwiegend waren dies Fachkräfte. Und drittens schließlich sind die Zinsen deutlich gefallen: Noch 2010 lagen die Zinsen für Kredite mit zehnjähriger Zinsbindung bei rund 4,5 Prozent, Anfang 2022 war es nur 1 Prozent. In diesem Umfeld konnten Mieten und Preise, insbesondere im Wohnungsmarkt, kräftig steigen. Für Projektentwickler bestand dabei die Herausforderung darin, geeignete Grundstücke zu finden, doch sofern dies gelang, war eine erfolgreiche Platzierung der Projekte am Markt wahrscheinlich. Die Zahl der Projektentwickler ist im letzten Jahrzehnt um 20 Prozent gestiegen, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht.

Die Zeiten haben sich geändert

Aufgrund der hohen Inflation sind die Zinsen gestie-

gen, der Zinssatz für Hypothekendarlehen liegt mittlerweile bei rund 3 Prozent – eine Verdreifachung gegenüber dem Jahresanfang. Damit hat sich auch die Nachfrage deutlich reduziert, vor allem institutionelle Investoren sind vorsichtiger und verlangen Preisabschläge, doch auch Eigenheimkäufer und Kapitalanleger sind zögerlicher. Gleichzeitig erhöhen sich die Baukosten immer weiter aufgrund fehlender Materialien und steigender Produktionskosten. Darüber hinaus sollen die Baustandards weiter verschärft werden, KfW 55 soll zukünftig der Neubaustandard werden, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Weitere Kostensteigerungen sind zu erwarten, vor allem, wenn künftig vermehrt recyclingfähige Materialien eingesetzt werden sollen. Und als wäre dies nicht genug, ist aufgrund des großen Fachkräftemangels mit weiter deutlich steigenden Lohnkosten zu rechnen.

Für Projektentwickler wird es schwieriger

In dieser Gemengelage ist zu erwarten, dass sich für viele Projektentwickler die Geschäfte deutlich verschlechtern. Einige Projektentwickler, die auf Liquiditätszuflüsse angewiesen sind, werden die Immobilien möglicherweise mit Verlust verkaufen müssen, andere werden längere Vertriebszeiten einplanen müssen. Gerade für große Projektentwickler bietet die aktuelle Lage Chancen für Zukäufe, insgesamt ist von einer gewissen Bereinigung des Marktes auszugehen.

Rückstellung neuer Projekte?

Zu vermuten ist, dass bereits begonnene und weit fortgeschrittene Bauprojekte auch fortgeführt werden, da die Verluste ansonsten noch größer würden. Die große Gefahr ist aber, dass aufgrund unsicherer Aussichten viele Planungen nun eingestellt beziehungsweise zurückgestellt werden. Damit würde sich das Niveau der Fertigstellungen in den Folgejahren deutlich reduzieren. Nach wie vor ist der Mangel an Wohnungen gerade in den Ballungszentren groß und aufgrund der Flüchtlingswanderungen sogar steigend. Insofern sollte die Politik Maßnahmen ergreifen, um die Zahl der Fertigstellungen zu stabilisieren. Nahezu ausgeschlossen scheint die Möglichkeit neuer Förderungen zu sein. Der Bundeshaushalt ist bereits stark belastet und es ist wahrscheinlicher, dass alte Förderungen abgeschafft werden. Zudem ist zu bedenken, dass ein Großteil der für den Wohnungsbau vorgesehenen Förderungen verwendet werden muss, um Anreize für die energetische Sanierung des Bestands zu setzen.

Politische Initiativen benötigt

Besonders hilfreich wäre es in dieser Situation, die Baustandards und Normen zu überdenken. Viele Vorgaben sind zu

starr und restriktiv und versperren damit die Möglichkeiten für Innovationen und Kostensenkungen. Die Niederlande haben nach der Finanzkrise, als der Neubau einbrach, eine große Baukostenreform durchgeführt, die zu stark sinkenden Baukosten beitrug. Kern der Reform war die Definition von Zielen statt der Festlegung konkreter Standards, dies wäre auch für Deutschland ein wichtiger Schritt. Allerdings bedarf es dazu der Kooperation aller Bundesländer, und angesichts der immer noch fehlenden bundesweiten Harmonisierung der Standards erscheint dies ein langer Weg zu sein.

Zumindest sollten daher aber weitergehende Verschärfungen zurückgestellt werden. Auch heute schon sind Neubauten sehr energieeffizient, der Zusatznutzen für das Klima durch noch mehr Energieeffizienz ist gering. Zudem sollten die Kommunen darauf achten, dass das Angebot an Bauflächen hoch bleibt und wenn möglich gesteigert wird, denn durch ein größeres Angebot an Flächen könnten zumindest in diesem Bereich Kosten moderiert werden.

Darüber hinaus sollten Restriktionen für die Schaffung neuer Wohnungen im Bestand fallen. Dachausbauten und Aufsto-

ckungen bieten gute Möglichkeiten, neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen sowie auch Aufteilungen sehr großer Wohnungen bieten Chancen. Allzu oft scheitern solche Vorhaben aber an starren Regelungen wie Stellplatzvorgaben. Für Projektentwickler selbst geht es nun vor allem darum, vorhandene Pläne zu überdenken.

Projekte für morgen planen

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist immer noch groß, aber die Zahlungsfähigkeit eingeschränkt. Wohnungen mit kleineren Grundrissen könnten eine Möglichkeit sein, die Nachfrage zu bedienen. Letztlich sind die Herausforderungen für Projektentwickler groß, doch im Gegensatz zu früheren Krisen, wie etwa nach dem Wiedervereinigungsboom, gibt es diesmal keine Überkapazitäten im Wohnungsbau, sondern ein nach wie vor großes Nachfragepotenzial. Entsprechend sind die langfristigen Perspektiven für Projektentwickler deutlich besser als die kurzfristigen Aussichten.

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



Mit unseren digitalen Lösungen erfüllen Sie alle Pflichten der neuen Heizkostenverordnung.

KALO
einfach persönlicher.



Erfahren Sie mehr unter: **hkvo.kalo.de**

Im Gespräch mit dem hessischen Finanzminister Michael Boddenberg.

„ES MUSS VERHINDERT WERDEN, DASS DIE NEUBAUAKTIVITÄTEN EINBRECHEN“

Seit März 2020 ist Michael Boddenberg hessischer Finanzminister. Im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Rhein Main“ äußert er sich unter anderem zu den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Immobilienwirtschaft in der Republik und die damit verbundenen Neubauziele der Bundesregierung. Auch die Rolle der privaten Bauträger für die Wohnraumversorgung im Land kommt zur Sprache.

Sehr geehrter Herr Finanzminister, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums steht sowohl auf Bundes- wie auch auf Landesebene ganz oben auf der politischen Agenda. Wie fördert die Landesregierung die Schaffung bezahlbaren Wohnens derzeit und wie schreitet der Wohnungsneubau in Hessen voran?

Die Wohnungsbauprogramme des Landes werden sehr gut angenommen. Allein 2021 konnten wir knapp 340 Millionen Euro für den Neubau von 1.753 Sozialwohnungen bereitstellen. Das Land gibt Rekordsummen für den sozialen Wohnungsbau aus. Angesichts der Zinswende auf dem Kapitalmarkt gewinnen zudem unsere zinslosen Förderdarlehen gerade erheblich an Wert. Mit dem neuen Sonderprogramm „Klimabonus in der sozialen Wohnraumförderung“ hat mein zuständiger Kollege Tarek Al-Wazir außerdem Extrazuschüsse für besonders energieeffizientes Bauen auf den Weg gebracht. Wir schließen damit eine Förderlücke, die insbesondere durch den Wegfall der wichtigen KfW-55-Förderung entstanden ist. Schauen wir auch auf den freifinanzierten Wohnungsmarkt, so wurden 2020 und 2021 jeweils mehr als 22.000 Wohnungen in Hessen fertiggestellt. Im bisherigen Jahresverlauf sind die Baugenehmigungen sogar gestiegen,

aber wir wissen noch nicht, wie sehr die steigenden Kosten und Kreditzinsen sowie die zunehmende Materialknappheit den Wohnungsbau beeinträchtigen werden.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik ist – nicht zuletzt angesichts des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine – in den vergangenen Wochen und Monaten stark unter Druck geraten. Die Aussichten bleiben bei derzeit historisch hohen Inflationsraten in Höhe von deutlich über 7 Prozent im Vorjahresvergleich durchwachsen. Und auch die Weltwirtschaftslage spiegelt unsichere Kriegszeiten wider. Wie realistisch sind die ambitionierten Wohnbauziele der Bundes- und der Landregierung angesichts dieser Gemengelage?

Die Wohnungsbauziele der Bundesregierung – 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich gefördert – waren schon sehr ambitioniert, als der Koalitionsvertrag geschrieben wurde. Damals gab es aber noch keinen Krieg inmitten Europas, der die Rohstoffknappheit noch verschärft und die Baupreise weiter angeheizt hat. Unter den gegenwärtigen Bedingungen, an denen vor allem die Landesregierung leider wenig ändern kann, sehe ich die Ziele in akuter Gefahr.

Wir beobachten die Entwicklung sehr genau und bleiben mit allen Akteuren, insbesondere der Bau- und Wohnungswirtschaft, in engem Kontakt. Es muss verhindert werden, dass die Neubauaktivitäten einbrechen oder sich die Baukosten dauerhaft auf ein Niveau einpendeln, dass die Miete für breite Bevölkerungsschichten nicht mehr tragbar ist.

Ein Mittel, um bezahlbaren Wohnraum für wirtschaftlich schwächer gestellte Bürger sicherzustellen, ist der geförderte Wohnungsbau. Mit der Erhöhung vorgeschriebener Förderquoten gehen allerdings auch häufig steigende Preise für die übrigen (frei finanzierten) Wohnungen einher, um die Gesamtwirtschaftlichkeit der Projekte zu wahren. Sehen Sie die Gefahr, dass durch die politische Fokussierung auf den geförderten Wohnungsbau der Mittelstand zum tatsächlichen Opfer der Wohnungspolitik wird – sprich die Bürger, deren Einkommen über den Grenzen eines Wohnberechtigungsscheins liegen, die finanziell aber dennoch nicht auf Rosen gebettet sind?

Hier möchte ich widersprechen. Es gibt keinen Automatismus, wonach die freien Wohnungen die Sozialwohnungen quersubventionieren müssen. Grundsätzlich gilt

nämlich, dass die Förderung die geringen Preise bei den Sozialwohnungen ausgleicht. Ich bin davon überzeugt, dass die soziale Wohnraumförderung des Landes auch weiterhin attraktiv ist und kommunale Sozialwohnungsquoten daher in der Regel keine Preistreiber sind. Aber natürlich kann und soll die soziale Wohnraumförderung nicht alle Probleme lösen, weshalb die Steigerung und Verstärkung auch des frei finanzierten Wohnungsbaus eine wichtige Aufgabe bleibt.

Laut Zahlen des statistischen Landesamts errichteten natürliche Personen – in deren Auftrag häufig auch BFW-Unternehmen tätig sind – in den Jahren 2020 und 2021 rund 50 Prozent der neu gebauten Wohnungen, etwa 60 Prozent des auf dem Immobilienmarkt investierten Kapitals flossen in diesem Zeitraum aus dem privaten Segment. Damit ist die private Bauwirtschaft eine der tragenden Säulen des Wohnungsbaus. Mit welchen Maßnahmen will das Land private Bauträger dazu motivieren, ihr Engagement auch unter schwierigeren Voraussetzungen fortzusetzen.

Neben den Fördermöglichkeiten für die privaten Bauträger setzt das Land Hessen auf einen engen Austausch mit der privaten Bauwirtschaft. Hierzu wurde 2015 von Priska Hinz die „Allianz für Wohnen“ ins Leben gerufen, der auch der BFW angehört. Gemeinsam mit den Bündnispartnern werden in der Allianz Strategien für guten und bezahlbaren Wohnungsbau in Hessen entwickelt. Im konstruktiven Dialog werden notwendige Rahmensetzungen und Prozesse sowie politische und rechtliche Vorgaben auf ihre technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit hin geprüft. Ziel ist es, weitere Investitionen in den Wohnungsbau und in die nachhaltige Umgestaltung von Wohnquartieren zu ermöglichen, selbstverständlich auch durch private Akteure.

In der politischen Ansprache des Landes werden private Akteure auf dem Immo-



lienmarkt nur sehr vereinzelt oder stellenweise überhaupt nicht genannt. Kann das Land auf den Beitrag dieser Akteure verzichten? Schließlich haben die Städte und Kommunen weder das fachliche Knowhow noch die personellen Ressourcen, um die jährlich benötigten 16.000 Wohnungen in Hessen zu errichten, oder sehen Sie das anders?

Nein, das sehen Sie ganz richtig. Die Landesregierung setzt auf eine fruchtbare Koexistenz von privaten, öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Diese drei Sparten sollen sich nicht gegenseitig behindern, sondern im Sinne eines vielfältigen Wohnungsangebots im ganzen Land ergänzen. Ohne den Unternehmergeist und die Investitionskraft der privaten Wohnungswirtschaft wäre nicht nur der Neubau in Gefahr, sondern eine angemessene Wohnraumversorgung der Bevölkerung insgesamt. Deshalb wollen wir beispielsweise mit unseren Förderprogrammen auch und gerade Anreize für private Investitionen setzen.

Vielfach ist in der politischen Diskussion nahezu ausschließlich vom Mietmarkt die Rede. Dabei ist das Immobilieneigentum noch immer der Traum vieler Menschen und nach Einschätzung vieler Ökonomen ein maßgeblicher Baustein, um die gesamtwirtschaftlichen Folgen des demografischen Wandels in Form einer individuellen Altersvorsorge abzufedern. Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht geeignet, um den Weg zum Eigenheim insbesondere für junge Menschen zu erleichtern?

Auch jüngere Durchschnittsverdiener müssen Wohneigentum bilden können, um fürs Alter vorzusorgen. Deshalb setzt das Land nicht allein auf Sozialwohnungen, sondern fördert auch die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum mit zinsgünstigen Krediten. Das Angebot richtet sich an Schwel-

lenhaushalte, die sich ein Eigenheim ohne Landesmittel knapp nicht leisten könnten. Hierdurch haben wir in den vergangenen Jahren bereits hunderten Familien vor allem in den ländlichen Räumen ein Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Der zuletzt überschaubare Subventionswert der Förderdarlehen ist seit Jahresbeginn deutlich gestiegen, was die Attraktivität unseres Programms ebenso erhöht wie der Klimabonus, den wir bewusst auch für den erstmaligen Eigentumserwerb vorsehen und nicht nur für den Mietwohnungsbau.

Einen großen Anteil der ersten Finanzierungshürde beim Eigenheimerwerb stellen die Erwerbsnebenkosten dar. Wie stehen Sie persönlich einer Senkung der Grunderwerbsteuer oder einem Freibetrag beim Ersterwerb einer Immobilie gegenüber? Wird das Land Hessen die Absicht der Koalitionäre auf Bundesebene für die Anpassung der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber unterstützen?

Mir persönlich ist es ein besonderes Anliegen, dass sich auch in Zukunft noch viele

Menschen den Wunsch nach Wohneigentum erfüllen können. Ich stehe daher Maßnahmen offen gegenüber, die geeignet sind, die Menschen beim Erwerb von Wohneigentum zu unterstützen. Die Entlastung muss aber auch bei den Erwerberinnen und Erwerbern ankommen. Wenn eine erhöhte Nachfrage auf ein unverändertes Angebot an Immobilien trifft und deshalb die Preise möglicherweise weiter steigen, ist den Menschen leider nicht geholfen. Die Erfahrungen aus der jüngsten Vergangenheit haben gezeigt, dass gut gemeinte Entlastungen nicht zwangsläufig den gewünschten Preiseffekt für die Verbraucher erbringen. Die auf Bundesebene zur Grunderwerbsteuer angestoßene Diskussion verfolgen wir daher sehr aufmerksam. Die grundlegende Zielrichtung des Vorhabens ist zwar begrüßenswert. Dennoch muss zunächst abgewartet werden, wie die tatsächliche Umsetzung rechtlich ausgestaltet werden soll. Erst anhand des sich daraus ergebenden Rechtsrahmens kann beurteilt werden, ob der gewünschte Entlastungseffekt für die Erwerberinnen und Erwerber erreicht werden kann.

Zur Person:

Nach seinem Abitur absolvierte Michael Boddenberg eine Meisterprüfung im Fleischerhandwerk und besuchte nebenberufliche Studiengänge in BWL und Pädagogik. In den Jahren 1984 bis 2009 agierte er als Geschäftsführer in unterschiedlichen Unternehmen der Nahrungsmittelindustrie. Nach dem Eintritt in die CDU im Jahr 1988 war Boddenberg als ehrenamtlicher Stadtrat von 1993 bis 1999 Mitglied des Magistrats der Stadt Frankfurt am Main, seit 1999 ist er Mitglied des Hessischen Landtags. In den Jahren 2001 bis 2009 fungierte er als Generalsekretär der CDU Hessen. Von 2004 bis 2009 war er zudem Wirtschaftspolitischer Sprecher der CDU-Landtagsfraktion. Nachdem Boddenberg von 2009 bis 2014 als Hessischer Minister für Bundesangelegenheiten und Bevollmächtigter des Landes Hessen beim Bund tätig war, wurde er in den Jahren 2014 bis 2020 Vorsitzender der CDU-Fraktion im Hessischen Landtag. Seit März 2020 ist er Hessischer Staatsminister der Finanzen.

Politische Zielsetzungen als Herausforderung für die Wohnungswirtschaft

E-MOBILITÄT – VON DER KÜR ZUR PFLICHT



Die Schnittmenge zwischen der Immobilienwelt und der Welt der Mobilität war traditionell die Garage. In Zukunft wird es zunehmend das Stromkabel sein.

Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag das Ziel verankert, bis 2030 mindestens 15 Millionen vollelektrische PKW auf die Straßen zu bringen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Elektromobilität regeln das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) und das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG). Das WEMoG räumt jedem Wohnungsmieter einen Anspruch auf Einbau einer Lademöglichkeit ein. Das GEIG soll den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich beschleunigen.

Dem privaten Raum kommt dabei eine überragende Bedeutung zu, denn eine

Vielzahl der Ladevorgänge wird zu Hause in Tiefgaragen oder auf Außenparkplätzen von Mehrfamilienhäusern stattfinden. Metrona agiert mit seinem Tochterunternehmen Cowelio als Energiemanager für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – deutschlandweit, nachhaltig und digital. Im Rahmen eines Full-Service-Ansatzes entlastet der Energiespezialist seine Kunden mit umfangreichen Kompetenzen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Sowohl während der Planungs- und Umsetzungsphase als auch im laufenden Betrieb können auf Wunsch sämtliche Aufgaben übernommen werden, sodass die Hausverwaltung kaum zusätzlichen Aufwand hat.

Wenn Energie

Manche Dinge gehören einfach zusammen. METRONA kombiniert smarte Verbrauchs- und Energiedaten – für ein intelligentes und zukunftsorientiertes Energiemanagement.

www.metrona.de

 METRONA

dann Effizienz

Intelligente Kooperation aus Politik, Gesetzgebung und Wohnungswirtschaft

DER SCHLÜSSEL ZUR ENERGIEWENDE IST DIE ZUKUNFT DES BESTANDES

Am 17. Februar 2022 fand in Berlin der 13. Deutsche Wohnungsbautag statt. An dieser Veranstaltung, die als eine der wichtigsten der Branche zählt, nahmen unter anderem Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck und Bundesbauministerin Klara Geywitz teil. Veranstaltet wird dieses Treffen von einem Verbändebündnis aus Wohnungswirtschaft, Mieterbund, Baugewerbe und Baugewerkschaft sowie Industrie und Handel. Jedes Jahr, auch in diesem, wird dafür eine Studie erstellt. In diesem Fall wieder (zum siebten Mal) von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen.

Die Studie „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestands“ hat den Zustand des Wohnungsbaus in Deutschland – aller Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser – analysiert und die Frage thematisiert, mit welchem Aufwand und mit welchen Auswirkungen dieser für die Eigentümer, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften aber auch für die Mieter oder Genossen in Zukunft angepasst werden kann und muss.

Viele Wohnungen aus der Nachkriegszeit

Mehr als 40 Prozent der deutschen Wohnungen sind in der unmittelbaren Nachkriegszeit entstanden. Für diese, aber auch für viele andere, Wohnungen gilt: Sie sind nicht klimaneutral, sie sind zumeist nicht ausreichend für eine älter werdende Gesellschaft ausgestattet und manch eine Wohnung hat überhaupt nicht den Zuschnitt, den die Menschen heute für ihre Bedürfnisse benötigen. Gleichzeitig ist festzustellen, dass der Anteil an Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum kontinuierlich sinkt und hier eine Notwendigkeit besteht, eine Trendumkehr zu schaffen.

Wohnungswirtschaft als Treiber der Energiewende

Mit Blick auf die Modernisierungsaktivitäten ist gerade die gewerbliche Wohnungswirtschaft einer der Motoren der sogenannten

Energiewende. Mehr als 40 Prozent aller Wohnungen wurden in den letzten 20 Jahren mittel- bis vollumfänglich energetisch ertüchtigt. Nur sehr wenige Wohnungen befinden sich noch im Ursprungszustand ihrer Erbauungszeit. Gerade diese letzteren Wohnungen – circa 10 Prozent der Bestände – sind es, die insbesondere vom Gesetzgeber und auch der Europäischen Union mit Aufmerksamkeit bedacht werden. Sie alle sollen in den nächsten acht Jahren energetisch modernisiert werden. Die andere Seite der Wahrheit ist aber auch: Gerade bei diesen „schlechten“ Beständen finden sich viele Wohngebäude, die aufgrund ihrer vorhandenen Wohnungen und technischen Zustände eigentlich gar nicht zukunftsfähig sind. Sie durch neuen, bezahlbaren, zukunftsfähigen, energetisch optimalen und barrierefreien Wohnraum zu ersetzen, ist eigentlich die sinnvollere Option. Zur Klärung dieser Fragen werden politische Entscheidungsträger gemeinsam mit den Instanzen der Gesetzgebung und Vertretern der Wohnungswirtschaft intensiv diskutieren müssen.

Zielsetzung: Klimaneutral bis 2045

Insgesamt ist die Umwandlung der gesamten deutschen Wohnungsbestände hin zu einer klimaneutralen Gesellschaft eine gigantische Herausforderung. Derzeit werden in Deutschland jährlich circa 50 Milliarden

Euro in die energetische Modernisierung von Wohnungen investiert. Gleichzeitig werden aber auch etwa 150 Milliarden Euro für sonstige Modernisierungsmaßnahmen, die Instandhaltung und Wohnwertverbesserung sowie 90 Milliarden Euro für den Neubau von Wohngebäuden ausgegeben. Diese Investitionen in den Wohnungsbau sind der größte Investitionssektor in Deutschland. Doch dieser Wirtschaftszweig kann nicht beliebig ausgeweitet werden, weil hierfür unter anderem auch Personal und Material fehlen. Trotzdem muss es, nicht zuletzt aufgrund der Verantwortung für die kommenden Generationen und die Energieversorgungssicherheit der Bürger das Ziel bleiben, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu wirtschaften.

Erforderliche Rahmenbedingungen

Um die politisch angestrebte Klimaneutralität und die damit verbundene CO₂-Reduzierung im Gebäudesektor zu erreichen, sind folgende Faktoren wichtig zur Unterstützung der Wohngebäude-Transformation:

- Die Förderprogramme der KfW müssen konsequent auf technologieoffene CO₂-Einsparung umgestellt werden. Als Faustregel sollte grundsätzlich gelten: Je höher die CO₂-Einsparung, desto höher die Fördersumme.

- Die notwendige Förderung energetischer Modernisierungen beträgt mindestens 30 Milliarden Euro pro Jahr, um investive Anreize auszulösen und Unwirtschaftlichkeiten auszugleichen.

- Die notwendige Förderung der alters- und generationengerechten Anpassung der Wohnungsbestände beträgt etwa 3 Milliarden Euro pro Jahr.

- Es bedarf einer langfristigen Beschäftigungsinitiative im Baugewerbe und der Bauindustrie sowie einen erheblichen Ausbau der Ausbildungskapazitäten an den Hochschulen in Deutschland für den Ausbau der notwendigen Kapazitäten zur Umsetzung der baulichen Transformation der Wohngebäudebestände.

- Eine konsequente Anpassung des Energie-Einsparrechtlichen Ordnungsrechts (GEG Gebäudeenergiegesetz) auf technologieoffene CO₂-Einsparung muss erfolgen, um die differenzierten Strategien zur Umsetzung der Klimaneutralität im Wohngebäudebestand parallel zu ermöglichen.

Ausbau der Erneuerbaren Energien maßgeblich

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen muss ein konsequenter Ausbau der grünen Energien zur Versorgung des Heizungs- und Warmwasser-Wärmeenergiebedarfs der

Wohngebäude in Deutschland auf circa 320 Terawattstunden pro Jahr erfolgen, um die Klimaneutralität für den Restwärmebedarf des Wohngebäudebestands im Jahr 2045 nach Ausschöpfung aller Modernisierungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Intelligente Lösungen mit Augenmaß führen zum Ziel

Die Studie zeigt, dass es durchaus geht. Wichtig ist nur, dass es mit Augenmaß geschieht. Nicht das überoptimierte „High End-Gebäude“ darf das Ziel sein, sondern das vernünftige, optimal gedämmte und mit einer bezahlbaren „grünen“ Energieversorgung ausgestattete Wohngebäude muss der Maßstab sein. Allein das wird die Immobilienwirtschaft bis zum Jahr 2045 bis zu 3,6

Milliarden Euro kosten. Jetzt geht es darum, die Wohnungswirtschaft, das Baugewerbe und die Politik zusammenzubringen, um den Weg hin zu einer klimaneutralen Gesellschaft durch die Kombination der gezielten Schaffung neuen Wohnraums und intelligenten Sanierungslösungen zu beschreiten. Nur so wird sich die Energieeffizienz des Gebäudesektors erfolgreich verbessern lassen während die Mietpreise verhältnismäßig bezahlbar bleiben. Wenn alle vernünftig handeln, kann uns dies gelingen.

**Prof. Dipl.-Ing. Architekt
Dietmar Walberg,**
Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft
zeitgemäßes Bauen e.V.



Es kann der Bravste nicht in Ruhe bauen, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt

VORHER VEREINBAREN STATT NACHHER STREITEN

In vielen Projektentwicklungen kommt es darauf an, das Baurecht, den Bauablauf oder gar den reibungslosen Gebäudebetrieb durch nachbarschaftliche Vereinbarungen abzusichern. Der folgende Beitrag gibt einen Überblick über wichtige Aspekte.

1. Die möglichen Adressaten – der Nachbarbegriff

Die Rechte von betroffenen Nachbarn können aus dem Zivilrecht und dem öffentlichen Recht abgeleitet werden. Im Zivilrecht kann der Nachbar sowohl der Grundstückseigentümer eines benachbarten Grundstücks mit gemeinsamer Grenze oder aber auch ein Besitzer, nämlich ein Mieter/Pächter sein. Entscheidend sind die Anspruchsgrundlagen zur Abwehr von Beeinträchtigungen. Nach §§ 1004 und 906 BGB kann ein Eigentümer, nach § 862 BGB unzumutbaren Beeinträchtigungen (auch durch Staub, Lärm und so weiter) mittels eines strafbewehrten Unterlassungsverlangens von seinem Grundstück abwehren. Im öffentlichen Recht sind zu unterscheiden: Der Nachbar, wie er aus dem BauGB und der jeweiligen Landesbauordnung hervorgeht, ist der Eigentümer von Buchgrundstücken mit gemeinsamer Grenze. Der Nachbar im Sinne des Immissionsschutzrechtes ist gemessen an dem Schutzzweck des BImSchG (Gesundheitsgefahren und Beeinträchtigungen für den Menschen abzuwenden) jeder von Immissionen Betroffene, also auch Mieter und Pächter.

2. Zielrichtung von nachbarschaftlichen Vereinbarungen

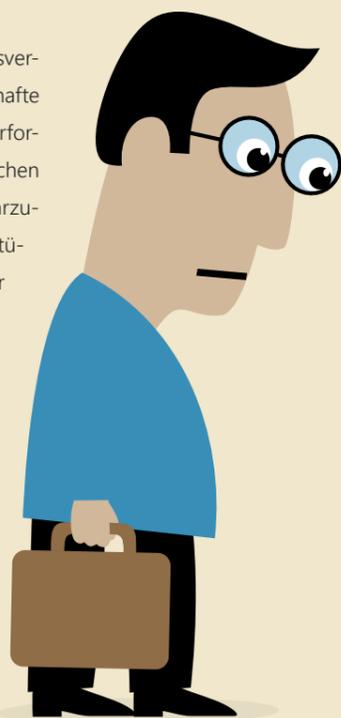
Im Wesentlichen können drei Regelungsziele unterschieden werden:

a) Erlangung von Baurecht

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist zum Beispiel eine dauerhafte Erschließung nachzuweisen. Dies erfordert, dass Zuwegungen zur verkehrlichen Erschließung aber auch zur Feuerwehrzufahrt zum Beispiel über Fremdgrundstücke nachgewiesen werden oder aber die Leitungsrechte für Wasser, Abwasser und sonstige Leitungen. Weitere typische Fälle sind die Einräumung von Stellplätzen auf benachbarten Grundstücken zur Erfüllung der Stellplatzanforderungen für Fahrräder oder PKWs oder die Verlagerung von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke, weil sie auf dem eigenen Grundstück nicht eingehalten werden können. Auch Überbaurechte oder Überhangrechte, zum Beispiel Balkone oder Gebäudevorbauten gehören hierzu. All diese Rechte bedingen eine Vereinbarung mit dem dinglich berechtigten Nachbarn, welche mittels Baulast und/oder Grunddienstbarkeit gesichert werden müssen.

b) Sicherung des reibungslosen Baubetriebs

Während des Baubetriebs sind Rettungswege nachzuweisen, Baustelleneinrichtungsflächen auf Nachbargrundstücken einzurichten, Überschwenkrechte für Kräne zu



beschaffen oder der Umgang mit Baumissionen (Lärm, Staub und Erschütterungen) zu regeln. Insbesondere in bebauten Innenstadtbereichen ist es kaum möglich, die Baulärmrichtwerte gemäß AVV-Baulärm einzuhalten. Entsprechend § 11 Musterbauordnung ist der sogenannte Baustellenparagraf in jeder Landesbauordnung vorhanden und besagt, dass keine Belästigungen und unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft von Baustellen ausgehen dürfen; weitere Beschränkungen ergeben sich aus dem BImSchG und zum Beispiel der AVV Baulärm. Bei Überschreitung der

Richt-, Grenz- oder Eingriffswerte drohen Einzelanordnungen bis zur Baustelleneinstellung. Wichtig ist hier die Beweissicherung bezüglich Schäden beziehungsweise Messverfahren und die Abgeltung von Duldungen mit Nachbarn zu vereinbaren, um Störungen des Bauablaufs zu vermeiden.

c) Sicherung des Gebäudebetriebs

Vereinbarungen zur Sicherung des Gebäudebetriebs überschneiden sich häufig mit den Anforderungen aus dem Genehmigungsverfahren. Hierzu können insbesondere die Duldungen von erhöhten Immissionen, zum Beispiel aus Gewerbebetrieben oder dem Betrieb von Klimaanlagen, sowie zusätzlich Betretungsrechten für Instandhaltungsmaßnahmen einhergehen.

3. Grundsätzliches Vorgehen

Es legt im ureigenen Interesse des Bauherrn, sowohl Baurecht zu erlangen als auch einen reibungslosen Bauablauf sicherzustellen. Somit sollte die Notwendigkeit von nachbarschaftlichen Vereinbarungen strategisch angegangen werden. Hierzu gehört die Erkenntnis, dass es leichter sein wird, in präventiver, also vorgreiflicher Art, Vereinbarungen mit betroffenen Nachbarn zu schließen, da hier grundsätzlich Vertrauen gegenüber dem Bauherrn bestehen wird. Auf der anderen Seite steht die Vorgehensweise, mit nachbarschaftlichen Vereinbarungen lediglich

Anzeige- oder Widerspruchsverfahren zu erledigen. In der Praxis ist einer der häufigsten Einwendungen im Rahmen von Widerspruchsanzeigeverfahren das Argument, der Nachbar sei nicht frühzeitig beteiligt worden und wisse von nichts. Dieses Argument ist Ausdruck einer Vertrauenserschütterung, die das weitere Verhandeln erschwert. Nichtsdestotrotz finden häufig Nachbarschaftsvereinbarungen im Vergleichswege – mit erheblichen Zugeständnissen des Bauherrn – im Widerspruchs- oder Klageverfahren statt.

Es wird empfohlen, vorgreiflich durch Antizipation von Risiken betroffene Nachbarn zu identifizieren und mit ihnen proaktiv nachbarschaftliche Vereinbarungen zu treffen. Primär steht die Ermittlung von Betroffenen aus eigener Sachkunde heraus. So kann bei der Baugenehmigungsplanung ermittelt werden, von wem welche Rechte, Baulasten oder Grunddienstbarkeiten eingeholt werden müssen. Im Rahmen der Analyse des Bauablaufs kann ermittelt werden, bei wem mit erhöhten Immissionen zu rechnen ist und daher zum Beispiel Gestattungs- beziehungsweise Duldungsverträge abzuschließen sind. Auch kann es zweckdienlich sein, eine Bauvoranfrage zum Beispiel zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu stellen und diese den Nachbarn zustellen zu lassen, da so frühzeitig die Nachbarn informiert werden und mögliche Störer und Einwander ermittelt werden können, bevor es Widersprüche im Baugenehmigungsverfahren gibt.

4. Inhalte der nachbarschaftlichen Vereinbarung

Auf schuldrechtlicher Ebene sind die Kosten sowie die Rechte und Pflichten aus der jeweiligen Gestattungs- oder Duldungs-

erklärung zu spezifizieren. Zum Beispiel.: In welchem Umfang dürfen Stellplätze genutzt werden? Wer trägt die Verkehrssicherungspflicht? Mit welchem Betrag wird die Rechtebestellung abgegolten? Auf sachenrechtlicher Ebene ist zu prüfen, ob Gestattungen mit Grunddienstbarkeiten oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten abgefunden werden. Schließlich ist zu prüfen, ob auch eine öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung, also eine Baulast, abzugeben ist. Auch diese muss bei der Abgeltung eine Rolle spielen, da sie die bauliche Ausnutzbarkeit des Nachbargrundstücks wesentlich beschränkt. Zu regeln ist zudem die Beweissicherung, wie zum Beispiel die Messungsverfahren von Lärmrichtwertüberschreitungen. Schließlich sollte eine Geheimhaltungsvereinbarung aufgenommen werden. Es wäre ungünstig, würde der Vertragspartner in der Nachbarschaft herumtragen, dass er für die Duldung von Baulärm eine Abfindung erhalten hat.

5. Als besondere Leistung zu vergüten

Nachbarschaftsvereinbarungen sind vielseitig einsetzbar und sollten aus taktischen Gründen frühzeitig in die Planungen eines Bauvorhabens einbezogen werden. Haber nota bene: Die Mitwirkung zur Einholung von Nachbarschaftsvereinbarungen ist nach Anlage 10 HOAI 2021 eine besondere Leistung, die im Sinne der Leistungsphase 4 zu § 34 HOAI (Objektplanung) daher im Architektenvertrag besonders zu beschreiben und besonders zu vergüten ist. Und: Im Fall der Veräußerungen von Gebäuden werden zudem Nachlässigkeiten bei der Sicherung durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten durch Reduktionen von Kaufpreisen bestraft.

Dr. Till Kemper,
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Vergaberecht und Verwaltungsrecht
HFK Rechtsanwälte PartGmbH

Wie eine schöne Fassade den Immobilienverkauf fördert

AUCH DIE ÄUSSEREN WERTE ZÄHLEN

Die Fassade stellt mitunter ein elementares Verkaufsargument eines Gebäudes dar. Viele Interessenten ziehen von der äußeren Fassade Rückschlüsse auf die Qualität des gesamten Baus. Weist die Fassade optische Defizite auf, werden weitere Mängel vermutet. Daher ist eine gepflegte und moderne Fassade für den ersten Eindruck eines Gebäudes maßgeblich mitentscheidend. Eine Möglichkeit, eine ästhetische und moderne Fassade zu gestalten, ist eine Bekleidung mit dem Naturstein Schiefer. Auch beim Immobilienverkauf gilt: Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance.

Schiefer steigert als hochwertiges Material nicht nur den Verkaufswert eines Gebäudes. Es gibt noch zahlreiche weitere Argumente sich für ein Gebäude mit Schieferbekleidung zu entscheiden. So ist der Stein wartungsarm und pflegeleicht. Schiefer ist langlebig – das sorgt nicht nur für eine langfristig attraktive Optik, sondern reduziert auch die Lebenszykluskosten, da das Material seltener ausgetauscht werden muss. Die Langlebigkeit amortisiert die Investitionskosten und hält die Instandhaltungskosten niedrig. Die Stein-Fassade dient zudem als Schutzhülle des Gebäudes.

Die richtige Deckart spart Material ein

Ein weiterer Vorteil: Schiefer ist überaus vielseitig einsetzbar. Für die Wohnungswirtschaft sollte bei einer Fassadenbekleidung mit Schiefer auf die Wahl der richtigen Deckart geachtet werden. Generell eignen sich moderne Schieferdeck-

arten mit rechteckigen Steinformaten. Diese sind besonders durch eine unkomplizierte Verlegetechnik und eine einfache Befestigung geprägt, sodass auch große Fassaden- oder Dachflächen zügig eingedeckt werden können. Geeignete Deckarten für die Fassade sind beispielsweise: die Waagerechte Deckung, die Horizontale Deckung, die als vorgehängte hinterlüftete Fassade ausgeführt werden oder auch Schiefersteine, die anstelle eines Putzes auf ein Wärmedämmverbundsystem geklebt werden können.

Schiefer-System für Fassade und Dach

Rathscheck Schiefer, einer der weltweit führenden Schieferproduzenten, hat zudem ein innovatives Schiefer-System auf den Markt gebracht, mit dem die Montage von Dach- und Fassadenflächen ohne Schie-

ferfachwissen schnell und effizient gelingen kann. Optisch ähnelt das Deckbild der Rechteck-Doppeldeckung. Es handelt sich allerdings um eine Einfachdeckung, die sich positiv auf den Materialbedarf auswirkt. Um dennoch umfassenden Schutz vor Regenwasser zu gewährleisten, ist eine innovative Unterkonstruktion mit wasserführenden Verbindern Bestandteil des Systems. Das Rathscheck Schiefer-System eignet sich für Neubau und Sanierung. Auch die flächenbündige Integration von Solarpaneelen in die Schieferfläche, um beispielsweise den Bewohnern Mieterstrom anzubieten, ist unkompliziert möglich. Mit Mieterstrommodellen bietet die Wohnungswirtschaft Bewohnern eine Gelegenheit, Teil der Energiewende zu sein und durch eine unabhängige Stromversorgung und damit geringeren Strompreisen, Geld zu sparen. Für die Immobilien bedeutet der produzierte Eigenstrom eine Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz, was sich positiv auf den Gebäudewert auswirkt.

Der Naturstein Schiefer ist ein vollständig schadstofffreies Naturprodukt, von dessen Vorteilen auch viele Bauherren überzeugt sind. Weitere Informationen zum Thema sind auf der Homepage www.rathscheck.de/wohnwirtschaft zusammengestellt.



Umweltfreundliche Alternative für Nachtspeicheröfen

MEHR KLIMASCHUTZ DURCH EFFIZIENTE LÖSUNGEN

In vielen Kellern und Häusern schlummern echte Klimasünder – alte Nachtspeicheröfen. Um die politisch proklamierten Ziele der Energiewende zu erreichen, ist es wichtig, sie baldmöglichst gegen umweltfreundlichere Alternativen auszutauschen. Dieser Mission nimmt sich das Unternehmen GETEC an: Der Energiespezialist hat sich auf die Fahne geschrieben, die Immobilienwirtschaft gezielt beim Austausch dieser Auslaufmodelle zu unterstützen.

Laut Umweltbundesamt verbrauchen Heizungen deutschlandweit am meisten Energie und verursachen mit anteilig etwa 30 Prozent die größten CO₂-Emissionen. Im derzeitigen Wohnungsbestand sind noch immer rund 5 Millionen Nachtspeicheröfen verbaut. Hier schlummert ein großes Poten-

zial für die Klimawende, das es zu nutzen gilt. Zur nachhaltigen Modernisierung der Heizungssysteme setzt GETEC auf moderne Elektrospeicherheizungen. Und nicht nur aus klimatechnischen Gründen macht eine Umrüstung Sinn: Nachtspeicheröfen sind nicht nur umweltschädlich – auch in Sachen

Wohnkomfort lässt diese Heizmethode einige Wünsche offen. Darum lässt sich die Vermarktbarkeit einer Immobilie durch den Einbau einer modernen und intelligent gesteuerten Elektrospeicherheizung deutlich steigern.

Als kompetenter Partner für alle Fragen der Energieversorgung unterstützt GETEC die Wohnungswirtschaft beim Ersatz alter Systeme und trägt dadurch aktiv zum Gelingen der Klimawende bei. Gleichzeitig bleibt die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen selbstverständlich ein wesentliches Kriterium.



ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.

WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM



GETEC



BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Termine 2022

Datum	Ort	Veranstaltung
6. September 2022	Frankfurt am Main	Bauträgertag 2022
20. September 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Grundlagen der sicheren Projektabwicklung“
12. Oktober 2022	Online-Seminar	Wärmebrücken-, Dichtheits- und Lüftungskonzepte
18. Oktober 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Baumängel nach BGB, VOB/B und WEG“
29. November 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Verjährung“
7. Dezember 2022	Online-Kongress	Tag der Innovation 2022

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

Nähere Informationen unter www.bfw-hrs.de

(Änderungen vorbehalten, Stand: 05. Juli 2022)

Herausgeber:

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

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

Nachdruck von Beiträgen und Nachrichten:

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

Redaktionsbeirat:

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

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

Foto Titelseite (und weitere):

Shutterstock, iStockphoto, Adobe Stock

Redaktionsleitung:

Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:

Sonja Mai

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christoph Mattes
christoph.mattes@mup-verlag.de

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt
Anschluss sichern:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

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

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

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



Erleben,
was verbindet.



Gewerbe. Märkte. **Immobilien.**

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

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

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

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

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

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