

# IMMOBILIEN WIRTSCHAFT RHEIN- MAIN



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

Das Magazin des BFW

Hessen | Rheinland-Pfalz | Saarland

Ausgabe 03\_2022

IM GESPRÄCH MIT STAATSEKRETÄR JENS DEUTSCHENDORF  
RÜCKBLICK AUF DEN BAUTRÄGERTAG IN FRANKFURT  
VERJÄHRUNG – RISIKO UND CHANCE DES BAUTRÄGERS

Seite 6

Seite 10

Seite 16

# DOMUS



## WIR SIND DOMUS

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

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

DOMUS Software AG  
Otto-Hahn -Straße 4  
85521 Riemerling (Hohenbrunn)

Telefon: +49 89 66086-0  
Telefax: +49 89 66086-190  
www.domus-software.de

## EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

ein herausforderndes Jahr neigt sich seinem Ende entgegen. Preissteigerungen, Lieferengpässe, Fachkräftemangel – all dies sind weit mehr als Schlagworte unserer Branche. Es sind die tagtäglichen Rahmenbedingungen, die unser aller berufliches Handeln bestimmen.

Und die Folgen sind bereits spürbar: Gerade die Gruppe der privaten Investoren wird durch eine Inflation von rund 10 Prozent und von Finanzierungskosten, die sich gegenüber dem Jahr 2021 mehr als verdreifacht haben, bereits jetzt deutlich zurückhaltender mit ihrer Bereitschaft zu Investitionen in den Wohnungsbau. Demgemäß sind die Baugenehmigungszahlen im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr bei Wohngebäuden bereits um rund 9 Prozent gesunken. Die Projektierung neuer Bauvorhaben stagniert. Und dies trotz eines weiterhin bestehenden hohen Bedarfs.

Schon in Zeiten der Corona-Pandemie bildete die Immobilienwirtschaft eine wichtige wirtschaftliche Säule der Bundesrepublik, deren Stabilität einen großen Anteil an der verhältnismäßig schnellen Erholung der deutschen Finanzlage hatte. In Zeiten der derzeit geradezu explosionsartigen Preisanstiege im Immobiliensektor gepaart mit einer sinkenden Liquidität der Mittelschicht sowie einer weltpolitischen Unsicherheit, wie sie seit Jahrzehnten nicht existierte, muss die Politik tätig werden! Die Kosten für die Errichtung von Wohnraum dürfen nicht weiter steigen – sonst droht der privaten Bauwirtschaft erheblicher Schaden, der auch auf weite Teile der Auftragnehmer Auswirkungen haben wird. Damit geht ein enormes Risiko für das bisherige Rückgrat der gesamtdeutschen Wirtschaft einher.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Lieben möglichst entspannte Feiertage. „Rutschen Sie gut“ in ein erfolgreiches, glückliches und vor allem gesundes 2023!



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

EDITORIAL S. 3

INHALT S. 4

**BFW  
HESSEN | RHEINLAND-PFALZ | SAARLAND** S. 5-15

- Gemeinsame Delegationsreise mit dem Wirtschaftsministerium S. 5
- Interview mit Jens Deutschendorf, Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen. S. 6
- Rückblick auf den Bauträgertag in Frankfurt S. 10
- Charity für Herzensprojekte S. 14

**AKTUELLES AUS DER  
IMMOBILIENBRANCHE** S. 16-25

- Verjähung – Risiko und Chance des Bauträgers S. 16
- Smarte Thermostate senken Energieverbrauch ohne Komfortverlust S. 18
- ERP Initiative Immobilienwirtschaft gegründet S. 20
- Optimierung der Prozesse spart Zeit und Geld S. 22
- Grüner Wasserstoff – der klimaneutrale Energieträger S. 24

**VORSCHAU** S. 26

Termine | Impressum S. 26

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

Gemeinsame Delegationsreise mit dem Wirtschaftsministerium

# KANN MAN VON DÄNEN DIE ENERGIEWENDE LERNEN?

Viele spannende Themen und ein straffer Zeitplan: Drei Tage verbrachte eine Delegation unter Leitung von Staatssekretär Jens Deutschendorf vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in Dänemarks Hauptstadt Kopenhagen. Auch BFW-Landesgeschäftsführer Gerald Lipka war Teil der Reisegruppe, die sich damit auseinandersetzte, wie und warum Dänemark mit seiner Klimapolitik als Vorbild und Vordenker gilt.

Doch was kann man in punkto kommunale Wärmeplanung, energetische Gebäudemodernisierung, Energieeffizienz, Verkehrsmanagement und Nahmobilität von unseren Nachbarn im Norden lernen? Ein Beispiel: Auch in Deutschland wird es ab dem kommenden Jahr eine gesetzliche Pflicht zur kommunalen Wärmeplanung für Stadtkreise und große Kreisstädte geben. In Dänemark ist diese Regelung bereits seit über 40 Jahren verankert.

Ein Höhepunkt war der Besuch des Stadtteils Nordhavn, dem derzeit größten und ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekt in Skandinavien. Die Vision: eine nachhaltige Stadtlandschaft der Zukunft zu schaffen. Für mehr Lebensqualität und Nachhaltigkeit wurde Nordhavn als „Stadt der kurzen Wege“ konzipiert, in der Geschäfte, Institutionen, Arbeitsplätze, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Transportmittel innerhalb von fünf Minuten von jedem beliebigen Ort in dem

Bezirk aus zu erreichen sind. Der Stadtbezirk ist der einzige, der die höchste Auszeichnung des DGNB, die Gold-Zertifizierung für Nachhaltigkeit, erhielt.

Mindestens genauso spannend war der Besuch eines grünen Wahrzeichens. Die Müllverbrennungsanlage Amager Ressource Center ist ein Projekt, das Technologie, Ökologie und Sport auf futuristische Weise verbindet. Sie verarbeitet Abfall von rund 550.000 Bewohnern und 45.000 Unternehmen und versorgt die Stadt mit recycelten Materialien, Strom und Fernwärme. Auf der 16.000 Quadratmeter großen Dachfläche sind darüber hinaus vier Skiliftanlagen, Trails für Wanderer sowie Treppenwege für Spaziergänger untergebracht. 3.000 Quadratmeter wurden als robuste Naturlandschaft bepflanzt.

Beim Empfang beim deutschen Botschafter in Kopenhagen: (v.li.) Laura Sophie Jacobus, VdW südwest, Brigitte Holz, Präsidentin der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen, Gerald Lipka, BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen / Rheinland-Pfalz & Saarland e.V., Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der NHW, Dr. Monika Meyer, Geschäftsführerin des Institut Wohnen und Umwelt GmbH.



Jens Deutschendorf, Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.

# „WIND UND SONNE KANN UNS NIEMAND ABDREHEN“

**Sehr geehrter Staatssekretär Deutschendorf, Ende Oktober hat unter Ihrer Leitung eine gemeinsame Exkursion Ihres Ministeriums mit Vertretern der Immobilienwirtschaft nach Dänemark stattgefunden. Welches Ziel hatte diese Reise und warum lohnt sich hinsichtlich energieeffizienter Projekte der Blick nach Skandinavien?**

Auf dem Weg in eine nachhaltige und klimafreundliche Wirtschaftsweise ist uns Dänemark in manchem einen Schritt voraus. Deshalb können wir dort viel lernen. Das gilt gerade auch für den Gebäudesektor, der für Deutschland eine große Herausforderung ist. Wir haben uns intensiv ausgetauscht über nachhaltige Stadtplanung, Energieeffizienz in Gebäuden und über kommunale Wärmeplanung – diese Pflicht haben wir in Hessen gerade erst eingeführt, in Dänemark gibt es sie schon seit 1979. Es war natürlich sehr aufschlussreich, etwas über die dortigen Erfahrungen zu hören. Umgekehrt haben sich die Dänen sehr für das Thema Energieeffizienz in Gebäuden interessiert. Wir werden den fruchtbaren Austausch jetzt verstetigen und haben dazu eine Absichtserklärung unterzeichnet.

**Woran liegt es, dass die Einbindung regenerativer Energien in Skandinavien einen ganz anderen Stellenwert einnimmt als in Deutschland? Hat dies nur geografische Gründe oder stecken hier**

**auch strukturelle Unterschiede der Bundesrepublik im Vergleich zum skandinavischen Raum dahinter?**

Was mich sehr beeindruckt hat: Dass bei der Energiewende wirklich alle an einem Strang ziehen: Ob „große Politik“ auf nationaler Ebene, ob Kommunalverwaltung, ob private Unternehmen – überall ist uns großes Engagement für die Energiewende begegnet. Da sind wir in Deutschland noch nicht ganz so weit. Man muss aber auch sehen, dass die regenerativen Energien in Skandinavien andere natürliche Voraussetzungen und eine andere Tradition haben. Dort hat der Ausstieg aus den fossilen Quellen viel früher begonnen. So erschließt Norwegen – trotz seiner reichen Ölförderung – gleichzeitig seine gigantischen Potenziale bei der Wasserkraft. Im waldreichen Schweden hat die energetische Nutzung von Holz eine lange Tradition. Und Dänemark hat früh mit dem Ausbau der Windenergie, aber auch der Nutzung landwirtschaftlich erzeugter Biomasse begonnen.

**Anlässlich der Führung haben Sie unter anderem eine Müllverbrennungsanlage besichtigt, die nicht nur Wärme erzeugt, sondern die erzeugte Abwärme auch gleichzeitig direkt vor Ort über eine Turbine in Strom umwandeln kann. Das Dach der Deponie in Kopenhagen bietet gleichzeitig Platz für eine 450 Meter lange Skipiste, die auch bei Touristen sehr**

**beliebt ist. Was kann Deutschland von derartigen Leuchtturmprojekten lernen?**

Das Gebäude und die ganze Anlage sind wirklich sehr beeindruckend. Dank der kreativen Herangehensweise der Planer wurde aus einem reinen Nutzgebäude der Abfallwirtschaft auch ein Energieproduzent, ein Freizeitpark, eine Eventlocation, ein Bildungszentrum und ein Tourismus-Hotspot mit wunderbarem Blick auf Kopenhagen. Mut zur Kreativität lohnt sich.

**Das Thema der Energiekosten bewegt derzeit die Menschen nahezu aller Bevölkerungsschichten der Bundesrepublik. Inwieweit wird sich dieses Thema aus Ihrer Sicht auch im Wahlkampf niederschlagen, der zur Landtagswahl 2023 im Herbst kommenden Jahres in Hessen ansteht?**

Die derzeit sehr hohen Kosten für Strom und Wärme belasten private Haushalte und Unternehmen in nie dagewesenem Ausmaß. Dies ist zwar auf Landesebene kaum zu beeinflussen, doch wenn in einem Jahr immer noch Krieg herrscht, dann wird Energie das dominierende Thema bleiben. Ich bin aber zuversichtlich, dass die Maßnahmen der Bundesregierung – besonders die Strom- und die Gaspreisbremse –

” ES WIRD JETZT GANZ DEUTLICH, DASS DIE FOSSILEN ENERGIEN DIE TEUREN ENERGIEN SIND.



# FÜR DEN RICHTIGEN DURCHBLICK IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT!



[WWW.IWM-AKTUELL.DE](http://WWW.IWM-AKTUELL.DE)

Die neue Online-Präsenz  
der ImmobilienwirtschaftMagazine

greifen, dass wir keine Gasmangellagen und Blackouts erleben werden und dass sich die wirtschaftlichen Folgen für unser Land in Grenzen halten. Und klar ist auch: Es wird jetzt ganz deutlich, dass die fossilen Energien die teuren Energien sind – und dass es richtig war, dass Hessen 2014 den Ausbau der erneuerbaren Energien forciert und beschleunigt hat.

**Hat der russische Angriffskrieg auf die Ukraine aus Ihrer Sicht einen konkreten Einfluss auf die Energiewende in Deutschland? Und wenn ja, welchen?**

Der Angriff auf die Ukraine und der Energiekrieg gegen den Westen haben gravierende Auswirkungen auf die Energiemärkte, und dies trifft unser Land besonders. Deutschland hatte sich ja darauf verlassen, die Zeit bis zum Aufbau einer 100-prozentig erneuerbaren Energieversorgung mit vergleichswei-

se billigem russischem Gas überbrücken zu können. Jetzt müssen wir in aller Eile anderswo teures Flüssiggas kaufen und überdies noch CO<sub>2</sub>-intensive Kohlekraftwerke nutzen. Für unsere Energiewende ist das eine empfindliche Fahrplanstörung – gleichzeitig aber auch ein enormer Antrieb, den Ausbau der erneuerbaren Energien zu beschleunigen. Jeder kann sehen, wohin die Abhängigkeit von fossilen Quellen führt. Wind und Sonne dagegen kann uns niemand abdrehen.

**Wie kann es gelingen, die immer weiter ansteigenden Produktionskosten im Immobiliensektor mit den hörbaren (und verständlichen) Rufen nach bezahlbarem Wohnraum übereinzubringen? Welchen Weg wählen hier die skandinavischen Länder?**

Der Immobiliensektor kämpft gerade mit mehreren Problemen: mangelnde Verfüg-

barkeit von Baustoffen, steigende Finanzierungskosten, Inflation, zunehmender Fachkräftemangel. Das bringt die Rentabilität von Wohnungsbauvorhaben in Gefahr. Wir versuchen, einer möglichen Zurückhaltung bei frei finanzierten Projekten zumindest teilweise zu begegnen, indem wir den Fokus auf die soziale Wohnraumbförderung lenken. Dazu werden wir unsere schon jetzt attraktiven Förderkonditionen im nächsten Jahr weiter verbessern. Damit geben wir Investoren Gelegenheit, an geplanten Projekten mit Unterstützung des Landes festzuhalten und bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen zu schaffen. Aber auch ganz allgemein gibt es im Wohnungsbau noch Potenziale, um den Kostenanstieg zu begrenzen – etwa durch modulare Bauweise oder durch Umnutzung von Bestandsgebäuden. Dafür gibt es in Hessen gute Beispiele.



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

Mehr unter [www.kermi.de/wowi](http://www.kermi.de/wowi)



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



Fachkundige Informationen aus erster Hand und persönliches Networking

# RÜCKBLICK AUF DEN BAUTRÄGERTAG IN FRANKFURT

Der schon traditionelle Bauträgertag des Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland konnte am 09. September dieses Jahr mit zahlreichen Teilnehmern in der hessischen Finanzmetropole stattfinden. Hochrangige Vertreter und fachkundige Experten aus Politik und Wirtschaft beleuchteten in praxisbezogenen Fachvorträgen die aktuellen Entwicklungen der Immobilienwirtschaft im Radisson Blue Hotel, Frankfurt City.

## EINLADUNG BAUTRÄGERTAG 2022

Dienstag, 06. September 2022  
ab 9:30 Uhr im Radisson Blue Hotel  
Franklinstraße 65, 60486 Frankfurt am Main

Eröffnet wurde die Fachtagung durch Sonja Steffen, Vorstandsvorsitzende des BFW Landesverbandes Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland, sowie Geschäftsführer Gerald Lipka. Die rund siebzig Teilnehmenden konnten sich auf einen spannenden Tag voller Informationen rund um die aktuellen Themen der Branche freuen. Moderiert wurden die Veranstaltung sowie die zugehörige Podiumsdiskussion von Christopher Martin.

### Wohnungsneubau gerät unter Druck

Vorstandsvorsitzende Steffen verdeutlichte in ihrer Eröffnungsrede die prekäre Situation, in welcher sich Deutschland, aber auch Europa befindet. Trotz aller Herausforderungen dürfen die menschlichen Verluste nicht vergessen werden. Umso wichtiger sei es, dass an jenen Stellschrauben gedreht werden müsse, an denen eine Verbesserung der Lebenssituation der Menschen in Deutschland – und damit auch in Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland – erzielt werden könne. „Private und private Unternehmen müssen ihre Bauprojekte zurückstellen oder ganz aufgeben. Die ehrgeizigen Neubauziele der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland rücken damit in weite Ferne“, sagte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Explodierende Baukosten, gestörte Lieferketten, höhere Zinsen und schlechtere Fördermöglichkeiten stellen auch in Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland immer mehr Bauprojekte infrage. Die Zahl der genehmigten Gebäude hat sich nach Angaben des statistischen Landesamtes im Juni 2022 um 25,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr verringert. Bei den Wohnungen ergibt der Vergleich von Juni 2022 zum Juni 2021 ein Minus von 9,3 Prozent. „Wohnungen, die nicht genehmigt wurden, können auch künftig nicht gebaut werden“, resümierte Lipka.



### Neue Prozesse, neue Ideen

Eine Vollbremsung beim Wohnungsbau dürfe nicht geschehen und in Kauf genommen werden. Daher forderte der Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland die Politik auf, nicht einfach so weiterzumachen wie bisher, sondern jetzt aktiv dagegen zu steuern und die Ziele sowie Maßnahmen aus der Vergangenheit zu überprüfen.

„Wir brauchen auf allen politischen Ebenen mehr wirtschaftlichen Realismus“, forderte Lipka. Die Zeiten, in denen der Immobilienwirtschaft alles zugemutet werden konnte, seien vorbei, daher müssten jetzt Bund, Länder und Kommunen ihre gesetzten Ziele und politischen Entscheidungen auch an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der betroffenen Wirtschaftszweige messen. Gerade in Zeiten hoher Inflation und explodierender Baupreise bedeuteten langwierige Prozesse

Kostensteigerungen, die die Projekte oft gefährdeten. „Die Grunderwerbsteuer zu senken oder Freibeträge für die erstmalige Eigentumsbildung zu ermöglichen, könnte ein Beitrag zur Kostensenkung im Wohnungsbau sein“, erklärte der Geschäftsführer.

**Gemeinsam geht es besser**

Als politischer Ehrengast nahm Staatssekretär Jens Deutschendorf vom Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen am BFW Bauträgertag teil und begrüßte die Teilnehmer. Deutschendorf erläuterte, dass schwierige Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnungsbau vorliegen würden und auch seitens der Politik nicht klar sei, wie die Zukunft in Bezug auf Nachwirkungen der Corona-Pandemie sowie dem immer noch tobenden Ukraine-Krieg aussehen werde. Er versicherte jedoch, dass das Ziel der 400.000 Neubauwohnungen seitens der hessischen Landesregierung nicht aus den Augen verloren würde – es sei ein gesetztes Ziel, das es zu erfüllen gelte, auch wenn sich ungeahnte Herausforderungen auf dem Weg dahin ergeben würden. Des Weiteren betonte er, dass das Thema Quartiersentwicklung weiter in den Fokus gerückt werde, da sich hier viele Potenziale verber-



gen. Das Land Hessen setze sich dafür ein, dass der Bund die Förderpotenziale wieder verbessere, sodass diese Problematik der Vergangenheit angehöre. Als letztes betonte der Staatssekretär, dass auch die Contracting-Möglichkeiten weiterhin gefördert werden und ein wichtiger Baustein für die Zukunft seien. Deutschendorf dankte dem BFW Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland für sein Engagement und verdeutlichte, dass eine gemeinsame Strategie aller Beteiligten der Lösungsansatz sei. Auf Seite 6

in diesem Heft finden Sie überdies ein spannendes und aufschlussreiches Interview mit Staatssekretär Jens Deutschendorf.

**Contracting-Preis 2023 angekündigt**

Heike Böhler von der Landes-Energie-Agentur Hessen (LEA), lobte ebenfalls die gute Zusammenarbeit zwischen Politik und dem BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland. Die Anforderungen an die Energiequellen in Gebäuden seien enorm gestiegen – finanziell, politisch und auch gesellschaftlich. Eine praktische Lösung zur Reduktion von Emissionen sei insbesondere beim Neubau die Implementierung von Contracting-Lösungen, denn Contracting vereine Ökonomie und Ökologie. Aufgrund der projektbezogenen Individualisierungen sowie soliden Vermarktungsstrategie sei dieses Modell deutlich besser als sein Ruf. Auch im Hinblick auf kommunale Bauunternehmungen sei eine Contracting-Lösung attraktiv, da auch hier die Anforderungen gestiegen seien, insbesondere in Neubaugebieten. Mit Contracting-Lösungen ließen sich innovative Technologien zu wirtschaftlich attraktiven Konditionen realisieren. Um nicht nur spannende Projekte zu krönen, sondern auch Mitwerber zu animieren, wird auch im kommenden Jahr der Con-



tracting-Preis in Kooperation mit dem Land Hessen sowie der LEA vergeben. Ziel des Preises ist die wirtschaftliche Kopplung von Bau und Energie, sodass eine effiziente Energie-Bereitstellung, ambitionierte Nachhaltigkeitsstandards sowie Kosten für eine effiziente Energie-Lieferung miteinander in Einklang gebracht werden. „Das Engagement des BFW für die Vorstellung beispielhafter Projekte der Energieversorgung im Wohnungsbau wird mit der Vergabe des hessischen Contracting-Preises aktiv gelebt“, betonte Gerald Lipka. Der BFW freut sich schon auf die Sichtung aller eingegangenen Projekte und auf die Vergabe des Preises beim Bauträgertag 2023!

**Neue Herausforderungen für Projektentwickler**

Zum Abschluss der Veranstaltung bot der BFW Bauträgertag ein wissenschaftliches

Highlight: Professor Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) referierte über die neuen Herausforderungen für Projektentwickler. Diese bewegen sich im Konfliktfeld der makroökonomischen Unsicherheiten und politischen Zielen. Voigtländer erwartete, dass sich die Geschäfte für viele Projektentwickler deutlich verschlechtern werden. „Einige Projektentwickler, die auf Liquiditätszuflüsse angewiesen sind, werden die Immobilien möglicherweise mit Verlust verkaufen müssen, andere werden längere Vertriebszeiten einplanen müssen“, folgerete der Professor. Der Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte des IW betonte aber auch, dass gerade im Hinblick für große Projektentwickler die aktuelle Lage Chancen für Zukäufe biete, da von einer gewissen Bereinigung des Marktes auszugehen sei. Für Projektentwickler selbst gehe es nun vor allem

darum, vorhandene Pläne zu überdenken und anzupassen. Entsprechend seien die langfristigen Perspektiven für Projektentwickler deutlich besser als die kurzfristigen Aussichten.

**Herzlicher Dank an Partner und Sponsoren**

Der Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland bedankt sich bei allen Teilnehmern für die erkenntnisreichen Gespräche sowie den regen Gedankenaustausch. Neben den spannenden Vorträgen konnten auch wieder ausgiebig die eigenen Kontakte gepflegt werden. Ein besonderer Dank geht an die Partner und Sponsoren Buderus, Bosch, Ei electronics, Homeway, Hüttig & Ropf, KS Süd Kalksandstein, NFG, Taunus Sparkasse, Techem und Velux. Der BFW Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland freut sich auf den Bauträgertag 2023.



Rainer Frick (links) mit Anja Schaffrath-Frick, Geschäftsführer der PresseCompany Stuttgart, gemeinsam mit Dr. Waldemar Müller, Geschäftsführer Wowiconsult mit dem symbolischen Spenden-Scheck in Höhe von 15.000 Euro.

Spenden für den guten Zweck

## CHARITY FÜR HERZENSPROJEKTE

Auf der WOWI-Golftour, die seit mittlerweile 10 Jahren von der Stuttgarter Kommunikations- und Event-Agentur PresseCompany ausgerichtet wird, haben die Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, persönliches Networking und sportlichen Wettkampf miteinander zu verbinden. Das zehnjährige Jubiläum der Turnierserie endete im Oktober mit einem großen Charity-Event, bei dem rund 15.000 Euro für den guten Zweck gesammelt wurden.

Neben einem exklusiven Jubiläumsturnier in Italien machte die WOWI-Golftour in diesem Jahr an acht weiteren Stationen im gesamten Bundesgebiet Halt – mit der Golfanlage Domtal Mommenheim natürlich auch in Rheinland-Pfalz. Das Abschluss-Event, das als Mischung aus einem Spa-Turnier und einer anschließenden Abendveranstaltung konzipiert war, brachte zahlreiche Freunde der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in lockerer Atmosphäre zueinander.

**Insgesamt 15.000 Euro Spendensumme**

Zusätzlich zu einer Tombola, durch die kostenpflichtige Lose die Spendensumme in die Höhe trieben, unterstützten auch verschiedene Partner der Turnierserie die charitativen Zwecke durch zusätzliche Spenden. Insgesamt wurde eine beachtliche Spendensumme in Höhe von rund 15.000 Euro erzielt. Dieser Betrag kommt mit dem Elternverein Gemeinsam Leben

Göppingen und dem Projekt „Sing-Pause Stuttgart“ nun zwei sozialen Einrichtungen zugute.

**Gemeinsam Leben Göppingen**

Der Elternverein Gemeinsam Leben Göppingen wurde 1994 gegründet und setzt sich für die Selbstbestimmung und inklusive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für Menschen mit Assistenzbedarf ein. Das IT-Unternehmen Wowiconsult engagiert



sich bei dem Verein bereits seit vielen Jahren. Darum ließ es sich Wowiconsult-Geschäftsführer Dr. Waldemar Müller nicht nehmen, persönlich bei der Überreichung des symbolischen Schecks dabei zu sein.

**Sing-Pause Stuttgart**

Das Projekt „Sing-Pause“ zur musikalischen Bildung von Grundschulern wurde 2006 in Düsseldorf gegründet und ist mittlerweile an zahlreichen Grundschulen in ganz Deutschland etabliert. Dank der



Spendenbereitschaft verschiedener Unterstützer gibt es das Format seit dem Schuljahr 2022/23 nun auch an zwei Stuttgarter Grundschulen – der Feuerbacher Hattenbühlschule und der Johannes-Brenz-Schule (Stadtmitte). Im Rahmen des regulären Unterrichts erhalten die Schüler zweimal pro Woche je 20 Minuten Gesangsunterricht durch ausgebildete Fachkräfte. Die

Finanzierung der pädagogischen Kräfte ist allein durch die Spendenbereitschaft ihrer Förderer möglich.

Weitere Informationen zu beiden Initiativen finden Interessierte im Internet unter [www.vokalwerk-stuttgart.de](http://www.vokalwerk-stuttgart.de) [www.gemeinsamleben.org](http://www.gemeinsamleben.org)

## 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](http://www.bosch-einfach-heizen.de)

Noch Fragen: [bit.ly/bosch-bt](https://bit.ly/bosch-bt) oder QR-Code scannen:



Bausträger sollten Fristen im Auge behalten

# VERJÄHRUNG – RISIKO UND CHANCE DES BAUTRÄGERS

Das Thema Verjährung im Bausträgerrecht konzentriert sich in aller Regel nur auf die Frage, wann Gewährleistungsfristen enden. Dies, obgleich die Verjährung auch darüberhinausgehende Risiken sowie Chancen mit sich bringt, wie etwa: Wann verjährt der Anspruch auf Vergütung gegenüber den Erwerbem? Oder: Wie lange ist der Bausträger insbesondere bei unwirksamer Abnahme überhaupt verpflichtet?

## I. Risiko: Verjährung des Vergütungsanspruchs

Ob die Vergütungsforderung des Bausträgers der regelmäßigen kenntnisabhängigen dreijährigen Verjährungsfrist gemäß §§ 195, 199 BGB oder der zehnjährigen Verjährungsfrist für „Rechte an einem Grundstück“ gemäß § 196 BGB unterliegt, ist noch nicht höchstrichterlich entschieden.

Die zuletzt ergangene Entscheidung des LG Berlin (vgl. Urteil vom 21.09.2021 - 19 O 55/20), wonach die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren gelte, kostete den Bausträger im Ergebnis über 15.000 Euro – der Vergütungsanspruch war verjährt. Anders wäre es dem Bausträger möglicherweise in München ergangen: Dort wies das Landgericht (vgl. LG München I, Beschluss vom 02.11.2016 - 5 O 1618/16) nämlich darauf hin, dass der Vergütungsanspruch des Bausträgers in zehn Jahren verjähre. Unter dessen unterscheidet das OLG

München (vgl. Hinweisbeschluss 16.02.2015 - 9 U 3997/14 Bau) zwischen Kaufpreiskomponenten, die der Grundstücksübergabe (zehn Jahre) einerseits und der Bauleistung andererseits (drei Jahre) zuzuordnen sein sollen.

Ungeklärt ist auch, wann die Verjährung überhaupt zu laufen beginnt. Bis zum 01. Januar 2018 konnte man davon ausgehen, dass die Verjährung für jede einzelne Rate selbstständig beginnt. Seither stellt sich jedoch die Frage, ob die einzelnen Raten als Abschlagszahlungen in eine Schlussrechnung eingestellt werden können, so dass die Verjährung für den gesamten Vergütungsanspruch erst zu diesem Zeitpunkt zu laufen beginnt. Zwar sieht § 650g Abs. 4 BGB i.V.m. § 650u Abs. 1 BGB vor, dass auch vom Bausträger eine prüffähige Schlussrechnung zu legen ist. Aufgrund der Besonderheiten des Bausträgervertrages und der MaBV wird das Erfordernis einer Schlussrechnung gleichwohl bezweifelt. Dann jedenfalls würde weiterhin jede einzelne Rate selbstständig verjähren können.

## II. Chance: „Spätestens nach zehn Jahren“ ist der Bausträger aus dem „Schneider“

Spätestens nach zehn Jahren aus dem Schneider zu sein – das würden sich viele Bausträger nur wünschen. So eindeutig wie getitelt wurde, ist es allerdings bei weitem nicht.

Vor der Abnahme steht dem Erwerber gegen den Bausträger ein Anspruch auf Herstellung eines mangelfreien Bauwerks zu. Zuletzt hat das OLG Köln diesen Anspruch des Erwerbers aufgrund des Ablaufs der zehnjährigen Verjährungshöchstfrist gemäß § 199 Abs. 4 BGB als verjährt beurteilt (vgl. OLG Köln, Urteil vom 21.08.2020 - 19 U 5/20). Diese „Ultimo-Frist“ begrenzt die Verjährung von Ansprüchen „nach oben“, wenn die Regelverjährung Anwendung findet.

Das OLG Köln entschied also über den Erfüllungsanspruch, der dem Erwerber vor beziehungsweise ohne Abnahme – als Dreh- und Wendepunkt des Bauvertrags – zusteht. Nicht entschieden ist, dass dies auch für unwirksame Klauseln gilt und ob der Erwerber trotz eines verjährteten Erfüllungsanspruchs nicht doch noch die Abnahme erklären und damit schließlich die Verjährung des Anspruches noch weiter hinaus zögern könnte.

Ab dem Zeitpunkt der Abnahme des Bauwerks finden nämlich die Mangelgewährleistungsrechte und damit einhergehend die fünfjährige Mangelgewährleistungsfrist Anwendung.

Ohnehin und abweichend von der besprochenen Entscheidung des OLG Köln ist die Frage, ob der Erfüllungsanspruch überhaupt unabhängig von der fünfjährigen Mangelgewährleistungsfrist (ab Abnahme) verjähren kann, in der verjährungsrechtlichen Rechtsprechung und Literatur umstritten (vgl. OLG Hamm, Urteil vom 30.04.2019 - 24 U 14/18 m.w.N.; a.A. OLG Rostock, Teilurteil vom 02.02.2021 - 4 U 70/19 m.w.N.).

## III. Fazit: Konsequentes Nachhalten von Verjährungsfristen

Bis zu einer höchstrichterlichen Entscheidung der Rechtsfragen ist der Bausträger gehalten, selbst für Rechtssicherheit zu sorgen, indem er entsprechend dem „sichersten Weg“ vorgeht und die in Betracht kommenden Verjährungsfristen und deren Beginn sorgfältig nachhält. Die – im Einzelfall – denkbar „kürzeste“ Verjährungsfrist und das den Lauf der Verjährungsfrist auslösende Ereignis ist im Blick zu behalten. Dies ist oftmals (jedenfalls im Hinblick auf den Vergütungsanspruch) die kenntnisabhängige regelmäßige Verjährungsfrist, §§ 195, 199 BGB. Hiernach ist – höchst vorsorglich – auf den Zeitpunkt der Anspruchsentstehung abzustellen und das Kriterium der Kenntnis zunächst außen vor zu lassen, da es sich hierbei um einen subjektiven – nicht mit Sicherheit bestimmbar – inneren Umstand handelt.

Überdies können vertragliche Vereinbarungen einschlägig sein. Deren Wirksamkeit ist, insbesondere wenn es sich um Formalklauseln handelt, im Einzelfall zu überprüfen.

Ob eine Hemmung der Verjährung im Einzelfall greift oder gar der Lauf der Verjährungsfrist infolge eines Anerkenntnisses des Anspruchs von neuem zu laufen beginnt, was teilweise angenommen wird, wenn Abschlagsrechnungen beglichen oder die geschuldeten Arbeiten ausgeführt worden sind, sollte in einem zweiten Schritt – unter Konsultieren eines Rechtsanwalts – überprüft werden.

RAin Christin Schleeahn,  
Jahn Hettler Rechtsanwälte PartG mbB, Frankfurt am Main

## 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](http://www.isb.rlp.de).

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

[www.isb.rlp.de](http://www.isb.rlp.de)



Geringinvestive Effizienzmaßnahme mit großer Wirkung

## SMARTE THERMOSTATE SENKEN ENERGIEVERBRAUCH OHNE KOMFORTVERLUST

Mit dem Einsatz intelligenter Thermostate sowie einer begleitenden App bietet die Kalorimeta (kurz: Kalo) Gebäudeeigentümer und Bewohnern ein einfaches, wirksames und kostengünstiges Werkzeug, um die Energiekosten sowie die CO<sub>2</sub>-Bilanz von Wohnimmobilien deutlich zu senken.

Als wichtiger Bestandteil einer nachhaltigen Reduzierung der Energieverbräuche im Gebäudesektor gilt die Einbeziehung des Bewohners. Darauf baut auch die Heizkostenverordnung (HKVO). Durch die verbrauchsabhängige Abrechnung von Energie und Warmwasser in Mehrparteienhäusern wird der Bewohner zu einem sparsamen Ressourcenverbrauch angeregt. Laut Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. werden so im Mittel Einsparungen von rund 20 Prozent erreicht. Mit der unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI), die mit der Novellierung der HKVO Ende 2021 eingeführt wurde, wird dem Bewohner der eigene Verbrauch sogar monatlich vor Augen geführt. Das soll den Einspareffekt noch einmal steigern.

Nun geht der Immobiliendigitalisierer Kalo noch einen Schritt weiter: Ergänzend zur Verbrauchsvisualisierung wird künftig ein einfaches, digitales Werkzeug an die Hand gegeben, mit dem der Energieverbrauch aktiv und nachhaltig gesenkt werden kann. Solche Lösungen werden nicht nur mit Blick

auf den Klimawandel und ESG-Ratings, sondern auch angesichts der hohen Gaspreise aktuell dringend benötigt. Gemeinsam mit dem Münchener Unternehmen tado, das mit seinen Smart-Heating-Produkten europäischer Marktführer und bereits in 450.000 Privathaushalten vertreten ist, entwickelt Kalo ein Produkt für die Wohnungswirtschaft, das eine smarte Heizungssteuerung ermöglicht.

Die neue Produktlösung ist auf wohnungswirtschaftliche Anforderungen und Prozesse zugeschnitten: Die smarten Thermostate sind kompatibel mit allen gängigen Ventilgewinden. Die Batterielaufzeit ist deutlich verlängert und berücksichtigt damit die Austauschzyklen der Submetering-Messgeräte (sechs Jahre). Die Anbindung der smarten Thermostate erfolgt zudem nicht über das private WLAN der Bewohner, sondern eine zentrale Long-Range-Funkinfrastruktur. Zudem ist die wohnungswirtschaftliche Produktvariante besonders robust und auch ohne Smartphone-App funktionsfähig – auch der Datenschutz ist sichergestellt.

Nach dem professionellen Einbau kann der Bewohner seine Wunschtemperatur nicht nur per App von unterwegs steuern, sondern auch Zeitpläne hinterlegen, die dafür sorgen, dass die Räume bedarfsgerecht geheizt werden. In der Zwischenzeit wird keine wertvolle Wärmeenergie verbraucht. Daneben sorgt eine Fenster-offen-Erkennung dafür, dass während des Lüftens in einem Raum die Heizkörper vorübergehend herunterfahren und so ein erhöhter Energieverbrauch verhindert wird. Die smarten Thermostate lassen zudem eine temperaturgenaue Einstellung zu.

Dr. Dirk Then, Geschäftsführer der Kalo, ist begeistert von der smarten Technik: „Mit unseren smarten Thermostaten erreichen wir im Mittel eine Einsparung von 20 Prozent und das mit einer geringinvestiven Maßnahme, die den Wohnkomfort sogar noch erhöht. Ein durchschnittlicher Mieterhaushalt kann so beim aktuellen Preisniveau rund 300 Euro pro Jahr und mehr an Heizkosten sparen.“ Mehr Informationen unter [www.kalo.de](http://www.kalo.de).



Risikoarm in Mietwohnungsbau investieren und von Fördermitteln profitieren

## STABILES INVESTMENT IN UNRUHIGEN ZEITEN

Wer in Zeiten turbulenter Weltmärkte auf eine sichere Geldanlage bauen möchte, kann in den Neubau oder die Modernisierung bezahlbarer Mietwohnungen in Rheinland-Pfalz investieren – staatliche Fördermittel und gutes Gewissen inklusive. Ulrich Dexheimer, Vorstandssprecher der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), zu den Trends und Hintergründen.

Herr Dexheimer, warum sind Ihrer Ansicht nach Investitionen in den Mietwohnungsbau interessanter denn je?

In der derzeitigen globalen Lage wanken traditionelle Märkte, Handelsbeziehungen und Lieferketten, die Unsicherheit ist groß. Das macht handfeste, sichere Investments in bezahlbaren Wohnraum hier vor Ort in Rheinland-Pfalz, die mit Fördermitteln unterstützt werden können, mehr denn je zu einer echten Alternative. So sind unsere ISB-Darlehen immer nachrangig besichert und bieten Festschreibungen der sehr niedrigen Zinsen von bis zu 30 Jahren. Obendrauf kommen Tilgungszuschüsse, mittels derer das Land Rheinland-Pfalz bis zu 50 Prozent der Rückzahlung übernimmt. Die zulässigen Mietpreise sind so ausgestaltet, dass sich eine langfristig stabile Rendite für Investoren ergibt. Im Übrigen gilt: Je klimafreundlicher gebaut wird, umso besser sind die Förderkonditionen!

Aber in geförderte Wohnungen dürfen doch nur Empfänger staatlicher Leistungen einziehen?

Keineswegs! Zwar sind nur Menschen einzugsberechtigt, deren Haushaltsjahreseinkommen innerhalb festgelegter Einkommensgrenzen liegt. Dies schließt jedoch weite Teile der Mittelschicht, beispielsweise Beschäftigte in der Pflege, im Handwerk, im öffentlichen Dienst oder im Handel mit ein. Zudem entscheidet der Vermieter, wer aus der Gruppe der berechtigten Interessierten den Zuschlag erhält, und es muss auch niemand nach einer finanziellen Verbesserung ausziehen, was oft zu langfristigen Mietverhältnissen führt. Außerdem können geförderte und frei finanzierte und somit nicht gebundene Wohnungen innerhalb eines Gebäudes kombiniert werden.

Werden nur Neubauprojekte gefördert?

Wer in bereits vorhandene Mietwohnungen investieren und deren Wert langfristig sichern will, kann bei einer Modernisierung massiv von der Landeswohnraumförderung profitieren: Die ISB vergibt Nachrangdarlehen von bis zu 125.000 Euro pro Wohnung, hinzu kommt ein nicht rückzahlbarer Tilgungszuschuss von bis zu 40 Prozent bei 0,5 Prozent Zinsen und einer Zinsfestschreibung von bis zu 25 Jahren. Daraufhin sind bei Neuvermietungen für einige Jahre Belegungs- und Mietbindungen einzuhalten, die ebenfalls den oben genannten Kriterien entsprechen. In allen Fällen gilt: Als Förderbank des Landes ist es unser Tagesgeschäft, Win-Win-Situationen zu schaffen – sprechen Sie uns an!

### Verbreiterung der Refinanzierungsbasis

Um die Refinanzierungsbasis für soziale Wohnungsbauprojekte zu verbreitern, hat die ISB gemeinsam mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) und der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) einen länderübergreifenden Social Bond am Kapitalmarkt emittiert. Das Emissionsvolumen umfasst 500 Millionen Euro und wird in der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt. Das festverzinsliche Wertpapier ist börsennotiert und richtet sich an institutionelle Anleger. Alle drei Förderbanken wurden im Vorfeld von Fitch mit AAA geratet.



Interessenverband mit bedeutendem Marktanteil in der Immobilienwirtschaft

## ERP INITIATIVE IMMOBILIENWIRTSCHAFT GEGRÜNDET

Mit Gründung der „ERP Initiative Immobilienwirtschaft“ Mitte November haben sich kürzlich in Krefeld zahlreiche Softwareunternehmen für die Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen. Durch den – unabhängig der Konkurrenzsituation unter den Vereinsmitgliedern – gegründeten Verein der ERP-Anbieter sollen die Interessen der Branche künftig gebündelt kommuniziert und die strategischen Voraussetzungen für eine optimale und praxisorientierte technische Unterstützung der Kunden aus dem Immobilienmanagement geschaffen werden.

ERP-Systeme (kurz für „Enterprise Resource Planning System“) ermöglichen Immobilienunternehmen jeder Größenordnung eine weitgehend digitale und optimierte Gestaltung des Arbeitsalltags. Mit über 14 Millionen verwalteten Einheiten vertreten die Mitglieder einen bedeutenden Marktanteil der in der deutschen Immobilienwirtschaft verwendeten ERP-Systeme.

### Juristische Theorie versus technische Wirklichkeit

„Leider stellen wir nicht selten fest, dass im Bereich des digitalen Immobilienmanage-

ments gesetzliche Neuerungen und Vorschriften beschlossen werden, die völlig an der Realität unserer Kunden vorbeigehen“, berichtet Stephanie Kreuzpaintner, Vorstand der DOMUS Software AG und Vorstandsmitglied in der ERP Initiative.

„Durch den Zusammenschluss in einem gemeinsamen Verein wollen wir auch im politischen Meinungsbildungsprozess mit einer gemeinsamen Stimme auftreten und gesetzgeberische Prozesse im Sinne unserer Kunden begleiten“, ergänzt Georg Wachter, Geschäftsführer der Software 24.com GmbH.

### Praktisches Knowhow für die Gesetzgebung

Was nützt beispielsweise eine novellierte Heizkostenverordnung, in der die aktuellen technischen Standards überhaupt nicht berücksichtigt werden? Oder rechtliche Auflagen, die es im Zuge der Zensus-Informationspflichten nötig machen, die von der Immobilienwirtschaft ermittelten Daten händisch zu erfassen, obwohl dies auch automatisiert möglich wäre? Andere Beispiele für Tätigkeitsfelder der Initiative sind beispielsweise die DIN-Abrechnung in Wohneigentümergemeinschaften, das energetische Gebäude-

management, die Ermöglichung eines Plattform-unabhängigen Datentransfers oder die Grundsteuerreform. Die Initiative hat es sich zum Ziel gesetzt, die technischen Möglichkeiten ihrer Systeme in den Gesetzgebungsprozess einfließen zu lassen, anstatt die vorhandenen Lösungen – wie bisher – erst nach einer „Gesetzgebung im luftleeren Raum“ an die rechtlichen Vorgaben anzupassen.

### Echte Mehrwerte für Kunden und Mitglieder der ERP Initiative

„Neben der Bündelung unserer gemeinsamen Interessen in einem Verein, steht durch unsere nun gefestigte Kooperation in erster Linie auch der gemeinschaftliche Einsatz für die Branche im Vordergrund“, betont Markus Scheidweiler, Geschäftsführer der ALCO-Computer-Dienstleistungs-Gm-

bH. „Durch unseren Zusammenschluss wird auch unser gemeinschaftlicher Einsatz für die Branche wesentlich intensiver gestaltet werden können und dadurch deutlich mehr Früchte tragen.“, berichtet Karl-Heinz Giesse von der Giesse + Partner Software GmbH. „Die Kooperation der Vereinsmitglieder wird die ressourcensparende Entwicklung unternehmensübergreifender technischer Lösungen, mit dem Ziel einer weitergehenden Standardisierung, ermöglichen. Von solchen anbieterübergreifenden Weiterentwicklungen profitierten natürlich in erster Linie die Kunden der Vereinsmitglieder.“, erläutert Raphael Küppersbusch von der Aareon AG.

### Weitere Mitglieder herzlich willkommen

„Mit der Gründung unseres Vereins haben wir den Startschuss für eine breit angeleg-

te Kooperation der ERP-Branche gelegt“, freut sich Susanne Liély-Sobania von UTS. „Derzeit gehören unserer Arbeitsgemeinschaft mit Aareon, Domus, Giesse + Partner, HausPerfekt, ALCO, Software24.com und UTS bereits zahlreiche hochkarätige Vertreter unserer Zunft an. Dennoch freuen wir uns natürlich auch stets über engagierte Neuzugänge. Interessierte ERP-Anbieter, die sich an unserer Initiative beteiligen wollen, sind jederzeit herzlich willkommen“, so Anke Angerhausen von HausPerfekt weiter.

Weitere Informationen zu den Aktivitäten der ERP Initiative Immobilienwirtschaft e.V. erhalten Interessierte auf der brandneuen Vereinshomepage [www.erpinitiative.de](http://www.erpinitiative.de).

Partner der Immobilienwirtschaft

## Partnerschaft, die Mehrwert schafft

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz.  
**Mehr dazu auf [vodafone.de/immobilienwirtschaft](http://vodafone.de/immobilienwirtschaft)**

Stand: Dezember 2022

Vodafone Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

Together we can

Die Digitalisierung der Gebäudewirtschaft trägt Früchte

# OPTIMIERUNG DER PROZESSE SPART ZEIT UND GELD

**Digitale Prozesse in der Immobilien- und Gebäudewirtschaft sorgen nicht nur für Transparenz, sondern vor allem auch für mehr Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz. Digitale Daten sind ein wertvolles Kapital und bleiben dem Unternehmen – auch bei einem Personalwechsel – erhalten.**

Mit der Software Mevivo bietet das IT-Unternehmen Wowiconsult ein Tool im technischen ERP, welches Daten erfassen, speichern und mobil bereitstellen kann. Benötigte Informationen, wie beispielsweise Informationen zu Modernisierungsprojekten, Anlagendaten, Wartungszyklen, Baujahren von Gebäuden, Lebensdauern von Anlagen sowie Mängel- oder Schadensdokumentationen, stehen schnell zur Verfügung. Normierungen können festgelegt werden, wie etwa die Zuordnung von Kostenstellen oder die Dokumentation von Liegenschaftsdaten. Mit der Software sind auch Planänderungen und Plandigitalisierungen kein Problem mehr. Sie können sogar während des laufenden Betriebs – zum Beispiel bei Wohnungsabnahmen – erfolgen. Im Falle von Schadensmeldungen ist eine digitale Erfassung ebenfalls von Vorteil, so etwa können Fotos ergänzt werden.

## Weniger Fehler – mehr Qualität

Ein großer Vorteil der Software ist zudem, dass damit manuelle Übertragungen obsolet werden. Damit sinkt auch die Fehlerhäufigkeit. Back-Ups schützen zudem vor dem Verlust von Firmendaten, zum Beispiel im Falle eines Brandes oder Wasserschadens. Auch Qualitätsstandards oder Datenschutzaufgaben können mit Hilfe digitaler Dokumente wesentlich einfacher eingehalten werden als ohne. Ein Zettel geht leichter verloren als eine Datei oder er gelangt gar in falsche Hände. Digitale Daten bieten hier – etwa durch Passwort-

sicherung oder Verschlüsselung – einen hohen Schutz. Die Datenübertragungen der Software Mevivo werden selbstständig nach dem Minimierungsprinzip geregelt. Möglich ist das über die Vergabe von Benutzerrechten und der Hinterlegung bestimmter Filter. Darüber hinaus haben User nur Zugriff auf diejenigen Daten, die unbedingt benötigt werden. Die Software beinhaltet auch ein automatisches Löschkonzept.

## Verpflichtung zur Digitalisierung

Die Digitalisierung wird mittlerweile auch vom Gesetzgeber vorangetrieben. Im Bereich der Buchhaltung ist sie teilweise schon vorgeschrieben. Auch etwa Stromverbrauchsdaten müssen den Kunden mittlerweile vierteljährlich zur Verfügung gestellt werden. Smart Metering Apps ma-

chen diesen Service möglich. Wowiconsult hat für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine solche App auf den Weg gebracht.

Mit dem neuen Softwaremodul Mevivo Eco bietet das IT-Unternehmen zudem die Möglichkeit, Energieeffizienzwerte und Energieausweisdaten digital zu erfassen und auszuwerten. Damit können Szenarien und Optimierungsmöglichkeiten bezüglich des CO<sub>2</sub>-Verbrauchs der jeweiligen Liegenschaft erstellt werden. Zum Beispiel, wie eine CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2045 möglich sein könnte und wie hoch die Investitionen dafür sein müssten.

Mehr Informationen unter  
[www.wowiconsult.eu](http://www.wowiconsult.eu)

DAS EVENT-UNIVERSUM FÜR  
DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2023

# KOCHEN GOLFFEN GRILLEN FAHREN LERNEN



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

DIE BERUFLICHE KONTAKTPFLEGE UND DER PERSÖNLICHE AUSTAUSCH SIND FÜR DIE IMMOBILIENBRANCHE UNVERZICHTBAR. DIE PRESSECOMPANY STUTTGART – DEUTSCHLANDS FÜHRENDE KOMMUNIKATIONSAGENTUR FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT – IST DER SPEZIALIST FÜR EIN PROFESSIONELLES BERUFLICHES NETZWERK. ZAHLREICHE HOCHHARÄTIGE EVENTS IN GANZ DEUTSCHLAND BIETEN DER FÜHRUNGSRIEGE DER IMMOBILIENBRANCHE AUCH IM KOMMENDEN JAHR DIE GELEGENHEIT, GEWINNBRINGENDE BEKANNTSCHAFTEN ZU MACHEN, BESTEHENDE KONTAKTE ZU PFLEGEN UND IM AUSTAUSCH MIT DEN BRANCHENKOLLEGEN ZU BLEIBEN. UND DAS BESTE IST: BEI ALLEN BERUFLICHEN MEHRWERTEN STEHT DER SPASS AN EINEM GELUNGENEN EVENT AN VORDERSTER STELLE.

PresseCompany

Mit neuen Ideen in die Zukunft

# GRÜNER WASSERSTOFF – DER KLIMANEUTRALE ENERGIETRÄGER

Um die Dekarbonisierung in der Gebäudewirtschaft – aber auch in anderen Gewerben – weiter voranzutreiben, sind insbesondere grüne Innovationen von Wichtigkeit. GETEC liefert mit seiner Beteiligung an einem Pilotprojekt HEAVENN in den Niederlanden ein zukunftsweisendes Beispiel, wie die Verwendung von grünem Wasserstoff als nachhaltiger Energieträger genutzt werden kann.

HEAVENN ist ein groß angelegtes Projektcluster in den nördlichen Niederlanden, welches anhand von sechs Standorten die Kernelemente Produktion, Vertrieb, Speicherung und lokale Endnutzung von Wasserstoff zu einem voll integrierten und funktionierenden "H2-Valley" (H2V) zusammenführt. Der GETEC.PARK EMMEN ist Kooperationspartner und hat zusammen mit den beteiligten Projektpartnern aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik das Ziel, grünen Wasserstoff über die gesamte Wertschöpfungskette zu nutzen und gleichzeitig anwendbare Geschäftsmodelle für den großflächigen kommerziellen Einsatz von Wasserstoff zu entwickeln.

## Wasserstoff als vielseitiges Medium

Die reichlich vorhandenen erneuerbaren Energiequellen der Küstenregion werden dabei in den Prozess integriert: Onshore-Wind- und -Sonnenenergie als auch Offshore-Windenergie. Der über Elektrolyseure erzeugte Wasserstoff soll dann sowohl als Speichermedium für die spätere Rückgewinnung von Elektrizität als auch für die industrielle Wärmeerzeugung und den Verkehr zur Anwendung kommen. Der an der Küste über Elektrolyseure pro-

duzierte Wasserstoff wird schließlich über umgerüstete und erneuerte alte Erdgasnetze sowie neu errichtete Infrastruktur an die verschiedenen Bestimmungsorte wie Emmen transportiert.

## GETEC PARK.EMMEN als Pilotprojekt etabliert

In Eemshaven, einer der Standorte des Projektclusters, startet so eine Erfolgsgeschichte der Energiewende, an der auch GETEC über ihre Plattform Niederlande und das Kompetenzzentrum Wasserstoff maßgeblichen Anteil hat. Der GETEC PARK.EMMEN ist nicht nur Projektpartner bei HEAVENN, sondern auch bei dem lokal in Emmen zu verortenden Projekt GZI Next. Die Gasaufbereitungsanlage (GZI) wird zu einem GZI Next Energy Hub um-

gebaut. Mittels eines mit mindestens vier Megawatt starken Elektrolyseurs sowie einer Photovoltaikanlage wird aus grünem Storm wiederum grüner Wasserstoff erzeugt und über eine vier Kilometer lange Pipeline direkt zum GETEC PARK.EMMEN zur energetischen Verwertung transportiert. Die Gasturbine von GETEC wird angepasst, um die ansässige Industrie im Park mit dem „grünen“ Dampf zu versorgen. Darüber hinaus wird eine Wasserstofftankstelle gebaut, die zehn Wasserstoffbusse mit grünem Wasserstoff versorgen wird.

## Klimaneutraler Rohstoff und eine nachhaltige Energiequelle für die Net-Zero-Gesellschaft

In Zusammenarbeit mit einem Forschungsprojekt des Deutschen Zentrums

für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist es den GETEC-Ingenieuren gelungen, die Blockheizkraftwerke (BHKW) des GETEC.PARK EMMEN unter anderem mit neuer Brennertechnik nutzbar für die Wasserstoffbeimischung zu machen. 18 Prozent sind es bereits heute, die vollen 100 Prozent sollen es dann im Jahr 2025 sein. Darüber hinaus solle das Refurbishment bereits bestehender Infrastrukturen fokussiert werden: Geplant ist die Verwendung eines LNG-Terminals, das zukünftig auch Wasserstoff abwickeln kann. Grüner Wasserstoff wird als klimaneutraler Energieträger eine Schlüsselrolle bei der Erbringung dekarbonisierter Energiedienstleistungen in der Industrie spielen und zugleich zur Transformation der Energiewertketten beitragen.



## 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](http://WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM)



**GETEC**



## Termine 2023

Datum	Ort	Veranstaltung
17. Januar 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Übersicht Rechtsprechung Bau- und Bauträgerrecht“
27. Januar 2023	Online-Seminar	5-Tages-Lehrgang mit Prüfungsmöglichkeit: „Nachhaltiges Planen und Bauen im Wohnungsbau nach dem „NaWoh“-Verfahren“
25. April 2023	Frankfurt am Main	ImmoLounge und Mitgliederversammlung

Bezüglich des Veranstaltungsformats bzw. möglicher Absagen beachten Sie bitte die aktuellen Hinweise zu den Veranstaltungen auf der Homepage [www.bfw-hrs.de](http://www.bfw-hrs.de)

Nähere Informationen unter [www.bfw-hrs.de](http://www.bfw-hrs.de)

(Änderungen vorbehalten. Stand: 02. Dezember 2022)

### Herausgeber:

PresseCompany GmbH  
Reinsburgstraße 82  
70178 Stuttgart  
Fon. 0711.23886-27  
Fax. 0711.23886-31  
[info@pressecompany.de](mailto: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](mailto:johannes.ohnesorg@pressecompany.de)

### Redaktion:

Sonja Mai

### Layout:

Jens Tippel

### Anzeigenverwaltung:

Christoph Mattes  
[christoph.mattes@mup-verlag.de](mailto: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](http://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