04/2023 / 77. Jahrgang

BFW

Die Zeitschrift der mittelständischen Immobilienwirtschaft

B!WRD -
Premiere des Projektentwicklerpreises ein voller Erfolg

Wohungsbau in Deutschland -
Gespräch der Präsidenten des BFW und GdW

Bezahlbar und nachhaltig
Bauen - Neue Rechtsregeln

Bauwende wagen

Um die aktuelle Krise zu überwinden, müssen alle, Bund, Länder und Kommunen zusammenarbeiten. Nur so können wir es schaffen.

Dirk Salewski, BFW-Präsident

Liebe BFW-Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

wir haben alle in den vergangenen Monaten erlebt, wie die düsteren Prognosen eingetroffen sind. Wir warnen seit über einem Jahr vor dem Absturz der Branche. Anfangs wurde das noch als Schwarzmalerei abgetan. Dabei sind die Umfragen unter unseren Mitgliedern ein Frühwarnsystem. Viele Unternehmen spüren schon seit längerer Zeit den Rückgang beim Auftragseingang. Die Lage spitzt sich zu. Und wir alle wissen: Die Talsohle ist noch lange nicht durchschritten.

Es ist eben nicht nur der toxische Mix aus hohen Baukosten und Bauzinsen, der diese Situation verursacht hat. Viele Probleme sind hausgemacht. Teure, komplizierte Regelungen und langwierige Verfahren verhindern, was wir am meisten benötigen: bezahlbaren Wohnraum.

Ein zu erklimmender Gipfel ist meist das endgültige Ziel: Der Baugipfel im Bundeskanzleramt kann aber nur eine Zwischenetappe gewesen sein. Zwar markiert er die Abkehr von der Dämm-Olympiade – die Einführung des EH 40 Standard ist von der Tagesordnung verschwunden. Aber die vorgestellten 14 Maßnahmen, die verkündet wurden, wir wissen es alle, reichen bei weitem nicht aus, um den Absturz aufzuhalten und die Wende einzuleiten. Es ist aber immerhin ein erster Schritt in die richtige Richtung. Wir ergänzen nun die vorgeschlagenen Maßnahmen mit unseren Kernforderungen für eine echte Bauwende. Denn es ist ganz offensichtlich: den Praktikern muss wieder zugehört werden. Der soziale Sprengstoff ist enorm, wenn wir weiterhin zu wenig bezahlbare Wohnungen haben. Uns droht zudem der Verlust von Fachkräften.

Es gibt noch viel zu tun, um die aktuelle Krise zu überwinden und für Bedingungen zu sorgen, damit in Deutschland wieder ausreichend bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Jetzt gilt es auf allen Ebenen in Kommunen, in den Ländern, im Bund und in Brüssel die Rahmenbedingungen einzufordern, die benötigt werden.

Wie sehr die Kraft der Innovation und der Kreativität wirken kann, haben wir bei unserem neuen Projektentwicklerpreis B!WRD erleben können. Unsere fachkundig besetzte Jury hatte alle Hände voll zu tun, um die Gewinner zu wählen. Das war überhaupt nicht leicht, denn wir haben eine überwältigende Anzahl von beeindruckenden Einreichungen erhalten. In dieser Ausgabe lernen sie diese hervorragenden und preiswürdigen Projekte kennen.

Neues wagen und zupackend handeln – das hat den Mittelstand in Deutschland schon immer ausgezeichnet. Als BFW werden wir unseren Mitgliedsunternehmen weiter eine starke Stimme geben.

Herzlichst Ihr,

Dirk Salewski
BFW-Präsident

INHALT

Seite 13 Gewinner Sonderpreis Bezahlbares Bauen: Hoffnungsort Calw

INHALT

Seite 3 *Editorial*
Bauwende wagen

Seite 6 *Gut zu wissen*

Seite 8 *BFW Top Thema*
B!WRD – Der Projektentwicklerpreis des BFW

Seite 15 *BFW Partner*
Deutsche GigaNetz – Mit Glasfaser zukunftsfähiges Wohnen realisieren und Immobilienwerte steigern.

Seite 17 Drei für 42 - Niedrige Energiekosten und geringe CO2-Emissionen: 3 Luft-Wasser-Wärmepumpen von Buderus versorgen 42 neue Mietwohnungen

Seite 18 *BFW Top Thema*
Sozialer Sprengstoff – Gespräch zwischen GdW-Präsident Axel Gedaschko und BFW-Präsident Dirk Salewski über die Lage beim Wohnungsbau in Deutschland

Seite 20 *BFW Partner*
Beim Duschen Energie und CO2 einsparen – KALDEWEI Luxstainability Duschrinne mit Wärmerückgewinnung

Seite 22 *BFW aktuell*
Wachstumschancengesetz – echte Wachstumschancen für die Immobilienwirtschaft

Seite 25 *BFW Partner*
Fassadenreinigung mit System für Immobilien mit Wert - AURUM

Seite 26 GEG: Emmisionseffizienz statt Energieeffizienz

Seite 30 Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen – Neue Rechtsregeln für den Wohnungsbau

Seite 32 BFW goes Malawi – Hausbau für die Gute Sache

Seite 34 Mietrecht/ WEG aktuell

Seite 13 Gewinner Building Future Award: CCO/ Core, Oldenburg

Seite 36 Wohnungsbaustärkungsgesetz – jetzt!

Seite 38 Das sind die Kernforderungen des BFW

Seite 40 *Aktuelle Rechtsprechung*

Seite 42 *Neu im Verband*

Seite 44 *BFW Partner*
BMI-Gründächer: weniger Versiegelung und ein besseres Klima

Seite 45 *Bericht aus Brüssel*
Erster Build Europe Congress in Dublin unter neuem Präsidenten Andreas Ibel

Seite 46 *BFW Partner*
EWE: Quartiersentwicklung trifft auf durchdachtes Versorgungskonzept

Seite 47 *BFW regional*

Seite 48 BFW Nordrhein-Westfalen

Seite 50 BFW Berlin/Brandenburg

Seite 52 BFW Bayern

Seite 54 BFW Mitteldeutschland

Seite 56 BFW Niedersachsen/ Bremen

Seite 58 BFW Nord

Seite 60 *BFW Partner*

Seite 62 Impressum

Die Mär von den goldenen Zeiten

Früher war das Einfamilienhaus im Vergleich zu heute noch ein Schnäppchen, lautet ein häufiges Vorurteil. Mitnichten, zeigt eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW): Tatsächlich ist der Weg in die eigenen vier Wände seit 1980 deutlich einfacher geworden.
Wie billig oder teuer eine eigene Immobilie ist, hängt von drei Faktoren ab: dem Kaufpreis, den aktuellen Bauzinsen und dem Einkommen. Das IW hat aus diesen drei Faktoren den sogenannten Erschwinglichkeitsindex berechnet, für jedes Quartal seit 1980. Das Ergebnis: Im Jahr 1980 stand der Index bei 100, im dritten Quartal 2016 erreichte er seinen Tiefststand von 28,6 Punkten. Zuletzt stieg er auf 41 Punkte.

www.iwkoeln.de

Lebenshaltungskosten: Mehrheit der Regionen liegt unter dem Durchschnitt

In den sieben größten kreisfreien Städten ist das Leben der Studie zufolge am teuersten. Die Stadt München steht mit einem Indexwert von 125,1 an der Spitze – hier liegen die Lebenshaltungskosten um 25,1 % höher als im Bundesdurchschnitt. Es folgen Frankfurt am Main (115,9), Stuttgart (114,8) und Hamburg (111,5). Auch im Umland dieser Städte liegen die Lebenshaltungskosten deutlich über dem Durchschnitt. Berlin kommt auf einen Wert von 105,5. Am Ende der Liste stehen mit Werten zwischen 90,5 und 91,5 die kreisfreien Städte Pirmasens und Gera sowie ländlich geprägte Landkreise abseits der Metropolen – etwa der Erzgebirgskreis (Sachsen), Wunsiedel (Bayern), Spree-Neiße (Brandenburg), Altmark (Sachsen-Anhalt), Altenburger Land (Thüringen) und Lüchow-Dannenberg (Niedersachsen).

www.bbsr.bund.de

Preise für Baumaterialien bleiben hoch

Die Preise für Baumaterialien bleiben auch im 1. Halbjahr 2023 auf einem hohen Niveau – trotz unterschiedlicher Entwicklungen bei den verschiedenen Baustoffen wie Holz, Zement oder Stahl. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, gab es Preissteigerungen im 1. Halbjahr 2023 nahezu durchweg bei allen mineralischen Baustoffen: Zement (+41,7 %), Kalk und gebrannter Gips (+39,7 %), Dachziegel aus keramischen Stoffen (+28,7 %), Frischbeton (+27,7 %), Bausand (+22,7 %) oder Mörtel (+18,6 %) verteuerten sich gegenüber dem Vorjahreshalbjahr deutlich.

www.destatis.de

Mehrheit der Unternehmen sieht gleiche Produktivität im Homeoffice

Die meisten deutschen Unternehmen rechnen mit gleichbleibender Produktivität, sollten ihre Beschäftigten vom hybriden Arbeiten vollständig ins Büro zurückkehren. 60,1% glauben, dass die Produktivität der Mitarbeitenden in diesem Fall gleichbleibt. 31,6% denken, sie werde bei vollständiger Büronutzung steigen. Nur 8,3% meinen, dass Beschäftigte dann unproduktiver arbeiten würden.

www.ifo.de

Zahl der Pendlerinnen und Pendler gestiegen

In Deutschland pendeln wieder mehr Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. 20,3 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte arbeiteten im Jahr 2022 in

einer anderen Gemeinde als sie wohnten – im Jahr 2021 waren es noch 19,6 Millionen. Der Anteil der Pendlerinnen und Pendler an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort in Deutschland blieb mit 60 Prozent dagegen stabil.

www.bbsr.bund.de

Starke Flächennachfrage stützt Segment der Unternehmensimmobilien

Im ersten Halbjahr 2023 konnte noch kein Umschwung auf dem Investmentmarkt für Unternehmensimmobilien beobachtet werden. Die Preisfindung im Segment der Unternehmensimmobilien wurde im vergangenen Halbjahr noch nicht komplett abgeschlossen, jedoch verdichten sich die Anzeichen, dass eine Bodenbildung der Kaufpreise nicht mehr in allzu weiter Ferne liegt. Das erste Halbjahr 2023 schließt mit einem Gesamtergebnis von rund 950 Mio. Euro ab. Damit liegt das Investmentvolumen im Vergleich mit den ersten Jahreshälften der zurückliegenden Jahre auf einem passablen Niveau.

www.bulwiengesa.de

Stellplatzpflicht verteuert Neubauten um zehn Prozent

Bundesweit unterscheidet sich der Stellplatz-Bedarf erheblich: Ein durchschnittlicher Haushalt in einer deutschen Großstadt besitzt 0,8 Autos, auf dem Land dagegen 1,6 Pkw. Die kommunalen Stellplatzverordnungen unterscheiden aber in der Regel nicht nach Bedarf. Die festen Stellplatz-Vorschriften machen das Bauen teurer, komplizierter und aufwändiger, sie verschwenden wertvollen Platz und erschweren noch mehr Menschen den Weg in die eigenen vier Wände.

www.iwkoeln.de

Mehr Haushalte in Deutschland mit älteren Menschen

In immer mehr Haushalten in Deutschland leben Menschen der Altersgruppe 65plus. Im Jahr 2022 traf dies auf knapp 13,0 Millionen oder 32 % aller Haushalte zu. Zahl und Anteil sind in den letzten Jahren gestiegen: 2002 hatten noch 10,9 Millionen und damit 29 % der Haushalte mindestens ein Mitglied im Alter ab 65 Jahren.

www.destatis.de

Auftragsstornierungen im Wohnungsbau erreichen neuen Höchststand

Bereits 48,7% der Betriebe berichteten über Auftragsmangel, nach 46,6% im September. Vor einem Jahr, im Oktober 2022, lag der Anteil noch bei 18,7%. „Fast jeder zweite Betrieb im Wohnungsbau leidet mittlerweile unter Auftragsmangel und es werden jeden Monat mehr. Für einige wird die Situation bedrohlich, jedes zehnte Unternehmen meldete bereits Finanzierungsschwierigkeiten“, sagt Wohlrabe. „Der Ausblick für den Wohnungsbau bleibt finster, die Unternehmen stimmen sich auf harte Zeiten ein“, sagt Wohlrabe.

www.ifo.de

B!WRD

Der Projektentwicklerpreis des BFW

DER B!WRD PROJEKTENTWICKLERPREIS WURDE IN ZUSAMMENARBEIT UND DER EXPERTISE UNSERER KOOPERATIONS-PARTNER BULWIENGESA, BUNDESSTIFTUNG BAUKULTUR UND DRESS&SOMMER ENTWICKELT UND DURCHGEFÜHRT.

B!WRD – Der Projektentwicklerpreis des BFW

Der BFW Bundesverband hat in diesem Jahr den neuen Projektentwicklerpreis B!WRD ins Leben gerufen. Die Nominierten, die Gewinner, die Branche und Gäste aus der Politik feierte am 17. November die besten Projektentwicklungen in den Kategorien Wohnen, Gewerbe und Quartier.

Von der hohen Teilnehmerzahl waren wir überwältigt und wir freuen uns, dass trotz aller Widrigkeiten geplant und gebaut wird. Unter den zahlreichen Bewerbungen fanden sich spannende und innovative Projekte die nicht nur in den A-Städten realisiert worden sind. Die klugen Umnutzungen und Erweiterungen beweisen, wie nachhaltig und kreativ gebaut wird.
Die Fachjury bewertete Aspekte des gesamten Entwicklungszyklus eines Projektes. Wie fügt sich das Bauprojekt ins Stadtbild ein? Waren besonders kreative Lösungen gefragt? Wurde damit ein Angebot für breite Schichten der Bevölkerung geschaffen? Soziale, technische, wirtschaftliche und gestalterische Fragen waren relevant.
Jede Einsendung hatte ihren eigenen Charme und ihre eigene Exzellenz, was das Auswahlverfahren zu einer unglaublichen Herausforderung machte.
Die Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Klara Geywitz übernahm die Schirmherrschaft für den Sonderpreis für bezahlbares Bauen und unterstreicht damit, dass es gerade in diesen schwierigen Zeiten darauf ankommt, neue Ideen für kostengünstiges Bauen zu entwickeln und die vorhandenen Potentiale insbesondere des seriellen und modularen Bauens noch stärker als bisher zu nutzen.
Aus allen Einreichungen wurde der Gewinner des Building Future Award geehrt, der zeigt, dass die Zukunft des Bauens im auch im Umbau, der Revitalisierung und schlauen Umnutzung bereits vorhandener Gebäude liegt.
Mit nicht wenig Stolz können wir behaupten, dass die Gewinnerprojekte des B!WRD Projektentwicklerpreises beispielhaft für den Mut und den Ideenreichtum der deutschen Projektentwickler stehen.

Herzlichen Glückwunsch allen Gewinnern, allen Nominierten und allen Wettbewerbsteilnehmer:innen!

B!WRD Die Jury

Prof. Dr. Vanessa Borkmann
Fraunhofer Institut, Forschungsleitung des FutureHotel Innovation Network, Future Corporate Food & Museum Innovation Network

Simon Dietzfelbinger
Drees & Sommer, Partner für die Themen Wohnungsbau, integrale Quartiers- und Stadtentwicklung

Holger Kuball
Deutsche Kreditbank AG, Leitung Wohnungs- und Tourismuswirtschaft / Markt

Katharina Metzger
Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V., Präsidentin

Reiner Nagel
Bundesstiftung Baukultur, Vorstandsvorsitzender, Architekt und Stadtplaner BDA, DASL

Dirk Salewski
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Andreas Schulten
bulwiengesa AG, Generalbevollmächtigter

Hilmar von Lojewski
Deutscher Städtetag, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr

B!WRD Partner und Sponsoren

Das gemeinsame Engagement und der Glaube an die erfolgreiche Umsetzung waren die treibende Kraft bei der Verwirklichung des neuen Projektentwicklerpreises B!WRD. Für die Unterstützung, das Vertrauen und die fruchtbare Partnerschaft danken wir unseren Sponsoren.

Die Gewinner

Wir gratulieren den Gewinnern des ersten B!WRD Projektentwicklerpreises.

Schirmherrschaft:

Kategorie Wohnen
Neue Bockbrauerei, Berlin
Projektentwickler/Bauträger
BAUWERT AG

Der über Jahrhunderte gewachsene Kiez um die historische Bockbrauerei in Berlin wird mit 223 Wohnungen, Platz für kiezansässiges Gewerbe und hohem Biotopflächenfaktor organisch erweitert. Die Gebäude mit ihren einzeln ablesbaren Fassaden und den individuellen Gestaltungskonzepten setzen sich gegeneinander ab und formen ein architektonisch hervorragendes Ensemble.

Kategorie Gewerbe
Werkhalle Rheinhöfe, Düsseldorf
Projektentwickler/Bauträger
BVIFG I Rheinhöfe GmbH & Co. KG,
vertreten durch BEOS AG

Die Rheinhöfe Düsseldorf haben mit der neuen Werkhalle einen höchst flexiblen, hochwertigen und nachhaltigen Gewerbezuwachs erhalten. Keine Zusatzversieglung, C2C, Madaster-Pass, Drittverwendungsfähigkeit über den gesamten Lebenszyklus: die Zeichen der Zeit wurden hier erkannt und nachahmungswürdig umgesetzt.

Kategorie Quartier
Sartorius Quartier, Göttingen
Projektentwickler/Bauträger
HAMBURG TEAM (BF 1.2, BF 2, BF 3, BF 4.1-2, BF 4.3, BF 5)
Sartorius AG (BF 1.1)

Mit dem Sartorius Quartier ist eine architektonisch hochwertige Flächenreaktivierung gelungen, die aktiv die Geschichte des Ortes weiterschreibt. Der ortsprägender Erhalt und gewerbliche Nutzung der Sheddachhalle, Gesundheitscampus, Gewerbe, Kita, Restaurant und attraktives Wohnen beleben diesen Ort mit einem vielfältige Nutzer:innenmix. Eine Bereicherung für die lebendige Wissenschaftsstadt Göttingen.

Schirmherrschaft:

Building Future Award
CCO/CORE Oldenburg,
Oldenburg
Projektentwickler/Bauträger
NEU_FUNDLAND Projekte GmbH / CCO Entwicklungs-GmbH

Die Blütezeit der klassischen Kaufhäuser ist vorbei. Der Leerstand in Kombination mit der Funktionslosigkeit des Gebäudes hat auch in Oldenburg das gesamte Umfeld mit herabgezogen. Die Projektentwickler des CCO/CORE handeln nach der Überzeugung, dass ein Projekt Teil des Ökosystems Stadt sein und dieses als aktiver Baustein positiv beeinflussen muss, um selbst nachhaltig erfolgreich zu sein. So geht Zukunft.

Sonderpreis für bezahlbares Bauen
unter der Schirmherrschaft von Klara Geywitz, *Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen*
Hoffnungsort Calw, Leonberg
Projektentwickler/Bauträger
Hoffnungsträger Stiftung

Auf dem Wimberg in Calw entstand ein Quartier aus 4 Holzgebäuden, die ökologisch wertigen und bezahlbaren Wohnraum in seriell vorgefertigte Holzbauweise bieten. Das Konzept der Hoffnungshäuser wurde in serieller Holzbauweise bisher 15-mal realisiert, mit einem eingespielten Handwerker und Bauteam, dass bei fast allen Projekten identisch ist, konnten diese Skaleneffekte erzeugt werden. Ehrlichen und minimalistische, aber wertigen Wohnräume sind so kostenoptimiert herstellbar gewesen

Schirmherrschaft:

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Klara Geywitz
Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Weitere Informationen zu den Gewinnern, den Nominierten und dem Wettbewerb finden Sie auf unserer Homepage.

Die Nominierten

Auch die Nominierung für den B!WRD bedeutet Anerkennung.
Anerkennung der harten Arbeit, des Engagements, des Durchhaltewillens und der Leidenschaft für herausragende Projektentwicklung.

Viktoria, Aachen
Projektentwickler/Bauträger
nesseler projektidee gmbh
Architekt
LP 1-4: HPP Architekten Düsseldorf
ab LP 5: nesseler plan gmbh, Aachen
Art des Bauvorhabens
Revitalisierung / Neubau / Abriss-Neubau

KOKONI ONE, Berlin
Projektentwickler/Bauträger
INCEPT GmbH
Architekt
ZRS-Architekten
Art des Bauvorhabens
Neubau

Hotel am Erzbergerufer, Bonn
Projektentwickler/Bauträger
Landmarken AG
Architekt
kadawittfeldarchitektur
Art des Bauvorhabens
Abriss-Neubau / Aufstockung

ÖkoSiedlung Friedrichsdorf, Friedrichsdorf
Projektentwickler/Bauträger
FRANK
Architekt
Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH / MOW Architekten GmbH / Turkali Architekten / FRANK Projektentwicklung Wohnkonzepte GmbH
Art des Bauvorhabens
Neubau

KÖNIGSKINDER – SPINELLIS GRÜNE MITTE, Mannheim
Projektentwickler/Bauträger
Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG
Architekt
AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Wien (LPH 1-4), Bitsch + Bienstein Architekten PartGmbB, Wiesbaden (LPH 5)
Art des Bauvorhabens
Neubau

Mit Glasfaser zukunftsfähiges Wohnen realisieren und Immobilienwerte steigern.

Durch eine Glasfaseranbindung gestalten Immobilienunternehmen ihre Liegenschaften zukunftsfähig und erhöhen deren Wert. Mit dem richtigen Partner für den Ausbau lässt sich der Ablauf kostengünstig und reibungslos gestalten.

Schnelles, zuverlässiges und zukunftsfähiges Internet für alle: Bis 2030 sollen laut Gigabitstrategie der Bundesregierung Glasfaseranschlüsse flächendeckend überall dort vorhanden sein, wo Menschen leben und arbeiten. Die Wohnungswirtschaft kann davon enorm profitieren. Wer sich jetzt für einen Glasfaseranschluss entscheidet, steigert den Wert seiner Immobilie nachhaltig. Die Deutsche GigaNetz GmbH begleitet den Ausbau unkompliziert von Anfang bis Ende.

Ob Streaming, Gaming, TV oder Homeoffice: Bereits 2025 wird der Bedarf an Bandbreite die Kapazität der bestehenden DSL-Leitungen übersteigen. Mit einer leistungsstarken Internetverbindung über Glasfaser ist modernes Leben, Wohnen und Arbeiten sicher möglich – und wird dies auch in der Zukunft bleiben. Denn Glasfaser liefert schnellere, stabilere Verbindungen. Der Anschluss bietet Bandbreiten von bis zu 2,5 Gbit/s[1]. Zudem weist Glasfaser eine höhere Energieeffizienz auf als Kupferleitungen, verglichen mit bisherigen Netzen verbraucht sie bis zu 17-mal weniger Strom[2].

Kontakt
Deutsche GigaNetz GmbH
040 593 630 - 120
deutsche-giganetz.de/wohnungswirtschaft

Die neuen Bandbreiten ermöglichen zudem, Smart-Building-Technologien effizienter und umfassender zu nutzen, was die Gebäudeautomatisierung vorantreibt und die Immobilienattraktivität für Mieter/innen und Käufer/innen steigert.

Die Deutsche GigaNetz verlegt echte Glasfaser bis in jede Wohnung – ohne Anschlussgebühr[3]. Der Übergang zu dieser Technologie der Zukunft erfolgt in fünf einfachen Schritten: Als erstes vereinbaren der/die Immobilieneigentümer/in und die Deutsche GigaNetz per Gestattungsvertrag den Ausbau in den Objekten. Dann folgen die Nachfragebündelung mit dem direkten Abschluss von Endkundenverträgen, die Netzplanung, der Netzbau und schließlich der durchgehende Betrieb des Netzes. Die Bau- und Hausanschluss-Kosten werden übernommen[3]. Die Deutsche GigaNetz unterstützt bei der Kommunikation mit den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie beim Glasfaserausbau in Wohngebäuden. Die Immobilienwirtschaft profitiert vollumfänglich von einer zielgerichteten Vermarktung und einem kosteneffizienten Glasfaserausbau.

Große Bandbreiten sind die Basis für wettbewerbsfähiges Arbeiten und Wirtschaften sowie zeitgemäßes Leben. Wer sich heute für Glasfaser in seiner Immobilie entscheidet, setzt auf Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit und Wertsteigerung. Mit der Deutschen GigaNetz als Partner wissen Immobilieneigentümer/innen einen ausgewiesenen Glasfaser-Experten an ihrer Seite: Das Unternehmen setzt sich für den Glasfaserausbau in über 220 Kommunen und Städten in 14 Bundesländern ein. Eine Kooperation mit der Deutschen GigaNetz ist ein Bekenntnis zur Zukunft und ein starkes Statement gegenüber dem Markt. ■

[1] Im Falle der Realisierung von MyNet 2.500 mittels GPON beträgt die maximale Bandbreite 2,488 Gbit/s im Download und 1,244 Gbit/s im Upload – optional Upload-Boost auf 2,488 Gbit/s im Upload [2] Quelle: www.brekoverband.de/site/assets/files/18892/gutachten_thm_nachhaltigkeit_zugangstechnologien.pdf [3] Schließt ein Eigentümer den Vertrag erst ab, nachdem der Ausbau vor Ort im Wesentlichen abgeschlossen ist, fällt in der Regel ein Betrag für die einmalige Errichtung von 990 € brutto mit einem My-Net-Tarif oder 1.990 € brutto für den Anschluss ohne einen MyNet-Tarif an (evtl. Einzelfallprüfung nötig). Es gelten unsere AGB und Datenschutzbestimmungen, zu finden unter deutsche-giganetz.de

BFW TOP THEMA

B!WRD Die Gala

Die Preisverleihung fand im Rahmen einer festlichen Gala im Hotel Oderberger Berlin statt.
In der großartigen Atmosphäre der ehemaligen Volksbadeanstalt – ein imposanter Neorenaissance Bau unter Denkmalschutz – wurde bei Musik, Tanz und kulinarischen Köstlichkeiten mit den Gewinnern angestoßen.

to b! continued

Das Wettbewerbsjahr 2024 startet im März.
Stay tuned:
@BFWBund

ANZEIGE

BFW PARTNER

Frontansicht des Gebäudes, im Vordergrund die Kaskade aus drei Luft-Wasser-Wärmepumpen Logatherm WLW286-38 A von Buderus.

Drei für 42

Niedrige Energiekosten und geringe CO2-Emissionen: Ein Kaskaden-System aus drei Luft-Wasser-Wärmepumpen von Buderus versorgt 42 neue Mietwohnungen in Burghausen

Der Systemexperte Buderus hat als Projektpartner der Burghauser Wohnbau GmbH (BuWoG) bei einem Neubau im oberbayerischen Burghausen unterstützt: 42 Mietwohnungen werden von einem Wärmepumpensystem versorgt. Das Heizsystem ist vorbildlich in Sachen effizienter Wärme- und Warmwasserbereitstellung – für die Mieterinnen und Mieter zahlt sich das durch geringe Energiekosten aus, für die Umwelt durch niedrige CO2-Emissionen.

3.000 Quadratmeter Wohnfläche

Der 108 Meter lange Gebäudekomplex mit vier Treppenhäusern umfasst 42 Mietwohnungen mit Balkon oder Terrasse. Auf dem rund 4.900 Quadratmeter großen Grundstück stehen mehr als 3.000 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Das installierte Heizsystem von Buderus ist auf Effizienz und niedrige Energiekosten optimiert. Sebastian Meierhofer, Verkauf Außendienst bei Buderus in der Region Traunstein, erklärt das Zusammenspiel der Komponenten: „Eine Kaskade aus drei Luft-Wasser-Wärmepumpen Logatherm WLW286-38 A von Buderus erzeugt Wärme und Warmwasser. Die Wärme zur Beheizung der Mietwohnungen wird über Fußbodenheizungen verteilt und das Warmwasser über Hybrid-Wohnungsstationen nacherwärmt. Damit stellen wir die Trinkwasserhygiene sicher."

Optimales Zusammenspiel im System

Der Strom für den Wärmepumpenbetrieb kommt vom Dach des Wohnkomplexes: Eine großzügig dimensionierte Photovoltaikanlage mit 270 Modulen auf einer Fläche von 500 Quadratmetern liefert eine Gesamtleistung von 99,9 kWp. Im Keller des Gebäudes befinden sich mehrere Batteriespeicher mit einer Gesamtleistung von 50 kW. Sie halten den eigenproduzierten Strom für Zeiten ohne Sonneneinstrahlung vor. Beides trägt dazu bei, die Energiekosten für die Wärmepumpen so gering und den Autarkiegrad so hoch wie möglich zu halten. Zwei Systempufferspeicher von Buderus ergänzen das System, jeder Speicher fasst 1.500 Liter. Dadurch lassen sich Wärmeerzeugung und -bereitstellung voneinander entkoppeln und die Wärmepumpen optimal betreiben.

114 kW mit kostenloser Umweltenergie

Die Heiztechnikkomponenten spielen im System ihre Stärken aus: Die drei Logatherm WLW286-38 A liefern eine Gesamtleistung von 114 kW (bei A-7/W35). Die leistungsstarken Wärmeerzeuger nutzen die kostenlose Umweltwärme aus der Luft und eignen sich optimal für größere Objekte wie den Wohnkomplex in Burghausen. Für das Neubauprojekt waren die „inneren Werte" der Wärmepumpen mit ausschlaggebend: Die Logatherm WLW286-38 A arbeitet mit einer hohen jahreszeitbedingten Raumheizungs-Energieeffizienz ETAs von 130 Prozent (bei durchschnittlichem Klima und W55). Das trägt zu einer sehr guten CO2-Bilanz und einem umweltfreundlichen Betrieb bei. Bei Vorlauftemperaturen von 35 °C und 55 °C erreicht sie in der Leistungsgröße 38 kW die Energieeffizienzklasse A++. Im Mehrfamilienhaus Burghausen erzeugt die Wärmepumpenkaskade konstant 38 °C Vorlauftemperatur. Die außen aufgestellten Wärmeerzeuger bleiben trotz ihrer großen Leistung akustisch unauffällig, mit einem Schallleistungspegel von maximal 72 dB(A) lässt sich die Logatherm WLW286-38 A sehr gut in Wohngebieten einsetzen.

Zukunftsfähige Technologie

Das Buderus Heizsystem in der neuen Burghausener Wohnanlage hat sich in der Praxis bewährt. Es trägt wesentlich zu einem nachhaltigen Gebäudebetrieb bei: Wärmepumpen-Kaskade, Wohnungsstationen, Photovoltaik und Batteriespeicher halten im Zusammenspiel die Umweltauswirkungen gering und die Energiekosten für die Mieter auf einem niedrigen Niveau.

Ansprechpartner:
Buderus (Bosch Thermotechnik GmbH)
Sophienstraße 30-32
35576 Wetzlar

Sozialer Sprengstoff

Gespräch zwischen GdW-Präsident Axel Gedaschko und BFW-Präsident Dirk Salewski über die Lage beim Wohnungsbau in Deutschland

Seit über einem Jahr wurde auf die Situation hingewiesen, die wir jetzt haben. Eine lange Zeit wurden die Warnungen als Schwarzmalerei abgetan. Nun gab es den Gipfel beim Kanzler mit den 14 Maßnahmen. Wie beurteilst Du diese Entwicklung und die jetzige Lage?

DS: Die Warnungen vor der jetzigen Krise sind seit letztem Herbst bekannt. Zur Zeit verkaufen wir nichts. Und was ein Bauträger in dem einen Jahr nicht verkauft, das wird er im nächsten Jahr nicht bauen. Insofern war die Prognose, dass in diesem Jahr weniger gebaut wird, zumindest was die Bauträger-Seite angeht, ziemlich einfach und ist genauso eingetreten.
Am Anfang haben wir es noch nicht bei den Baugenehmigungszahlen gesehen, da war Frau Geywitz ja auch noch ganz entspannt, sagte, „ist doch alles gar nicht so schlimm!“ Wir haben es erst später gesehen, als die ersten Meldungen kamen, dass die Projektbeginne losgehen. Jetzt erkennen wir es auch an den stark gefallenen Baugenehmigungszahlen. Die Auswirkungen werden in diesem Jahr noch relativ überschaubar bleiben. Für die Statistiker wird das alles nicht so schlimm aussehen. Aber im nächsten und übernächsten Jahr wird es richtig brutal. Siehst Du das anders?

AG: Das sehe ich genauso. Wir haben, ebenso wie der BFW, Umfragen durchgeführt. Das wirkt wie ein Frühwarnradar, denn wir haben in zwei Etappen die Investitionsimpulse unserer Unternehmen abgefragt. Nach dem ersten Umfrageergebnis haben wir Einbrüche je nach Markt zwischen 25 und 30 Prozent vorausgesehen und diese sind dann auch eingetreten. Bei der zweiten Umfrage waren die Ergebnisse dann noch drastischer. In Kürze werden wir eine weitere Umfrage starten. Laut einer aktuellen Umfrage unseres Regionalverbandes VdW Rheinland-Westfalen beträgt das Minus jetzt schon 70 Prozent. Dahinter stecken, genau wie von Dir, Dirk, gesagt, drei Dinge:
Die Investitionskraft unserer Unternehmen ist nur einmal da. Was die EPBD angeht, stellt sich die Frage: Was und wie viel kommt da? Das ist noch nicht klar – es scheint aber nicht so schlimm zu werden, wie es mal angedacht war. Das ist eine gute Botschaft.
Und der dritte Pfad ist dann die Neubau-Frage: Beim Neubau stellen sich die Frage des Eigenkapitals und die Kostenfrage.

Im Bestand vermieten wir zwischen 5 und 8 Euro pro Quadratmeter. Dafür ist natürlich kein Neubau möglich. Wohnungsneubau über 8 oder 9 Euro pro Quadratmeter liegt letztlich wie Blei bei unseren Mitgliedern. Bei Genossenschaften beispielsweise würde es Verstörung hervorrufen, wenn die Mieten plötzlich bei 16 bis 18 Euro pro Quadratmeter liegen müssten. Deshalb unterbleibt Neubau dort schlicht und ergreifend.

DS: Das ist bei den Privaten letztlich nicht anders. Ich führe seit längerer Zeit Gespräche mit einem SOS-Kinderdorf in direkter Nachbarschaft eines Neubaugebiets in der Dortmunder Innenstadt, die dort Wohngruppen unterbringen wollen. Ich habe der zuständigen Mitarbeiterin jetzt eröffnet, dass ich ihr das gerne bauen werde, dann dafür aber ca. 19 bis 20 Euro pro Quadratmeter „kalt“ kalkuliere, die Warmmiete allerdings durchaus überschaubar bleiben wird, weil es ein energetischer, natürlich ganz besonders toller moderner, an das Nahwärmenetz angeschlossener „Habeckscher“-Neubau ist – sie ist bei der Nachricht von 19 Euro pro Quadratmeter fast „vom Stuhl gekippt“. Selbst Kindertagesstätten kriegen wir nicht mehr unter diesem Preis hergestellt. Die werden von den Jugendämtern für diesen Preis nicht finanziert. Die Lernkurve der öffentlichen Hand, dass Bauen inzwischen unwahrscheinlich teuer geworden ist, durch ihr eigenes Zutun, ist noch nicht abgeschlossen. Das ist das Problem. Investitionen in den Wohnungsbau für langfristig orientierte Bestandshalter sind im Moment bei dieser Kosten- und Zinsstruktur ein Ding der Unmöglichkeit.
Der soziale Sprengstoff, der in dem ganzen Thema steckt, wird sich auf die Bundestagswahl 2024 auswirken. Ich war heute bei Vivawest eines eurer großen Mitgliedsunternehmen in NRW. Die haben Refinanzierungsnotwendigkeiten von rund 800 Millionen Euro pro Jahr.
Durch die enorm gestiegenen Zinsen schmilzt auch die Fähigkeit zu investieren.
Ganz klar. Das sind Themen, die die Privaten gleichermaßen betreffen. Jetzt bekommt man auch für Wertpapiere wieder Geld. Investitionen in den Wohnungsbau mit zwei Prozent Rendite sind dagegen völlig unsexy. An vier Prozent Rendite ist nicht zu denken. Also investiert man wieder in den Pfandbrief, in die Aktie. Und auch unsere Witwen- und Waisenkassen, die früher noch Wohnungsbau gekauft haben bei unseren Bauträgern - das bricht gerade alles weg. Das hat

direkte Auswirkungen: Der soziale Sprengstoff ist irre, der sich da zusammenbraut!

AG: Es herrscht in der Tat Verzweiflung, aber bei diesem Thema gibt es keine Demonstrationen nach dem Motto: Jetzt macht mal was für den Wohnungsneubau. Da leidet jeder für sich. Bei allen herrscht große Unzufriedenheit: Weder Familien noch Studenten, Singles oder Paare finden noch bezahlbare Wohnungen – die Gründe sind vielfältig. Was bei allen gleich ist, das ist die wachsende Unzufriedenheit.
Was kann man dagegen tun? Spontan und akut leider nicht viel. Das wird dauern. Wie lange? Das weiß keiner. Es gibt Auguren, die sagen: Im nächsten Jahr. Einige sagen aber, dass Besserung erst recht nicht im nächsten Jahr in Sicht ist, sondern frühstens 2026/7. Um diese Zeit zu überbrücken, wären Zinsverbilligungen absolut sinnvoll. Um den schlimmsten Absturz zu verhindern und überhaupt noch etwas an den Markt zu bringen, sind solche Zinsverbilligungen als zeitweise Lösung letztlich unerlässlich. Die Wohnungswirtschaft ist selbstverständlich bereit, diese eins zu eins in Form von verbilligten Mieten weiterzugeben. Doch der politische Wille, so ist es auf der Expo Real noch mal deutlich geworden, der ist nicht da.
DS: Diese Wahrnehmung hatte ich leider auch. Frau Geywitz will nicht oder kann nicht. Wahrscheinlich ist es eine Mischung aus beidem. Herr Linder hat die Taschen zugenäht und er sieht Inflationsgefahren. Bei einem notwendigen Gut, wie Wohnungen jetzt noch von Inflationsgefahren zu reden, wenn man eine Zinssubvention rausgibt - das sehe ich ganz anders. Was ich sehe, ist der soziale Sprengstoff, der sich da aufbaut.

AG: Ich halte diese Begründung, man konterkariere die Aktivitäten der EZB, mit Zinsvergünstigungen, für absurd.

DS: Ja. Sehe ich ganz genauso.

Das Gespräch wurde vor dem aktuellen Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Bundeshaushalt geführt.

BOSCH
Technik fürs Leben

Nachhaltigkeit für jedes Zuhause
Einfach alles aus einer Hand.

www.bosch-einfach-heizen.de

Die neuen KALDEWEI Duschrinnen der Serie FlowLine sind auf Wunsch als FlowLine Heatrecovery mit integriertem Wärmetauscher erhältlich.

Beim Duschen Energie und CO_2 einsparen – so einfach geht's

Edle Kaldewei Duschrinne mit Wärmerückgewinnung

Wenn sinnliches Design auf den Pioniergeist einer Premium-Marke trifft, entsteht etwas ganz Besonderes. Als einer der führenden Badhersteller und ausgewiesener Experte für bodenebenes Duschen präsentiert KALDEWEI die von Studio Aisslinger gestaltete neue Rinnenlösung der Serie „FlowLine" für den Duschbereich. Vom Designer entworfen, vom Badprofi perfektioniert. Sie wird zum besonderen Highlight im Badezimmer – mit gewohnt einfacher Handhabung und dank eines einzigartigen KALDEWEI Systems sind die Reinigung und Wartung so einfach wie noch nie.

Doch damit nicht genug: für besonders nachhaltige Bäder ist die neue Rinnenlösung von KALDEWEI auf Wunsch mit integrierter Technologie zur Wärmerückgewinnung erhältlich. Denn unter der Marken-Duschrinne der Serie „FlowLine Heatrecovery" verbirgt sich ein zusätzliches Feature, mit dem sich der Energiebedarf für das Duschbad spürbar reduzieren lässt. Diese Rinne besitzt einen Wärmetauscher, der vollständig und für den Nutzer unsichtbar im Abflusskanal integriert ist.

Ein Fest für die Sinne – ein Gewinn für die Nachhaltigkeit
Warmes Wasser braucht in etwa so viel Energie wie das Heizen. Allein fürs Duschen wird bis zu 80 Prozent des gesamten Warmwassers benötigt. Während seit Jahren Entwicklungen im Fokus stehen, um effizienter und energiesparender zu heizen, fließt noch immer viel warmes Wasser einfach ungenutzt in den Abfluss. Doch das muss nicht sein! Die neue KALDEWEI Duschrinne „FlowLine Heatrecovery" nutzt die Wärme des abfließenden Duschwassers, um damit das kalte Frischwasser auf dem Weg zur Duscharmatur vorzuwärmen. Ein in den Abfluss integrierter Wärmetauscher sorgt für eine effiziente Wärmerückgewinnung. Ganz im Sinne der Nachhaltigkeit muss für eine angenehm warme Duschtemperatur deutlich weniger Heißwasser zugemischt werden. Das spart viel Energie, senkt spürbar die Kosten und verringert den CO_2-Fussabdruck.

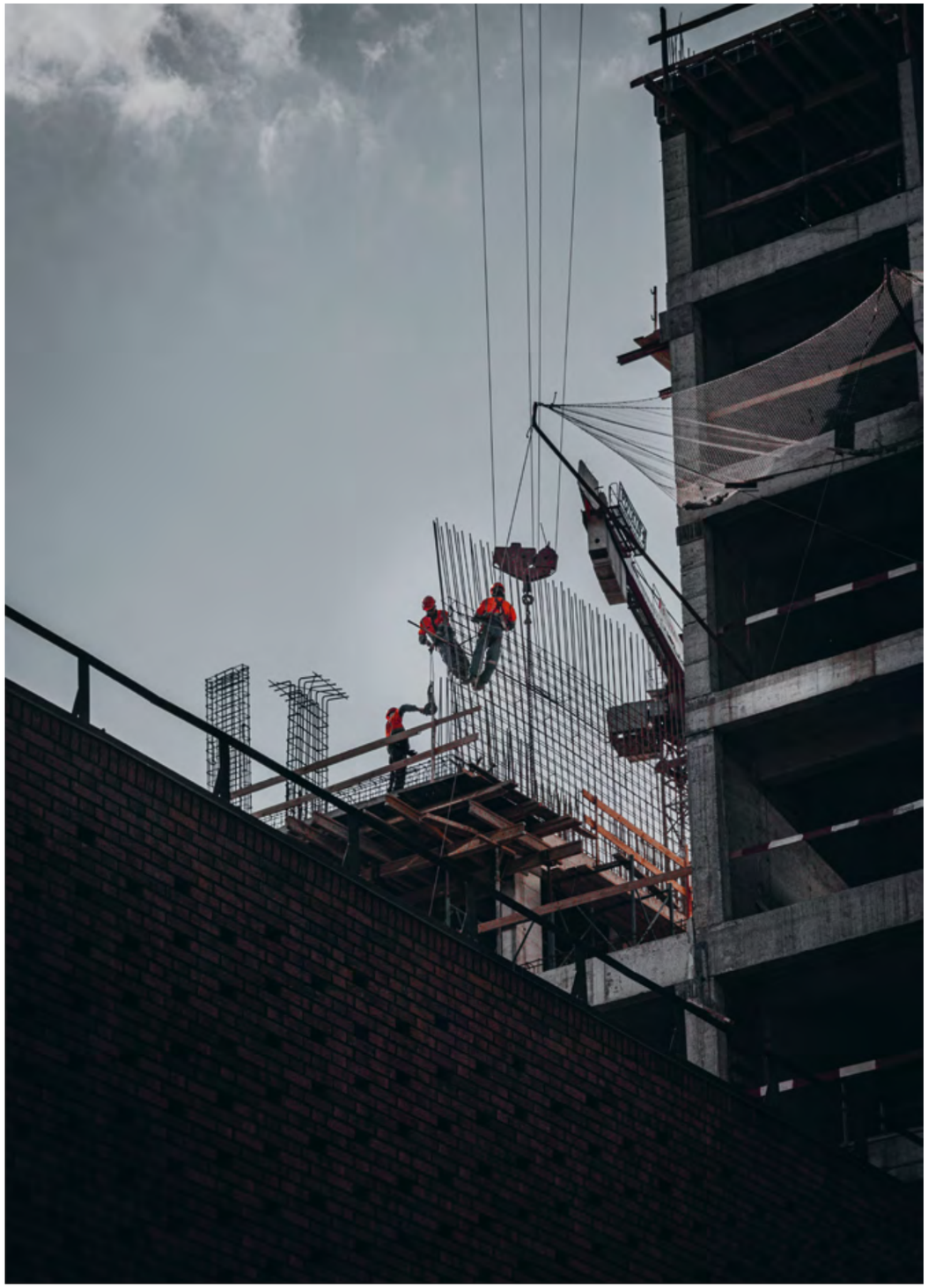
Die neuen KALDEWEI Duschrinnen wurden vom international renommierten Studio Aisslinger gestaltet und erfüllen höchste Designansprüche. Fünf edle Oberflächen stehen zur Auswahl: Edelstahl gebürstet, Champagner gebürstet, Graphit gebürstet, Weiß matt und Schwarz matt. Damit wird die Marken-Rinne zu einem wahren Schmuckstück im Bad.

So griffig und vielversprechend einfach der zum Patent angemeldete Click'n clean® Mechanismus der neuen KALDEWEI Duschrinne klingt, so ist er auch. Spielend leicht lässt sich die Abdeckung mit nur einer Hand öffnen und auch wieder schließen - für eine blitzschnelle, hygienische Reinigung und den perfekten Flow im Bad.

KALDEWEI Luxstainability
Ein Bad ohne KALDEWEI? Für viele Menschen kaum vorstellbar. Denn das Familienunternehmen findet seit über einem Jahrhundert Lösungen für individuelle Traumbäder und ist seiner Zeit dabei stets voraus: ganz gleich, ob mit neuen Designtrends, kreislauffähigen Badlösungen, CO_2-reduzierten Materialien oder indem das Unternehmen immer wieder deutliche Zeichen für eine bessere und nachhaltigere Umwelt setzt. KALDEWEI verbindet modernen Luxus mit nachhaltigem Denken, Wirtschaften und Handeln – und hat für diese globale Strategie einen eigenen Begriff kreiert: Luxstainability®. Im Jahr 2021 hat das Unternehmen als erster Badhersteller die „Science Based Targets" unterzeichnet und sich auf den Weg gemacht, klimaneutral zu produzieren. Mit Badlösungen aus CO_2-reduziertem Stahl und einem neuen Solarpark, durch den sich auch in Spitzenzeiten bis zu 100 Prozent des Strombedarfs durch Sonnenenergie abdecken lässt, ist KALDEWEI diesem Ziel einen großen Schritt nähergekommen. Den WWF Deutschland unterstützt KALDEWEI seit mehreren Jahren im Kampf gegen Plastikmüll. Aus gelebter Verantwortung gegenüber der Umwelt und den nachfolgenden Generationen.

Ansprechpartner:
Franz KALDEWEI GmbH & Co. KG
www.kaldewei.com
Frank Jentsch
0171 - 5401813
frank.jentsch@kaldewei.de

KALDEWEI



Wachstumschancengesetz - Chancen für die Immoblienwirtschaft?

Das Wachstumschancengesetz soll 2024 in Kraft treten. Es bietet nicht nur Chancen, sondern auch Risiken für die Immobilienwirtschaft.

Den aktuellen (Wirtschafts-) Krisen will der Gesetzgeber durch das Wachstumschancengesetz entgegenwirken. Derzeit befasst sich der Bundestag mit dem Gesetzesvorhaben, das ab Beginn des nächsten Jahres die Besteuerung in Deutschland prägen soll. Das Wachstumschancengesetz steht in seiner Langform für „Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness“, aber welche Wachstumschancen bietet dieses Gesetzesvorhaben für die mittelständische Wohnimmobilienwirtschaft? Dieser Beitrag gibt einen Überblick über maßgebende ertragsteuerliche Maßnahmen und versucht zu bewerten, ob sich echte Wachstumschancen ergeben.

Beschränkungen des Zinsabzugs

Grundsätzlich sind Zinsen, z.B. aus Immobilienfinanzierungen, steuerlich abzugsfähig. Nach derzeit geltendem Recht wird der Zinsabzug durch die sog. Zinsschranke begrenzt (§ 4h EStG). Danach sind Nettozinsaufwendungen nur bis zu einer Höhe von 30% des verrechenbaren EBITDAs des Immobilienunternehmens als Betriebsausgabe abzugsfähig. Die Zinsschrankenregelung findet allerdings keine Anwendung, sofern eine Freigrenze von 3 Mio. EUR nicht überschritten wird, der Betrieb des Immobilienunternehmens nicht zu einem Konzern gehört (Stand-Alone-Klausel) oder der Eigenkapitalvergleich zwischen Betrieb und Konzern einen Ausnahmetatbestand begründet (Escape-Klausel).

Während im Gesetzgebungsprozess diskutiert wurde, die Freigrenze durch einen Freibetrag zu ersetzen, was eine echte Wachstumschance bedeutet hätte, wurde von dieser Maßnahme Abstand genommen. Vielmehr soll die Freigrenze nun nicht mehr pro Gesellschaft als individueller Betrieb, sondern für mehrere Gesellschaften unter gemeinsamer Leitung mit gleichartigem Betrieb gelten. Gerade in der Immobilienwirtschaft wurde die Anwendung der Zinsschrankenregelung bisweilen umgangen, indem einzelne Immobilienprojekte in separaten Tochtergesellschaften und somit in getrennt zu betrachtenden Betrieben einer Muttergesellschaft jeweils unterhalb der Freigrenze verwirklicht wurden. Diese Gestaltung wird aufgrund der geplanten Gesetzesänderung eingeschränkt werden, was gerade im Hinblick auf bereits aufgesetzte Projekte eine verheerende Folge haben kann, wenn Finanzierungszinsen mit dem Jahreswechsel nicht mehr im geplanten Umfang steuerlich abzugsfähig sind.

Zudem sind folgende Anpassungen geplant: Erweiterung des Begriffs, was unter Zinsen zu verstehen ist. Einschränkung der Stand-Alone-Klausel, dass nunmehr auch Gesellschaften von der Zinsschranke erfasst werden, die nahestehende Personen i.S.d. AStG sind, was im Wesentlichen schon bei einer Kapitalbeteiligung von 25% der Fall erfüllt sein kann. Im Rahmen der Escape-Klausel sollen zukünftig nur noch konsolidierungspflichtige Gesellschaften berücksichtigt werden. Eine Verschärfung der Zinsschranke für Körperschaften zur Adressierung einer „schädlichen“ Gesellschafterfremdfinanzierung ist ebenfalls geplant.

Die Verbreiterung des Anwendungsbereichs der Zinsschrankenregelung und die Verschärfung der Gesellschafterfremdfinanzierung im Körperschaftsteuerrecht sind für die Wohnimmobilienwirtschaft in Anbetracht der derzeitigen Immobilienkrise und der steigenden Zinsen besonders dramatisch: Es resul-

tieren eine höhere Steuerbelastung bei aktuell geringeren Gewinnen wegen der gesamtwirtschaftlichen Lage und negative Auswirkungen auf die Liquidität von Immobilienunternehmen. Die Kreditwürdigkeit sinkt und führt zu höheren Finanzierungskosten, die wiederum aufgrund der Verschärfungen der Zinsschrankenregelung nicht vollständig abziehbar sind. Im Ergebnis droht eine Negativspirale.
Dem nicht genug, will der Gesetzgeber eine weitere Beschränkung des Zinsabzugs einführen: Zinsaufwendungen aus Geschäftsbeziehungen zwischen dem zu finanzierenden Immobilienunternehmen und nahestehenden Personen i.S.d. AStG (z.B. Gesellschafter mit einer Kapitalbeteiligung von 25%) sollen fortan nur abziehbar sein, soweit der Zinssatz den aktuellen Basiszinssatz nicht um mehr als 2 Prozentpunkte übersteigt (§ 4l EStG-E). Da der der Basiszinssatz halbjährlich aktualisiert wird, empfiehlt es sich, eine dynamische Verweisung auf den jeweils aktuellen Basiszinssatz vorzusehen. Eine solche Verweisun g verkompliziert zwar die Zinsberechnung, gestaltet die Abziehbarkeit aber rechtssicher.

Zeitlich befristete degressive Abschreibung auf Wohngebäude
Wohngebäude mit Baubeginn zwischen Anfang Oktober 2023 und Ende September 2029, die vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind (soweit in EU/ EWR belegen), können degressiv i.H.v. 6% abgeschrieben werden. Es besteht ein Wahlrecht zur linearen Abschreibung. Solange die degressive Abschreibung vorgenommen wird, sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzungen allerdings nicht zulässig.
Die Möglichkeit zu erhöhten Abschreibungen hat grundsätzlich eine ertragsteuermindernde Wirkung, die als echte Wachstumschance zu begreifen ist.

Ausweitung der Verlustnutzung
Der Verlustrücktrag soll von 2 Jahren auf 3 Jahre erweitert werden. Die betragsmäßige Begrenzung i.H.v. 10 Mio. EUR (20 Mio. EUR bei Ehegatten) soll dauerhaft beibehalten werden. Nicht ausgeglichene negative Einkünfte, die nicht im Rahmen des Verlustrücktrags abgezogen worden sind, können bis zu einem Sockelbetrag i.H.v. 1 Mio. EUR (2 Mio. EUR bei Ehegatten) unbeschränkt vorgetragen werden. Ein darüberhinausgehender Verlust soll zeitliche befristet in den VZ 2024 bis 2027 i.H.v. 80% des Gesamtbetrags der Einkünfte des Verlustvortragsjahres vorgetragen werden können (aktuell 60%). Die Anpassungen des Verlustrücktrags und des Verlustvortrags gelten sowohl für die Einkommen- als auch die Körperschaftsteuer. Der gewerbesteuerliche Verlustvortrag soll ebenfalls erweitert werden.
Die erweitere Verlustnutzung ist ebenfalls positiv zu bewerten. Die Steuerlast kann hierdurch effektiv gesenkt werden.

DR. MORITZ JOHANNES MÜHLING, LL. M.
030 - 56 55 56 420
Moritz.Muehling@BRL.de

ERP-Systeme sollen künftig von den Mitarbeitenden nach Bedarf selbstständig angepasst werden können

Fassadenreinigung mit System für Immobilien von Wert

Es ist unumgänglich – früher oder später ist jede Fassade von Algen, Pilzen, Flechten und atmosphärischen Verunreinigungen betroffen. Dennoch gibt es eine effiziente Lösung, die vielen Wohnungsunternehmen und Eigentümer*innen aufwendige Neuanstriche erspart: Aurum bietet ein Aufbereitungssystem an, das Hausfassaden schnell wieder zum Strahlen bringt. Mit weniger Aufwand und einer höheren Akzeptanz präsentiert unsere Fassadenreinigung eine schonende Alternative zum Neuanstrich und entlastet dabei gleichzeitig das Budget, setzt Ressourcen effizient ein und sorgt für eine große Akzeptanz bei Be- und Anwohner*innen.
Die Aurum Deutschland GmbH zählt zu den führenden Anbietern im Bereich der professionellen Fassadenreinigung deutschlandweit. Mit großer Expertise und umfassender Entwicklungszeit, widmen wir uns leidenschaftlich der Fassadenreinigung, die durch komplexe Technik und optimal abgestimmte Reinigungsmittel zum Erfolg wird. Unsere breit gefächerten Zusatzleistungen runden unseren umfassenden Kundenservice ab. Unsere Reinigung bedeutet nicht nur bis zu 80 % Einsparung im Vergleich zum Neuanstrich, wir geben auch ein 5-jähriges Garantieversprechen auf unsere erstklassigen Ergebnisse.

Vielfältige Ursachen, eine optimale Lösung
Eine verschmutzte Fassade mag keinen schönen Anblick bieten, ist jedoch keinesfalls ein Zeichen von mangelnder Pflege. Die Außenwände sind 365 Tage im Jahr den Elementen ausgesetzt: Wind, Regen, Verkehr und andere Umweltfaktoren setzen ihnen zu. Verschmutzungen im Laufe der Jahre sind unvermeidlich. Oftmals beinhalten die dunklen Flecken mehrere Faktoren, die sich gegenseitig begünstigen und beschleunigen: Algen, Pilze, Flechten, Feinstaub, Rußpartikel und Reifenabrieb stellen dabei die häufigsten Verschmutzungsursachen dar.

Systematischer Erfolg - in drei Schritten zur strahlenden Fassade
Vorbehandlung der Fassade: Unser Reinigungsmittel Aurum SolviTec® dringt tief in die Poren der Fassade ein und löst Verschmutzungen sowie Algen rasch auf. Dank Teleskoplanzen sind keine Gerüste erforderlich, Hebebühnen reichen für Höhen über 10 Metern aus.
Schmutzentfernung mit Wasser: Unter sanftem Hochdruck wird das Reinigungsmittel schonend von der Fassade gespült. Aufgefangenes Abwasser wird neutralisiert und vor Ort aufbereitet, bevor es erneut in den Kreislauf eingespeist wird.
Anwendung des Fassadenschutzes: Unser Fassadenschutz Aurum ServaTec® verlangsamt die erneute Algenbildung auf den Fassaden. Die Schutzwirkung gleicht nahezu einem Neuanstrich.
Unsere topmoderne Reinigungstechnologie „Made in Germany“ ist in unseren Aurum-Einsatzfahrzeugen sicher verbaut. Wir agieren zeiteffizient und zuverlässig und verlassen uns dabei auf hochwertige Mess- und Sensortechnik von Siemens. Übersichtliche Touch-Displays sowie präzise Elektronik garantieren höchste Reinigungsqualität und verhindern dabei jegliche Wasserverschwendung.

Bundesweite Präsenz für Ihre Immobilie
Mit unserer Fahrzeugflotte bieten wir eine deutschlandweite Präsenz und stehen unseren Kunden*innen und Partner*innen mit unseren Leistungen auf diese Art und Weise vollumfänglich und zeitnah zur Verfügung.
Aurum setzt auf nachhaltige Partnerschaften. Deshalb sind wir nicht nur Mitglied zahlreicher Verbände der Wohnungswirtschaft, sondern offerieren Unternehmen auch attraktive Rahmenvertragskonditionen, die fair und an die individuelle Unternehmensgröße angepasst sind.

Aurum. Denn gute Partner sind Gold wert.

Ihr Ansprechpartner:
Kai Schweizer
0711 36 08 36 – 13
k.schweizer@aurum-fassadenreinigung.de

AURUM
FASSADENREINIGUNG

Emissionseffizienz statt Energieeffizienz

BFW fordert Paradigmenwechsel

Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hat in diesem Jahr die Gemüter bewegt wie kaum ein anderes Thema im politischen Berlin. Ursprünglich war im nächsten Jahr eine weitere, eine dritte, GEG-Novelle geplant. Doch anlässlich des Bündnistags am 25. September 2023 gab die Bundesregierung bekannt, auf die Anhebung des Neubaustandards auf EH 40 zu verzichten. Der BFW Bundesverband fordert darüber hinaus einen Paradigmenwechsel: Die grundlegende Umstellung der Anforderungssystematik von der Energieeffizienz auf die Emissionseffizienz.

Vor etwa einem Jahr begann eine Arbeitsgruppe des BFW damit, eine komplett neue Anforderungssystematik für Gebäude zu entwerfen. Die Idee bestand darin, der Politik ein Konzept zu präsentieren, das aus Sicht des BFW funktionieren kann und zugleich die Einhaltung der Klimaziele ermöglicht.

Dies ist gelungen. Eine Umstellung der GEG-Anforderungssystematik ist im politischen Berlin Gesprächsthema. Die Arbeitsgruppe, in der Projektentwickler, eine Energieberaterin und ein Wissenschaftler vertreten waren, hat ihr Konzept für eine neue Anforderungssystematik in einem Positionspapier festgehalten.

Hier das Konzept im Überblick:
Die bisherige Systematik des GEG geht von einem theoretischen Energiebedarf des Gebäudes aus, der sich aus Gebäudehülle (Transmissionswärmeverlusten) und Primärenergiefaktor ergibt. Eine Aussage über den tatsächlichen Treibhausgas (THG)-Ausstoß wird damit nicht getroffen. Ein Gebäude, das z. B. mit einer Wärmepumpe betrieben wird und den Strom aus 100% erneuerbaren Energie bezieht, ist de facto heute schon Treibhausgasneutral im Betrieb.

Gut verpackt - Gebäudehüllen dämmen den Energieverbrauch

Das Ziel des Gebäudeenergiegesetzes muss darin bestehen, die THG-Emissionen zu senken. Dabei steht nicht allein der Energieverbrauch des Gebäudes im Fokus, sondern auch die Art der Energieerzeugung. Ziel muss es sein, ein sinnvolles Maß an energetischer Effizienz beim Endenergieverbrauch sicherzustellen (Niedertemperatur-ready) und den verbleibenden Bedarf durch Erneuerbare Energie (vorzugsweise erzeugt am Objekt, on-site) zu decken.

Aus diesen Überlegungen ergeben sich sechs Faktoren, mit denen sich die Emissionseffizienz eines Gebäudes bestimmen lässt. Diese Berechnung stellt eine ordnungspolitische Grundlage für das GEG dar. Die Kennwerte sind auf das Erreichen der Klimaziele ausgerichtet.

Ausgehend vom 1,5-Grad-Ziel, das in den Pariser Verträgen festgeschrieben wurde, können hier die realen Werte eingesetzt werden, die ein Gebäude verbrauchen bzw. emittieren darf. Diese Werte müssen von einem unabhängigen Gutachter errechnet und vom Gesetzgeber festgesetzt werden.

Dieses System für ein neues Gebäudeenergiegesetz bietet zwei entscheidende Vorteile. Zum einen ist die Anforderungssystematik einfach gestaltet und dadurch klar verständlich. Auch kommt sie ohne einen großen bürokratischen Aufwand aus. Zweitens ermöglicht dieses System, die notwendigen Treibhausgas-Einsparungen technologieoffen, flexibel und innovativ zu realisieren.

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands kann und wird nur mit innovativen technischen Ansätzen gelingen. Viele sind bereits vorhanden. Eine einfache, auf wenige Kennzahlen ausgerichtete Anforderungssystematik, wie sie hier beschrieben ist, ermöglicht es, die entscheidenden Ziele zu erreichen, die Erfüllung aber der Innovationskraft der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu überlassen.

Das BFW-Positionspapier „Das neue GEG“ finden Sie unter https://www.bfw-bund.de/bfw-positionen/.

	Bauphase	Betriebsphase
THG-Emission	x t	x t
Zugeführte Energie	x kWh	x kWh
Ressourcenverbrauch	x	x

Partner der
Immobilienwirtschaft

Anzeige

Beim Kabelanschluss ändert sich was

TKG-Novelle: Gestalten Sie mit Vodafone die TV-Grundversorgung weiterhin einfach und günstig für Ihre Mieter.

Die TKG-Novelle betrifft ausschließlich Vermieter, die Kabelgebühren gemäß Betriebsnebenkostenverordnung weiterberechnen
Für viele Mieter und Vermieter ist die Abrechnung der TV-Kosten über die Betriebsnebenkosten ein bewährter Weg der TV-Versorgung. Mit der Reformierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) endet diese Möglichkeit Ende Juni 2024.

Wohneigentümergemeinschaften sind nicht betroffen
Grundsätzlich gilt: Die bestehenden Produkte und Verträge sind weiterhin gültig. Ab 01.07.2024 müssen die TV-Kosten bei einem Mehrnutzervertrag jedoch vom Immobilieneigentümer getragen werden bzw. müssen verschiedene Aspekte bei der Weiterberechnung berücksichtigt werden.
Wohnen Sie in einer Eigentumswohnung und haben einen gemeinsamen Vertrag mit Ihren Miteigentümern, ist dieser günstige Zentraleinkauf weiterhin sinnvoll.

Neue Vertragsmodelle für die künftige Zusammenarbeit
Neu bei Vodafone gibt es neben dem bestehenden Mehrnutzervertrag nun die Versorgungsvereinbarung. Auch damit bleibt es bei einer sicheren TV-Grundversorgung für alle Bewohner. Diese Möglichkeit ist für Eigentümer oder Hausverwaltungen kostenlos – Bewohner können dann vergünstigte TV-Einzelverträge direkt mit Vodafone abschließen.

Vorteil
TV-Empfang über Kabelanschluss
- Kein Internet-Anschluss notwendig
- Ohne zusätzliche Hardware möglich

Gute Gründe für die Fortführung des Mehrnutzervertrags
- Günstiger Zentraleinkauf des TV-Signals schon ab 2 Wohneinheiten
- TV-Signal sofort bei Einzug verfügbar für alle Bewohner

Das spricht für den Wechsel in die Versorgungsvereinbarung
- Keine Kosten für Eigentümer/Hausverwalter
- Geringer Verwaltungsaufwand: Buchung und Abrechnung der Multimedia-Produkte immer direkt zwischen Vodafone und den Bewohnern
- Sonderkonditionen für die TV-Grundversorgung

Ihr starker Partner für Digitalisierung, TV-Versorgung und Highspeed-Internet

In Vodafone haben Sie einen starken Partner an der Seite. Gemeinsam sichern wir die Zukunftsfähigkeit Ihrer Immobilien. Mit immer mehr Glasfaser verdichten wir unser topmodernes Kabel-Glasfasernetz und bringen gemeinsam mit unserem Joint Venture OXG die Glasfaser in immer mehr Haushalte. Auf Wunsch und bei Bedarf kümmert sich Vodafone zudem um eine Modernisierung Ihrer Hausnetze – auch mit Glasfaser – und bietet einen umfangreichen Service rund um Betrieb und Entstörung.

Sie möchten mehr erfahren? Weitere Infos und Ihre Ansprechpartner finden Sie online unter **vodafone.de/iw/tkg**

Stand: August 2023

Anbieter in NRW, BW und HE: Vodafone West GmbH · Ferdinand-Braun-Platz 1 · 40549 Düsseldorf
Anbieter in allen übrigen Bundesländern: Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6–8 · 85774 Unterföhring

Together we can

Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen

Neue Rechtsregeln für den Wohnungsbau

Text: Prof. Stefan Leupertz, Köln

Kostengünstiges und nachhaltiges Bauen als gesellschaftpolitische Herausforderung

Der Wohnungsbau und damit auch das Geschäft der Bauträger befindet sich in einer schwierigen Lage. Das hat nicht nur mit den ungünstigen ökonomischen Rahmenbdingungen zu tun, mit denen die gesamte Immobilienbranche kämpft und die den Wohnungsbau mittlerweile fast zum Erliegen gebracht haben. Bei näherer Betrachtung gelangt man vielmehr rasch zu der Erkenntnis, dass der Wohnungsbau in jahrzehntelang eingeübten Strukturen gefangen ist, die von Verschwendung, Trägheit und Ineffizienz geprägt und deshalb ganz grundsätzlich nicht geeignet sind, den Herausforderungen unserer Zeit wirkungsvoll zu begegnen. Solche Herausforderungen ergeben sich nicht nur aus einem zunehmenden Kostendruck, sondern auch aus gesellschaftspolitisch eingeforderten Nachhaltingkeitszielen, die sich ohne die Entwicklung von innovativen Baustoffen und Bauverfahren sowie die Entwicklung neuer Projektstandards nicht werden realisieren lassen. Unabhängig davon können wir es uns auch aus schlicht ökonomischen Gründen nicht leisten, dass Bauen immer teurer, unkalkulierbarer und am Ende so unattraktiv wird, dass, wie derzeit im Wohnungsbau, ganze Geschäftsbereiche zum Erliegen kommen und immer weniger junge Menschen sich animiert fühlen, ihre berufliche Zukunft im Baubereich zu suchen.

Der Wohnungsbau ist den sich hieraus ergebenden, immensen Herausforderungen unter den derzeit geltenden Rahmenbdingungen nicht gewachsen. Erforderlich ist deshalb eine grundsätzliche und zukunftsfähige Neuausrichtung dieser Rahmenbedingungen, die allerdings nur unter zwei miteinander verknüpften Voraussetzungen gelingen wird:

- Die Kosten für die Herstellung und den Erwerb von Wohnraum müssen systemisch gesenkt werden.
- Zugleich muss der Wohnungsbau zur Verwirklichung unverzichtbarer Klimaziele nachhaltig und ressourcenschonend organisiert werden.

Die hierfür von der Politik bisher unterbreiteten Lösungskonzepte greifen zu kurz. Sie betreffen im Wesentlichen die Bereitstellung zusätzlicher staatlicher Förderung für den Bau und den Erwerb von Immobilien, die (temporäre) Aussetzung des EH40 Primärenergiestandards sowie die Vereinfachung

und Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren. All das wird helfen, die strukturellen Gründe für die Krise allerdings nicht durchgreifend und dauerhaft beseitigen. Vielmehr bedarf es hierfür eines substantiellen Kultur- und Strukturwandels. Dabei liegt der Schlüssel zur Bewältigung der existenziellen Herausforderungen, denen wir uns stellen müssen, im organisierten Miteinander. Gleich ob Unternehmen, Behörde, Staat, Gesellschaft oder Menschheit – wir müssen kooperieren und wir müssen diese Kooperation besser gestalten als bisher, wenn wir bestehen und prosperieren wollen.

Kooperationsgestaltung als ökonomisches Prinzip

Innovation und ökonomische Effizienz sind nie das Ergebnis staatlich verordneten Handelns. Sie entstehen vielmehr durch individuelle Klugheit, Schaffenskraft und die Freiheit des Einzelnen, seine Ideen umsetzen zu können, auch mit dem Risiko des Scheiterns. Indes: Bauen findet hierzulande in Strukturen statt, die Innovation und effizientes Bauen nicht befördern, sondern massiv behindern. Diese Strukturen sind geprägt von Vertragsregeln, die Planung und Ausführung voneinander trennen und den ökonomischen Erfolg der Beteiligten systemisch an die hochkonfrontative Durchsetzung von Partikularinteressen in einer von Intransparenz gekennzeichneten Wettbewerbssituation knüpfen. Hinzu tritt ein durch öffentlich-rechtliche Vorschriften hoffnungslos überregulierter Markt, der Innovation im Keim erstickt und weitgehend unmöglich macht.

Um diesen ökonomischen Unsinn zu beenden, müssen wir grundsätzlich umdenken. Es muss ein Rechtsrahmen geschaffen werden, der nicht auf die Sanktionierung von Nichtlösungen fokussiert ist, sondern es den Projektpartnern gestattet (und abverlangt!), gemeinsam Lösungen für Problemlagen zu suchen und umzusetzen. Dafür steht der Begriff der Kooperationsgestaltung.

Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die proaktive Gestaltung eines effizienten und störungsarmen Projektablaufs zwingen dazu, die Rahmenbedingungen für Bauprojekte an folgenden Grundsätzen auszurichten und die hieraus resultierenden Verträge entsprechend zu konzipieren:

- Erstellung realistischer Budgets; Vereinbarung auskömmlicher Preise
- Kein verdeckter Wettbewerb durch spekulative Preiskalkulation
- Integratives Planen und Bauen
- Gemeinsame Risikobewertung und kluges Risikomanagement anstatt Risikozuweisung
- Klare Definierung der Entscheidungsbefugnisse und Entscheidungsprozesse
- Etablierung „guter Kommunikation“ und einer angemessenen Fehlerkultur

Die Überregulierung des Bauens als Kostentreiber und Innovationshemmnis

Die effiziente und nachhaltige Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben scheitert allerdings nicht nur an grundlegend falsch austarierten Projekt- und Vertragsstrukturen. Sie wird auch behindert durch konkrete Vorgaben des Gesetz- und Verordnungsgebers. Eine selbst vom Fachmann nicht mehr zu überblickende und zu bewältigende Flut von DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerken einerseits sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften andererseits, schränkt den Handlungsspielraum der Baubeteiligten in einem Maße ein, dass es fast unmöglich macht, Bauprojekte nachhaltig und dennoch bezahlbar zu verwirklichen. Die erzwungene Einhaltung von nicht selten unsinnig strengen Vorgaben für den Schallschutz, den Brandschutz, die Statik oder die Energieeffizienz von Gebäuden, um nur einige zu nennen, führt dazu, dass die im konkreten Einzelfall für die Bedarfe und (finanziellen) Möglichkeiten des Bestellers sinnvollen Nachhaltigkeitsziele nicht umgesetzt werden können, weil ihre Realisierung dann unmöglich oder viel zu teuer würde. Das ist, auch gesamtgesellschaftlich gesehen, eine Fehlentwicklung, die sich in den letzten Jahren dramatisch verschärft hat. Sie muss gestoppt und im Interesse des nachhaltigen Bauens korrigiert werden.

Deshalb müssen sich Projektpartner im Interesse einer effizienten und kostengünstigen Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens ohne weiteres von der Einhaltung der anerkanten Regeln der Technik (aRdT), die gemäß § 633 Abs. 2 BGB in aller Regel als vertraglich vereinbarter Mindeststandard gelten, lösen können und weitgehend frei darüber entscheiden dürfen, mit welchen gestalterischen, planerischen und baulichen Maßnahmen sie insbesondere Nachhaltigkeitsziele verwirklichen wollen. Hierfür sind moderate Änderungen im Regelungsbereich des § 633 BGB vorzunehmen.

Darüber hinaus ist der Gesetz- und Verordnungsgeber im Bereich des öffentlichen Baurechts dazu aufgerufen, den Einfluss des Bauordnungsrechts auf die konkrete Abwicklung von Baumaßnahmen im Interesse der Kosteneffizienz und Nachhaltigkeit signifikant zurückzudrängen. Zu diesem Zweck müssen Baugenehmigungsverfahren durch Neuregelungen im Bauordnungsrecht der Länder grundlegend vereinfacht und harmonisiert werden. Um den Projektpartnern dringend benötigte Handlungsspielräume zu eröffnen, muss ihre Bindung an bauordnungsrechtliche Vorgaben auf ein Maß zurückgeführt werden, das für die Durchsetzung unverzichtbarer Sicherheits- und Schutzstandards erforderlich ist. Dafür bietet sich die Einführung und rechtssichere Implementierung von sog. Experimentierklauseln an.

Habitat for Humanity Deutschland

HoffnungsBAUer

Wir bauen. Zusammen. Für Menschen in Not.

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

BFW GOES MALAWI – HAUSBAU FÜR DIE GUTE SACHE

Mitgliedsunternehmen des Verbandes sind eingeladen an einem Freiwilligeneinsatz mit Habitat for Humanity teilzunehmen

Der BFW plant, das jährliche Engagement für seine Mitgliedsunternehmen in Form eines Freiwilligeneinsatzes mit Habitat for Humanity im Juni 2024 fortzusetzen. Bereits 2018 und 2019 fanden einwöchige, aktive Hausbaueinsätze für vulnerable Familien in Vietnam und Nepal statt.

Nun soll dieses aktive Engagement in einem internationalen Hilfsprojekt im Jahr 2024 zum ersten Mal in einem afrikanischen Land stattfinden. Malawi gilt als politisch weitgehend stabiles, aber auch als eines der ärmsten Länder weltweit.

Die Probleme im Binnenstaat in Südostafrika sind enorm. Dazu zählen eine hohe Armutsrate samt weit verbreiteter Mangelernährung, ein niedriges Bildungsniveau, eine schwache Gesundheitsversorgung und ein hohes Bevölkerungswachstum mit entsprechender Wohnraumknappheit. Das Wachstum der Bevölkerung, insbesondere im verstädterten Raum, erfordert eigentlich einen Neubau von ca. 20.000 Wohneinheiten im Jahr – eine Zahl, die nicht annähernd erreicht wird. Zudem bestehen nahezu 60 % der Häuser aus Materiali wie Lehm. Extreme Wetterereignisse, wie Überschwemmungen, die in den vergangenen Jahren vermehrt auftraten, stellen für die Bewohnerschaft solcher Häuser eine immense Gefahr dar.

Das BFW-Freiwilligenteam wird sich im Hausbau für besonders vulnerable Familien im Großraum der Hauptstadt Lilongwe engagieren

Das lokale Hausbau-Programm für Waisen und andere gefährdete Kinder (OVC) wird durch den örtlichen Partner Habitat for Humanity Malawi bereits seit 2009 in unterschiedlichen Regionen des Landes umgesetzt. Das übergeordnete Ziel des OVC-Programms ist die Verbesserung der Lebensbedingungen von Haushalten mit Kindern, die zu den schwächsten der Gemeinschaft gehören, weil sie beispielsweise ohne die eigenen Eltern leben.

Im Projekt werden Häuser mit drei Zimmern gebaut. Jeder Haushalt wird mit einer belüfteten Grubenlatrine (VIP-Latrine) zur Verbesserung der sanitären Einrichtung und Hygiene ausgestattet. Nicht nur die aktive Hilfe vor Ort, auch bereitgestellte Spenden der Freiwilligen helfen dem Projekt. Mit Hilfe dieser werden Baumaterialien angeschafft, Qualitätsmanagement der Projekt- und Bauaktivitäten gewährleistet und qualifizierte lokale Arbeitskräfte angestellt.

Habitat for Humanity Deutschland e. V. ist seit 1998 ein eingetragener gemeinnütziger Verein mit Sitz in Köln und Teil eines globalen Netzwerkes, das in mehr als 70 Ländern aktiv ist. Die internationale Hilfsorganisation verbessert die Lebensbedingungen von Menschen, indem sie ein sicheres Dach über dem Kopf schafft sowie Projekte zur Wasser-, Sanitär-, und Hygieneversorgung sowie Katastrophenhilfe und -vorsorge umsetzt. Lokal ist Habitat for Humanity nach der Hochwasserkatastrophe im Ahrtal sowie im Rheinisch-Bergischen-Kreis in der Wohnraumvermittlung für ukrainische Geflüchtete aktiv. Habitat for Humanity Deutschland hat die Initiative HoffnungsBAUer für die Bau- und Immobilienbranche gegründet, ist Mitglied im Bündnis Aktion Deutschland Hilft und trägt das Zertifikat für verantwortliche Mittelverwendung und geprüfte Transparenz des Deutschen Spendenrates.

ZEITRAUM	TEAMGRÖSSE	KOSTEN	ANMELDESCHLUSS
1.–9. Juni 2024	12–25 Freiwillige	ca. 3.650 €/Person zzgl. Flug- und Visakosten	15. März 2024

Kontakt:

BFW Bundesverband | Christine Güler | christine.gueler@bfw-bund.de | Tel.: +49 (0) 30 32781-101
Habitat for Humanity Deutschland | Norma Habbel | normahabbel@habitatforhumanity.de | Tel.: +49 (0) 221 579595-18

www.hoffnungsbauer.de

Mietrecht/WEG aktuell

Das Gesetzgebungsverfahren zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen und zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten soll bis zum Jahresende abgeschlossen werden. Im Folgenden ein kurzer Überblick:

Virtuelle Wohnungseigentümer-versammlung
Im Wohnungseigentumsgesetz wird eine Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen geschaffen. Das im Entwurf (§ 23 Abs. 2a WEG-E) vorgesehene 75-Prozent-Quorum der in der Eigentümerversammlung anwesenden Eigentümer orientiert sich an der Rechtslage im Aktienrecht. Spricht sich in einer Wohnungseigentümerversammlung mindestens eine Dreiviertelmehrheit für reine Online-Versammlungen aus, soll das nach dem Entwurf ein starkes Indiz dafür sein, dass in dieser Gemeinschaft die Präsenzversammlung nicht für das vorzugswürdige Versammlungsformat gehalten wird. Die vorgeschlagene Befristung auf drei Jahre übernimmt den Befristungsgedanken aus dem Aktienrecht (§ 118a AktG). Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen müssen hinsichtlich Teilnahme und Rechteausübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein. Technisch erfordert dies die Durchführung einer Videokonferenz (Zwei-Wege Audio- und Videoverbindung in Echtzeit), Versammlungen in einem Chat oder Telefonkonferenzen kommen nicht in Betracht. Dies bedeutet, dass die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer alle bisherigen Rechte ausüben können müssen (etwa Rederecht, Fragerecht, Recht zur Antragstellung, Stimmrecht).

Im Wohnungseigentumsrecht und im Mietrecht wird die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte in den Katalog der sogenannten privilegierten Maßnahmen aufgenommen.

WEG: Die Installation eines Steckersolargerätes stellt in der Regel eine bauliche Veränderung dar. Aus diesem Grund bedarf es für ihre Zulässigkeit eines Beschlusses im Sinne von § 20 Absatz 1 WEG. Weil es in der Praxis teilweise schwierig ist, die erforderliche Mehrheit für einen solchen Beschluss zu erlangen, soll der Katalog der sogenannten privilegierten Maßnahmen in § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG um die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte erweitert werden. § 20 Absatz 2 Satz 1 WEG begründet einen Individualanspruch jeder Wohnungseigentümerin und jedes Wohnungseigentümers auf Gestattung der dort genannten baulichen Veränderungen, sofern diese angemessen sind. Besteht dieser Anspruch auf Beschlussfassung, haben die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer lediglich hinsichtlich der Durchführung der Maßnahme einen Entscheidungsspielraum.

Mietrecht: Der Katalog des § 554 Absatz 1 Satz 1 BGB über bauliche Veränderungen, auf deren Erlaubnis die Mieterin oder der Mieter einen Anspruch gegen die Vermieterin oder den Vermieter hat, wird um die Stromerzeugung durch Steckersolargeräte erweitert. Geht mit der Installation keine Substanzänderung einher, richtet sich die Zulässigkeit der Maßnahme wie bisher nach dem Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache.

Vom Schutzbereich gem. Art. 14 GG ist auch die Entscheidungsfreiheit des Eigentümers/Vermieters über bauliche Veränderungen seines Eigentums umfasst. Der Anspruch des Mieters wird hierdurch begrenzt.

Der Anspruch des Mieters besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter nicht zugemutet werden kann (§ 554 Abs. 1 S. 3 BGB).

Das Ermessen des Vermieters ist durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) zumindest dahingehend eingeschränkt, dass der Vermieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund dem Mieter die Nutzung einer Solaranlage auf dem Balkon versagen kann, wenn diese baurechtlich zulässig, optisch nicht störend, leicht zurückbaubar und fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert ist sowie keine erhöhte Brandgefahr oder sonstige Gefahr von der Anlage ausgeht (siehe auch AG Stuttgart, Urteil vom 30.03.2021, – 37 C 2283/20).

Gegenüber der bisherigen Genehmigungspflichtigkeit des Mieteranspruchs wird sich durch die Neuregelung u. E. nicht viel ändern. Bisherige Prämissen und Vorfragen werden nunmehr auf der zweiten Ebene im Rahmen der Zumutbarkeit des Mieteranspruchs geprüft.

Nachfolgend eine Auswahl von wichtigen Vorfragen vor Genehmigung eines Mieteranspruchs:

- Baurechtliche Zulässigkeit?
- Belastbarkeit des Stromkreises klären.
- Optisch nicht störend?
- Montage ohne Beschädigung der Bauteile (z.B. Balkonbrüstung)?
- Leicht zurückbaubar (dauerhafte Befestigung an Hauswand = nicht genehmigungsfähig)?
- Fachmännisch ohne Verschlechterung der Mietsache installiert (Fachunternehmerbescheinigung, Nachweis, auch zur Vorlage beim Energieversorger)?
- Vermieterwahlrecht bei der Auswahl eines Handwerkers (AG München ZMR, 2021, 985).
- Keine erhöhte Brandgefahr?
- Keine sonstige Gefahr (z.B. sturmsicher)?
- Zusätzliche Wartungs- und Prüfarbeiten?
- Erweiterte Verkehrssicherungspflichten geklärt?
- Ergänzende Sach- und Haftpflichtversicherungen, die die Haftung des Vermieters abdeckt?
- Laufenden Instandhaltung und Instandsetzung gesichert?
- Zusätzlicher Kontrollpflichten gesichert?

Weitere Informationen finden Im BFW-Newsroom. Auf Anforderung übersenden Sie Ihnen gern auch noch einmal die BFW- Stellungnahme aus der Anhörung. BFW- Mitgliederinfo nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens folgt. g. Ausgang offen. Wir bleiben dran…

KURZÜBERSICHT
Die offenen Gesetzgebungsvorhaben im Miet- und WEG-Recht

Umsetzung Koalitionsvertrag
- Verlängerung Mietpreisbremse bis 2029
- Absenkung Kappungsgrenze auf 11 % in 3 Jahren
- ortsübliche Vergleichsmiete-Verlängerung Betrachtungszeitraum auf 7 Jahre,

Stand: Referentenentwurf ist bereit zur Veröffentlichung sowie Durchführung der Verbändeanhörung. Zeitpunkt ist derzeit offen.

Bundesratsinitiative Bremen und Hamburg
Verschärfung der Mietpreisbremse
- durch Einbeziehung möblierter Wohnungen und
- Wohnungen zum vorübergehenden Gebrauch

Stand: Stellungnahme der Bundesregierung befundet sich in Bearbeitung.

Referentenentwurf Mietrecht und WEG
- Balkonkraftwerke / Steckersolargeräte (s. o.)
- Virtuelle Eigentümerversammlung

Stand: Gesetzgebungsverfahren soll bis zum Jahresende abgeschlossen werden.

FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
030 32781115
franco.hoefling@bfw-bund.de

Wohnungsbaustärkungsgesetz - jetzt!

Wohnungsmangel und Baukrise. Das passt nicht zusammen.
Das Bauplanungsrecht muss daher mit dem Ziel novelliert werden,
das Bauen zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Ein Baubeschleunigungs- und Wohnungsbaustärkungsgesetz, das seinen Namen verdient. Der Wohnungsgipfel am 25.09.2023 und das 14-Punkte-Papier der Bundesregierung haben zumindest eine Tür für die weitere politische Diskussion geöffnet. Viel zu oft stand zuletzt die Klimaanpassung im Mittelpunkt der politischen Diskussion um eine Novelle des Bauplanungsrechts. Schwammstädte und klimaresiliente Städte sind zwar unbestritten existenziell, bevor aber klimaangepasst gewohnt werden kann, müssen erst die Wohnungen gebaut werden. Das Bauplanungsrecht stellt hierfür wichtige Weichen. Innenentwicklung und Baubeschleunigung stehen im Fokus.

So können zum Beispiel Verfahrenserleichterungen aus dem Flüchtlingswohnungsbau in einer eigenständigen Sonderregelung auf Gebiete mit Wohnungsmangel übertragen werden.
Für den Bau von Flüchtlingswohnungen kann bis 2024 von den Vorschriften des Baurechts abgewichen werden, wenn auch bei Anwendung anderer Sonderregeln dringend benötigter Wohnraum im Gebiet der Gemeinde, in der sie entstehen sollen, gar nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden kann (§ 246 BauGB). Der dieser bauplanungsrechtlichen Vereinfachung zugrunde liegende Grundgedanke ist auch auf die ambitionierten Wohnungsbauziele übertragbar und sollte im BauGB als Sonderregelung für Gebiete mit Wohnungsmangel festgeschrieben werden.

In Verfahren zur Genehmigung von baulichen Anlagen würde demzufolge das Einvernehmen der Gemeinde wie in § 246 Abs. 15 BauGB als erteilt gelten, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird. Auch im Naturschutz könnte demnach die Genehmigungsbehörde wie in § 246 Abs. 16 BauGB davon ausgehen, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden, wenn sich die dafür zuständige Behörde nicht binnen eines Monats äußert. Auch dieser normative Grundgedanke lässt sich in eine separate Norm im BauGB übertragen.

Zur Feststellung der Mangellage können die Länder im BauGB eine Verordnungsermächtigung erhalten. Die Neuregelung mit der Verordnungsermächtigung kann dann als Sonderregelung für angespannte Wohnungsmärkte im zweiten Teil des BauGB unter Schlussvorschriften eingefügt werden.

Flächensparende Nachverdichtung ermöglichen.
Um die Innenentwicklung und Nachverdichtung für alle Baugebietstypologien zu fördern, sollte für alle Baugebiete, insbesondere jedoch auch für Misch- und Kerngebiete geprüft werden, inwieweit die Orientierungswerte in § 17 Abs. 1 BauNVO nach oben angepasst werden können. Flächensparende Nachverdichtung durch höheres Bauen wäre dann besser möglich.

Aktiven Lärmschutz beim Verursacher fördern.
Daneben gehört Lärm zu den unbestritten stärksten Beeinträchtigungen im Wohnumfeld. Ein Mindestmaß an Aufenthaltsqualität in Wohnquartieren muss auch außerhalb des Wohnraums gesichert werden. Bewohner werden ein Quartier kaum als lebenswert empfinden, wenn es draußen laut ist und Balkone sowie Grünflächen nicht genutzt werden können.

Um dennoch an das Gewerbe heranrückende Wohnbebauung zu ermöglichen, müssen zuerst alle Möglichkeiten beim Emittenten ausgeschöpft werden.
Die Diskussion gesetzlicher Änderungen sollte daher primär auf zusätzlichen Lärmschutz beim Verursacher gerichtet sein. Für eine diesbezügliche Klarstellung kommt z.B. Nr. 6.7 TA Lärm für die Ermessensausübung in Gemengelagen in Betracht.

Großbaustellen werden durch die Baukrise zu einem seltenen Anblick

Gleichstellung des gewerblichen Lärms mit Verkehrslärm.
Die von Gewerbe ausgehenden Immissionen sollten den Immissionen von Verkehr gleichgestellt werden. Es macht keinen Sinn, diese historisch gewachsene Differenzierung weiterhin aufrechtzuerhalten (Nr. 7.4 TA Lärm).

Immissionsrichtwerte primär außerhalb des Gebäudes begrenzen. Passiver Lärmschutz dann, wenn ansonsten nicht gebaut werden könnte.
Um Lärm zu begrenzen, müssen neben dem Lärmschutz beim Verursacher Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des zu bauenden Gebäudes durchgeführt werden, um Immissionen von außen zu begrenzen. Es geht insbesondere auch um die Aufenthaltsqualität auf Balkonen, Terrassen Der maßgebliche Messpunkt außen vor dem Fenster ist daher sachgerecht. Passive Lärmschutzmaßnahmen sollten jedoch zusätzlich immer dann möglich sein, wenn ansonsten nicht gebaut werden könnte (A.1.3 TA Lärm).
Eine Klarstellung könnte in der TA Lärm auch für den Fall erfolgen, dass Immissionsrichtwerte nur leicht, z.B. bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Daneben können passive Lärmschutzmaßnahmen auch dabei helfen, Lärmkonflikte in Gemengelagen ermessensfehlerfrei zu lösen.
Grundprämisse für eine ermessensfehlerfreie Entscheidung ist auch hier die gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Passive Lärmschutzmaßnahmen können demzufolge für die Ausübung des rechtsfehlerfreien Ermessens in Nr. 6.7 TA Lärm als Regelbeispiel eingefügt werden.

Baulandmobilisierung beschleunigen -§ 13b BauGB europarechtskonform gestalten.
§ 13b BauGB ist mit Europarecht unvereinbar. Das hat das Bundesverwaltungsgericht am 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22) entschieden. Das Bundesverwaltungsgericht stellt klar, dass die in § 13b BauGB normierten quantitativen und qualitativen Voraussetzungen (Grundflächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss der überplanten, im Außenbereich gelegenen Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile) nicht geeignet sind, um europarechtskonform auf die Durchführung der Umweltprüfung und den Umweltbericht zu verzichten.

Eingeführt wurde der § 13b BauGB im Jahr 2017, um einfacher Wohnraum schaffen zu können. Es geht darum, kleinere Grundstücke am Ortsrand mit bis zu 10.000 Quadratmetern ohne langwierige Umweltprüfung und Ausgleichsmaßnahmen für eine Wohnungsbebauung auszuweisen. Das ist im Grundsatz positiv. Die Entscheidung des BVerwG sollte daher für eine europarechtskonforme Neukonzipierung des § 13b BauGB genutzt werden. Damit behalten die Kommunen ein bewährtes Instrument zur schnellen Baulandmobilisierung. Eine bayerische Bundesratsinitiative geht in die richtige Richtung. Ausgang offen. Wir bleiben dran…

FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
030 32781115
franco.hoefling@bfw-bund.de

Das sind die Kernforderungen des BFW

Die Bundesregierung hat ein 14-Punkte-Papier zum Wohnungsbau veröffentlicht. Doch aus Sicht des BFW sind die darin angekündigten Maßnahmen nicht dazu geeignet, die Krise zu stoppen. Daher legt der BFW nun seinerseits Kernforderungen an die Politik vor.

1. Sondervermögen Wohnungsbau.
Die Mitglieder des BFW Bundesverbandes haben das Ziel, alle ihre Projekte frei zu finanzieren und keine staatlichen Subventionen in Anspruch zu nehmen. Doch die aktuelle Baukrise macht dies unmöglich. Staatliche Regulierung hat die Baukosten derart in die Höhe getrieben, dass Bauen ohne Förderung kaum noch möglich ist. Der BFW fordert daher ein Sondervermögen für den Wohnungsbau. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Mindestens 700.000 neue Wohnungen werden im Moment benötigt. Der Staat ist daher in der Verantwortung der aktuellen Krise mit einem Sondervermögen entgegenzuwirken.

2. Neubauförderung für EH 55 mit 2 % zinsvergünstigtem Darlehen.
Die aktuelle Neubauförderung „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) ist nicht attraktiv. Um echte Impulse für den Wohnungsneubau zu entwickeln, braucht es zinsvergünstigte Darlehen (2 %) für den gesetzlichen Neubaustandard EH 55. Die aktuelle Förderung zielt nicht in die Breite, sondern möchte eine bestimmte Technologie fördern. Um der aktuellen Krise zu begegnen, müssen jedoch möglichst viele Wohnungen gefördert und gebaut werden.

3. Wohneigentumsförderung mit angemessener Einkommensgrenze.
Die aktuelle Wohneigentumsförderung wird praktisch nicht genutzt. Grund dafür sind Einkommensgrenzen, die viele Menschen von einer Förderung ausschließen. Die Gruppen, die unter den Einkommensgrenzen liegen, können sich bei den heutigen Baupreisen kein Wohneigentum mehr leisten. Daher braucht es eine erneute Anpassung auf angemessene Einkommensgrenzen.

4. Paradigmenwechsel von Energieeffizienz zu Emissionseffizienz.
Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist auf Energieeffizienz ausgerichtet. Der BFW Bundesverband fordert einen Paradigmenwechsel hin zu Emissionseffizienz. Die Anforderungssystematik für den Bau von Gebäuden muss grundlegend überarbeitet werden. Nur mit einer Ausrichtung auf Emissionseffizienz können die Klimaziele erreicht werden.

5. Generelle Absenkung der Grunderwerbsteuer auf investitionsfreundliches Niveau.
Der Steuererhöhungswettbewerb der Länder bei der Grunderwerbsteuer muss aufhören. Der BFW fordert, diese Steuer für den Ersterwerb einer eigenen, selbst genutzten Immobilie endlich abzuschaffen. Des Weiteren sollten die Steuersätze generell auf ein investitionsfreundliches Niveau von max. 3,5 % zurückgeführt werden. Die Senkung von Erwerbsnebenkosten ist eine wichtige Grundlage, um den Zugang für Schwellenhaushalte bei der Wohneigentumsbildung zukünftig sicherzustellen. Eine Öffnungsklausel für länderspezifische Regelungen wäre nicht ausreichend, weil nicht klar ist, ob und in welchem Umfang die Länder hiervon tatsächlich Gebrauch machen würden.

6. Baukostensenkung durch gesetzliche Deregulierung.
Staatliche Überregulierung ist einer der größten Treiber von Baukosten. Rund 30 % der Kostensteigerungen gehen aktuell auf Regulierung zurück (Walberg 2023). Neue Herausforderungen durch die Ressourcenverknappung bei Baumaterialien kommen dazu. Übermäßige Komplexität erschweren Planung und bautechnische Umsetzung. Soll Bauen und Wohnen in Deutschland wieder bezahlbar werden, müssen bauordnungsrechtliche Standards daher so weit wie möglich vereinfacht und auf Gefahrenabwehr beschränkt werden.

7. Normen auf den Prüfstand stellen und vereinfachen.
Nur gute, einfache, kostengünstige und auf Gefahrenabwehr beschränkte Standards dürfen Grundlagen ordnungsrechtlicher Anforderungen für das Bauen sein. Neben den technischen Anforderungen sind daher stets auch Folgenabschätzungen für die Kosten des Bauens und Wohnens durchzuführen. Normen, auf die im Bauordnungsrecht Bezug genommen wird, müssen kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

8. Sonder-AfA für EH 55 (bisher EH 40 QNG).
Die Sonder-AfA für Mietwohnungsbau war in der Vergangenheit ein großer Erfolg. Die Neuauflage aus dem Jahr 2022 leidet jedoch an zu hohen Hürden. Gefordert wird der höchstmögliche Baustandard EH 40 mit QNG-Siegel. So ist keine Entlastung auf dem Mietmarkt zu erwarten. Die Sonder-AfA muss wieder für den gesetzlichen Neubaustandard EH 55 zur Verfügung gestellt werden.

9. Absenkung der Mehrwertsteuer für Wohnungsbau.
Neben der Grunderwerbsteuer zählt die Mehrwertsteuer zu den Kostentreibern beim Bauen. Hier kann der Staat durch eine Absenkung der Mehrwertsteuer direkt eingreifen. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Daher liegt es in der Verantwortung des Staates, in einer Krisensituation einzugreifen und die Kosten durch Steuerentlastung abzusenken.

10. Einheitliche Bauordnung in Deutschland.
Deutschland hat sechzehn Landesbauordnungen. Eine Vereinheitlichung ist seit langem gefordert. Angesichts der Krise in der Baubranche muss jetzt endlich gehandelt werden. Die sechzehn Landesbauordnungen sollten so weit wie möglich vereinheitlicht werden. Dies würde u. a. serielles Bauen fördern und Wohnkosten senken.

11. Degressive AfA ohne Hürden zur Konjunkturbelebung.
Die im Entwurf des Wachstumschancengesetzes geplante degressive AfA ist zu begrüßen. Jedoch befindet sich der Gesetzentwurf noch im parlamentarischen Verfahren und Änderungen sind möglich. Der BFW Bundesverband fordert die degressive AfA in vorliegender Version ohne zusätzliche Hürden wie zum Beispiel höhere Baustandards. Nur dann trägt die degressive AfA zu der gewünschten Konjunkturbelebung bei.

12. Bauplanungsrecht praxisgerecht gestalten.
Das Bauplanungsrecht muss mit dem Ziel novelliert werden, die Innenentwicklung zu stärken, zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. Ziel muss ein Baubeschleunigungs- und Wohnungsbaustärkungsgesetz sein, das seinen Namen verdient.

AKTUELLE RECHTSPRECHUNG

Privates Baurecht: CE-Kennzeichnung ersetzt keine bauaufsichtliche Zulassung

Die Leistung des Auftragnehmers ist mangelhaft, wenn die von ihm eingebaute Heizungsanlage bauaufsichtlich nicht zugelassen ist bzw. die erforderliche bauaufsichtliche Zulassungsbescheinigung nicht vorgelegt wird. Die CE-Kennzeichnung kann eine konkrete bauaufsichtsrechtliche Zulassung nicht ersetzen *(OLG Hamburg, Urteil vom 01.06.2022 - 4 U 113/18; BGH, Beschluss vom 10.05.2023 - VII ZR 127/22, Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen).*

Problem/Sachverhalt

Der Bauträgers erreichtet acht Häuser im Standard „KfW-Effizienzhaus 70“. Nach der Übergabe reklamieren die Käufer die Heizungsanlagen. Diese seien unterdimensioniert, weshalb elektrisch zugeheizt werden müsse. Die Käufer monieren, dass die Kosten der elektrischen Zusatzheizung unwirtschaftlich hoch seien. Der vertraglich vereinbarte KfW-70-Standard werde nicht erreicht. Als der Bauträger nicht nachbessert, verklagen die acht Käufer den Bauträger auf Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung i. H. v. insgesamt knapp 225.000 Euro.

Entscheidung

Das Gericht gibt den Käufern Recht. Die Heizungsanlagen sind nach Ansicht des OLG schon deshalb mangelhaft, weil der Bauträger die erforderliche bauaufsichtliche Zulassung der Anlagen nicht beibringen kann. Das CE-Kennzeichen besagt lediglich, dass die betreffenden Produkte in der Europäischen Union frei gehandelt werden dürfen. Nur anhand der bauaufsichtlichen Zulassung können die Käufer den Nachweis führen, dass die Heizungsanlagen die für eine öffentliche Förderung der KfW-70-Effizienzhäuser geforderten strengeren Kennwerte einhalten.

Anmerkung

Das Gericht stellt noch einmal klar: Das CE-Kennzeichen ist regelmäßig kein Indikator für eine mangelfreie Vertragserfüllung. Um Haftungsrisiken zu reduzieren, sollten Immobilienunternehmen darauf achten, dass soweit wie möglich Bauprodukte mit bauaufsichtlicher Zulassung verbaut werden.

Wohnraummietrecht: Kündigung wegen nichtgezahlter Betriebskosten

Eine ordentliche Kündigung aufgrund von Zahlungsrückständen ist möglich, wenn sich der Mieter mit einem Betrag von mehr als einer Monatsmiete mindestens einen Monat in Verzug befindet. Auch nicht gezahlte abgerechnete Betriebskosten können Grundlage einer solchen Kündigung sein *(LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.06.2023 - 2-11 S 13/23).*

Sachverhalt

Wegen behaupteter Mietrückstände, die sich aus den monatlichen Minderzahlungen sowie aus offenen Neben–kostenabrechnungen zusammensetzten, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgerecht wegen Zahlungsverzugs.

Entscheidung

Der Räumungsanspruch ist begründet. Wird die ordentliche Kündigung auf einen Zahlungsverzug gestützt, gilt, dass auch unterhalb der in § 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB festgelegten Grenzen eine ordentliche Kündigung möglich ist.

Anmerkung

Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung aufgrund von Zahlungsrückständen kann, wie hier, bereits in Betracht kommen, wenn sich der Mieter mit einem Betrag von mehr als einer Monatsmiete mindestens einen Monat lang in Verzug befindet (BGH, Urteil vom 10.10.2012 - VIII ZR 107/12). Insoweit kommen auch nicht gezahlte abgerechnete Betriebskosten als Grundlage einer auf Zahlungsverzug gestützten ordentlichen Kündigung in Betracht (LG Berlin, Urteil vom 24.11.2015 - 63 S 158/15). Nicht gezahlte Betriebskosten können aber nicht Grundlage einer fristlosen Kündigung sein.

Gewerberaummietrecht: Korrektur der Nebenkostenabrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung muss nicht an den Mieter adressiert und unterschrieben sein.

Bei Gewerberaummietverhältnissen kann der Vermieter eine Abrechnung korrigieren, da er nicht an die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gebunden ist. Die Möglichkeit der Korrektur kann nicht verjähren, es ist aber Verwirkung möglich *(OLG Brandenburg, Urteil vom 23.05.2023 - 3 U 94/22).*

Problem/Sachverhalt

In einem Gewerberaummietvertrag vereinbarten die Parteien einen Betriebskosten- und Heizkostenvorschuss. Hierüber sollte der Vermieter jährlich bis zum Ende des auf die Abrechnungsperiode (Kalenderjahr) folgenden Kalenderjahres abrechnen. Nach Ablauf dieser Frist sollten Nachforderungen des Vermieters aber nicht ausgeschlossen sein.

Der Mieter rügt formelle und materielle Fehlerhaftigkeit von Abrechnungen für Zeiträume, die älter sind als das zurückliegende Abrechnungsjahr. Er verlangt Rückzahlung von Vorauszahlungen.

Entscheidung

Ein Rückzahlungsanspruch des Mieters besteht nicht. Im Übrigen sind die (korrigierten) Betriebskostenabrechnungen formell ordnungsgemäß. Insbesondere auch die fehlende Unterschrift ist unschädlich.

Anmerkung

Dass Schriftform für Betriebskostenabrechnungen nicht vorgeschrieben ist und hier auch nicht vertraglich vereinbart wurde, ist die Formvorschrift des § 126 BGB nicht relevant, so dass eine eigenhändige Unterschrift entbehrlich ist.

Der Vermieter im Gewerberaummietrecht ist für die Abrechnung der Betriebskosten nicht an die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gebunden. Diese gesetzliche Jahresfrist gilt nur für Wohnraummietverträge.

WEG: Anspruch auf Einsicht in die Originalverwaltungsunterlagen der Eigentümergemeinschaft

Dem Eigentümer steht grundsätzlich ein Anspruch auf Einsicht in die Originalunterlagen zu *(LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 23.05.2023 - 2-13 S 15/23).*

Anmerkung

Der Eigentümer hat einen Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen gegen die Gemeinschaft. Der Verwalter hat diese aber als Organ der Gemeinschaft zu erfüllen. Die Einsicht ist grundsätzlich in den Räumen der Verwaltung auszuüben. Eine Herausgabe von Unterlagen oder eine Versendung von Kopien an Eigentümer ist nicht geschuldet. Das Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen kann jederzeit und grundsätzlich auch mehrfach ausgeübt werden. Umfasst sind alle Unterlagen, die für die Verwaltung wichtig sind, wie Beschlusssammlung, Protokolle, Verträge, Pläne, Kontoauszüge, Korrespondenz.

Dem Eigentümer steht das Recht zu, auf eigene Kosten Kopien zu fertigen.

FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
030 32781115
franco.hoefling@bfw-bund.de

NEUE MITGLIEDER

Wir begrüßen unsere neuen Mitglieder im Verband!

Ambiente Immobilien & Baugesellschaft mbH
Isabellastraße 30 - 32
45130 Essen

AREALKONZEPT GmbH
Cecilienallee 54 - 55
40474 Düsseldorf

Baugesellschaft Werner Thoma GmbH & Co.KG
Sonnenhang 8
50127 Bergheim

Bauträger OS6 GmbH
Schulzestraße 6
13187 Berlin

BayWa Bau Projekt GmbH
Arabellastraße 4
81925 München

BGW Bayerische Gesellschaft für Wohneigentum mbH & Co. KG
Schützenstraße 21
96047 Bamberg

B & O Bau Hamburg GmbH
Friedirch-Ebert-Damm 202 a
22047 Hamburg

Carl-Zeiss-Siedlung GmbH
Forstweg 31
07745 Jena

Coinel Development GmbH
Werftstraße 16
40549 Düsseldorf

ECO Residential GmbH & Co. KG
Pröllstraße 24
86157 Augsbug

Fabian Haxter Consulting
Albert-Einstein-Straße 1
46446 Emmerich am Rhein

GOLDBECK Deutschland GmBH
Ummelner Straße 4 - 6
33649 Bielefeld

HAT Group GmbH
Beim Strohbau 27
20097 Hamburg

Kappe Projektentwicklung GmbH
Vossenkamp 4
38104 Braunschweig

KARSTEDT Immobilien Holding GmbH
Residenzstraße 18
80333 München

Daniel Landowski
Herchenbachstraße 1
40470 Düsseldorf

NOVIA Baumanagement Hamburg GmbH
Großer Burstah 45
20457 Hamburg

RIO Holding GmbH
Bleichenbrücke 11
20354 Hamburg

Rauchfuss E.S. GmbH & Co.KG
Josefine-Clouth-Straße 46
50733 Köln

Reuter Projektentwicklung GmbH & Co. KG
Rudolf-Diesel-Straße 3
41516 Grevenbroich

Riediger Immobilienverwaltung
Kirchstraße 33
74354 Besigheim

RMA Estate Management Asistance GmbH
Klaus-Bungert-Straße 6A
40468 Düsseldorf

Sandmann Bau- & Immobilienmanagement
Grünewalder Straße 29 - 31
42657 Solingen

Via Invest GmbH
Hohe Bleichen 13
20354 Hamburg

Ansprechpartnerin für eine Mitgliedschaft:

Christine Güler
Telefon 030 32781101
E-Mail christine.gueler@bfw-bund.de

NEUE RAHMENVERTRAGSPARTNER

AURUM Fassadenreinigung

Die Aurum Deutschland GmbH bereitet Fassaden und andere Untergründe professionell auf. Dabei setzen wir auf neueste Technik „Made in Germany“, um den Anforderungen unserer Kunden gerecht zu werden. Mittel und Maschinen sind so aufeinander abgestimmt, dass wir umweltschonend und trotzdem zügig arbeiten können.
Auch Arbeitsschutz wird bei uns großgeschrieben, daher arbeiten wir immer mindestens mit Zweierteams auf unseren Baustellen und reinigen so bis zu 800 Quadratmeter Fläche an nur einem Tag. Übrigens: Saubere Fassaden machen nicht nur Ihre Mieter glücklich, sondern sorgen auch für die Aufwertung Ihres Bestands und Images. Instandhaltungsbudgets lassen sich zudem breiter einsetzen und effizienter nutzen.
Aurum. Denn gute Partner sind Gold wert!

Die Leistungen

- Ganzheitliche Beratung zu Ihren Fassaden und anderen Oberflächen (Zugangswege, Vordächer etc.)
- Ergebnissimulation mit Testfläche direkt an Ihrem Objekt
- Auftragsplanung (inkl. Erstellung von Mieteraushängen und -informationen)
- Auftragsabwicklung (inkl. Organisation von Absperrungen und Umleitungen)
- Ergebnissicherung und Feedbackgespräche
- Kompetenter Kundenservice mit eigener 0800-Hotline
- 24 Stunden WhatsApp Chatservice

AURUM Fassadenbereinigung
office@aurum-fassadenreinigung.de
www.aurum-fassadenreinigung.de
Kai Schweizer

Deutsche GigaNetz GmbH

Die Deutsche GigaNetz GmbH mit Hauptsitz in Hamburg betreibt deutschlandweit den vorwiegend eigenwirtschaftlichen und qualitätsorientierten Glasfasernetzausbau bis in die eigenen vier Wände (FttH – Fiber to the Home). Damit leistet das Unternehmen einen erheblichen Beitrag zur Digitalisierung Deutschlands mit der Teilhabe aller Bürgerinnen und Bürger an der dafür notwendigen Infrastruktur. Mit einem klaren Fokus auf den eigenwirtschaftlichen Ausbau ist es Ziel des Unternehmens, 100 % Glasfaser in den Kommunen zu bauen und dabei sowohl vorhandene Infrastrukturen als auch die Förderkulisse ergänzend einzubeziehen. Die Deutsche GigaNetz schafft durch hochwertige Verlegetechniken und konventionelle Verlegetiefen, ein nachhaltiges Qualitätsnetz für die nächsten Generationen das als Open-Access-Lösung diskriminierungsfrei ist.

Mit bis zu 60 % weniger Energieverbrauch im Netzbetrieb gegenüber bisherigen Netzen leistet die Deutsche GigaNetz auch einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit in den Kommunen. Bayern bildet für die Deutsche GigaNetz GmbH einen Schwerpunkt des Engagements.
Weiter Informationen finden Sie auf unserer Website: www.deutsche-giganetz.de

Deutsche GigaNetz GmbH
Schauenburgerstraße 27
20095 Hamburg
www.deutsche-giganetz.de
040 605980 000

Teils intensive, teils extensive Dachbegrünung – hier auf der durchwurzelungsfesten Vedaflor WF.

BMI ist das Thema Nachhaltigkeit wichtig:Verantwortungsbewusst Abdichten

Das Bauen mit Qualitätsbaustoffen ohne eingebautes Verfallsdatum ist grundsätzlich nicht schlecht, denn in aller Regel ist Bauen nicht auf Verbrauch angelegt, sondern auf langzeitige Wertbeständigkeit. Bauen geht aber leider unvermeidlich mit Landschaftsverbrauch einher, daher ist es wichtig, wenigstens den Ressourcenverbrauch und etwaige Kollateralschäden zu minimieren, die Nachhaltigkeit zu optimieren und den Mehrwert im Sinne der Umwelt zu maximieren. Dafür hat BMI eine Reihe intelligenter Lösungen im Programm.

René Thaler-Uecker, BMI-Key-Account Management Serieller Hausbau / Massivhaushersteller: „Wir müssen nachhaltig bauen und das Schöne ist: wir können es auch. Die Immobilienwirtschaft braucht keineswegs auf gesetzliche Vorgaben zu warten, um jetzt verantwortlich zu handeln und das Nötige zu tun. BMI hat sich schon lange mit innovativen Technologien für mehr Nachhaltigkeit auf dem Dach stark gemacht."

Dachdecken leicht gemacht: weniger Gewicht und weniger Ressourcenverbrauch

Nachhaltigkeit kann ganz leicht sein. Am einfachsten, indem man leichtere Produkte aufs Dach bringt. Bei Icopal gibt es gleiche Qualität mit 20 % weniger Gewicht! Zum Beispiel bei der kombinierten Dampfsperr- und Ausgleichsschweißbahn Alu-Villatherm bzw. Alu-Villatherm K, der Unterlagsbahn Polartherm SK Plus oder bei den Oberlags- bzw. Spezialsanierungsbahnen Venturatherm und Thermosolo. Sie alle werden mit einem leichteren Füllstoff produziert: Blähglasgranulat aus 100 % Recyclingglas. Das reduziert das Abfallaufkommen und schont die Deponien, reduziert den Verbrauch fossiler Ressourcen und schont dazu noch die Gesundheit der Verarbeiter. Außerdem dämmt das Granulat nicht nur Wärme, sondern auch Schall und ist dauerhaft formstabil, feuerbeständig und chemisch resistent. Dank des geringeren Gewichts können lastabtragende Bauteile wesentlich schlanker dimensioniert werden, was als positiver Nebeneffekt Kosten spart.

Weniger Gewicht und weniger CO2-Emission

Was am Flachdach vorteilhaft ist, gibt es auch für das Steildach. Hier hat die Aerlox-Technologie es geschafft, steigenden Anforderungen mit sinkendem Gewicht gerecht zu werden. Das Ergebnis: Dachsteine mit Schwergewichtsleistung als Leichtgewichte produziert. Die innovative Rohstoff-Mischung macht zum Beispiel den Tegalit Aerlox besonders hart und belastbar. Er ist jetzt deutlich robuster und dabei 16 % leichter. Der Doppel-SD Aerlox ist sogar 30 % leichter. Dabei verringert die neue Rohstoff-Mischung auch die CO_2-Emission, erst bei der Herstellung, da weniger Material benötigt wird, später beim Transport, da Aerlox Dachsteine leichter sind und weniger Transportenergie verbrauchen.

Gründächer: weniger Versiegelung und ein besseres Klima

Abdichtung muss sein, Flächenversiegelung nicht. Mit den richtigen Abdichtungsbahnen, d.h. Bahnen, die gemäß der FLL-Prüfung durchwurzelungsfest sind, wird nicht nur das Dach professionell abgedichtet, sondern auch eine professionelle Unterlage für eine Dachbegrünung verlegt. Durchwurzelungsfest sind alle Wolfin Bahnen, Vedag Bahnen wie die Vedaflor WF oder Icopal Bahnen wie Grünplast Top. Mit ihrem sehr geringen Gewicht von ca. 0,6 bis 0,8 kN/m² setzen extensiv begrünte Dächer die neue Leichtigkeit am Dach konsequent fort. Sie brauchen keine Bewässerung und erhalten sich weitgehend selbst. Auf diese Weise lässt sich ein Großteil der Fläche, die durch den Bau versiegelt wurde, quasi wieder „entsiegeln".

Andreas Ibel leitet ersten Build Europe Kongress in Dublin

Der neue Präsident von Build Europe, Andreas Ibel, hat seinen ersten Build Europe Congress in Dublin geleitet. Dieser fand vom 18. bis 20. Oktober 2023 statt.

Seit dem 1. August 2023 ist Andreas Ibel Präsident von Build Europe, dem europäischen Dachverband des BFW. Der halbjährliche Build Europe Kongress fand diesmal in Dublin, Irland, statt. Der Kongress stand ganz im Zeichen der thematischen und inhaltlichen Ausrichtung des Verbandes vor der Europawahl am 9. Juni 2024. Im Vorfeld wurde das Grundsatzprogramm („Manifest") überarbeitet und auf dem Kongress diskutiert. Das finale Papier wurde Anfang November veröffentlicht.

Geballtes europäisches Fachwissen

Alle Verbände aus insgesamt 17 Staaten berichteten von denselben Problemen und derselben Krise der Baubranche. Die Ausnahme bildet Polen. Die dortigen Projektentwickler sind für die nächsten zwei Jahre ausverkauft. Einen Beitrag dazu lieferten attraktive Programme, die die polnische Regierung vor den Parlamentswahlen aufgesetzt hat.

Diskutiert wurde insbesondere das Thema des bezahlbaren Wohnraums. Alle Verbände berichteten von steigenden Baukosten und zunehmender Regulierung in ihren Ländern.

Ein Schwerpunkt lag auf der EU-Gebäuderichtlinie. Im Vorfeld des Kongresses hatten sich Vertreter von Europäischen Parlament, Europäischem Rat und Europäischer Kommission in Verhandlungen auf eine deutliche Entschärfung der Novelle der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) geeinigt. Den EU-Mitgliedsstaaten sollen bei der Umsetzung weitgehende Befugnisse eingeräumt werden.

Nicht zuletzt wurde intensiv das Thema ESG und EU-Taxonomie beraten. Der französische Verband FPI hat hierzu einen eigenen Ansatz entwickelt. Dieser soll nach Möglichkeit auch von den anderen Build Europe Verbänden weiterverfolgt werden.

Schließlich bekräftigte Build Europe die Unterstützung der Ukraine beim Wiederaufbau des Landes. Der ukrainische Verband URE Club gehört seit Mitte 2022 Build Europe an.

Quartiersentwicklung trifft auf durchdachtes Versorgungskonzept

Ein Vorzeigeprojekt für nachhaltiges Wohnen und innovative Infrastrukturen entsteht in Munster im niedersächsischen Heidekreis. Dafür entwickelt die Gesellschaft für Entwickeln und Bauen (GEB) gemeinsam mit dem Energiedienstleister EWE ein Versorgungskonzept für ein Wohnquartier mit etwa 70 Wohneinheiten. Das Besondere bei der Planung der Infrastruktur ist die grüne Wärmeversorgung, die alleinig über eine zentrale Wärmepumpenanlage erfolgen soll. Die ersten Baumaßnahmen für das Nahwärmenetz sind für Frühjahr 2024 geplant. Die Erschließung des Baugebietes hat bereits im September 2023 begonnen. Voraussichtlich Ende 2024 ist das Gebiet zur Bebauung freigegeben.
In einer Zeit, in der Nachhaltigkeit und innovative Infrastrukturen immer bedeutender werden, geht Munster einen großen Schritt in Richtung einer lebenswerten Zukunft. Ein vorbildliches Projekt zur Entwicklung eines nachhaltigen Wohnquartiers steht kurz vor der Umsetzung und zeigt sich richtungsweisend für die Städte der Zukunft. Dieses Projekt geht über klassische Wohnbauvorhaben hinaus und setzt den Fokus auf umweltfreundliche und effiziente Energieversorgung sowie modernste Telekommunikationsanbindung.

Ein ganzheitlicher Ansatz für nachhaltiges Wohnen
Die Quartierslösung in Munster beeindruckt durch ihren ganzheitlichen Ansatz. EWE-Projektleiter Dieter Michael Beier erläutert: „Mit der individuellen Planung für das Neubaugebiet, eine zentrale Wärmepumpe als Herzstück der Wärmeversorgung einzusetzen, schaffen wir eine klimafreundliche und kostenoptimierte Lösung. Im Zusammenspiel mit dem geplanten Strom- und Glasfasernetz fürs Quartier gestalten wir eine sichere und zukunftsfähige Infrastruktur für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebietes."

Ulf-Marcus Grube, Bürgermeister der Stadt Munster, begrüßt das Vorhaben: „Ich freue mich, dass wir gemeinsam mit der GEB und mit EWE an der Gestaltung eines neuen, nachhaltigen Quartiers arbeiten. Mit diesem Quartier zeigen wir, dass Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit Hand in Hand gehen können."

Partnerschaft für Innovation
Die enge Kooperation zwischen EWE und der GEB zeigt die strategische Ausrichtung des Projekts. Rolf Scheibel, GEB-Geschäftsführer, führt aus: „Wir sind überzeugt, dass ein ganzheitliches Energie- und Telekommunikationskonzept entscheidend ist, um ein modernes und nachhaltiges Wohnquartier zu realisieren. Wir freuen uns, mit EWE als erfahrenem Partner und Experten dieses zukunftsfähige Projekt zu verwirklichen."

Der Weg zur Umsetzung
Im Rahmen der angestrebten Bundesförderung für effiziente Wärme (BEW), ohne die eine wirtschaftliche Umsetzung nicht möglich wäre, durchläuft das Projekt vier zeitlich aufeinander aufbauende Module. In diesen Modulen geht es um die Identifizierung und Umsetzung von Maßnahmen, die den Anteil klimafreundlicher Energien erhöhen. Aktuell ist das erste Modul erfolgreich abgeschlossen, die Förderung zur Erstellung der erforderlichen Machbarkeitsstudie wurde bewilligt. Die weiteren Module schließen daran an, sodass damit die Förderbewilligung auf die kalkulierten Investitionen erfolgt und im nächsten Schritt der Tiefbau starten kann.
Die ersten Baumaßnahmen für die Nahwärmeleitungen beziehungsweise das Nahwärmenetz sind – vorbehaltlich einer Förderbewilligung – für Frühjahr 2024 geplant. Die Erschließung des Baugebietes hat bereits im September 2023 begonnen, voraussichtlich Ende 2024 ist die Baureife des Projektes erreicht. Dieses Projekt hat das Potenzial, als wegweisendes Beispiel für nachhaltiges Wohnen und innovative Infrastrukturen voranzugehen. Mit jedem Schritt der Umsetzung rückt das Zielbild einer grünen, ganzheitlich gedachten Infrastruktur moderner Städte etwas näher.

Sie planen ein Neubaugebiet und möchten dieses effizient und nachhaltig mit Wärme versorgen?
Oder eine bestehende Heizung in einem Mehrfamilienhaus soll getauscht werden?
Egal ob Neubau oder Modernisierung - sprechen Sie uns gerne an:
Dieter Michael Beier
Key Account Wohnungswirtschaft
E-Mail: d.beier@ewe.de
Tel. 0441 803-1520
Unsere Leistungsportfolio für die Immobilienwirtschaft finden Sie unter:
business.ewe.de/wowi

BFW NRW

Mitgliederinformation

Update für die Landesbauordnung NRW zum 1. Januar 2024

Der BFW Landesverband NRW begrüßt die Änderungen, die Ende Oktober im Plenum des Landtags zur Landesbauordnung beschlossen wurden.

Ab 2024 müssen geeignete Dachflächen auf neuen Nichtwohngebäuden sowie im kommunalen Gebäudebestand mit einer ausreichend großen Solaranlage versehen werden.

„Am 1. Januar wird es mit dem Update einige Neuerungen geben, die Neubau und Sanierung von Wohnraum erleichtern“, so NRW-Landesgeschäftsführerin Elisabeth Gendziorra. Mit Zufriedenheit registrierte sie, dass sich der BFW NRW seit Jahren in den Gesprächen mit der Politik auf Landesebene für die beschlossenen Neuerungen eingesetzt hat – die Mühe wurde belohnt.

Die Änderungen waren nach Ansicht des BFW NRW ökologisch und betriebswirtschaftlich sinnvoll sowie dringend notwendig, um die Bürokratie zu reduzieren: PV-Anlagen dürfen bald ohne den Brandabstand zum Nachbardach errichtet werden (aktuell noch 1,5 m in jede Richtung) oder bis zu einer Größe von 100 m² auch verfahrensfrei im Garten errichtet werden. Auch Wärmepumpen müssen nicht mehr pauschal drei Meter Abstand zu jeder Grundstücksgrenze einhalten, sondern können dort platziert werden, wo es am sinnvollsten ist. Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben bleiben bestehen: Damit berücksichtigt der Gesetzgeber die Möglichkeit, auf die teilweise noch vorhandene Lärmbelastung durch Luft-Wärmepumpen zu reagieren.

Die signifikanteste Änderung betrifft die Einführung Solarpflicht: Ab 2024 müssen „geeignete Dachflächen“ auf neuen Nichtwohngebäuden (sowie im kommunalen Gebäudebestand) mit einer ausreichend großen Solaranlage versehen werden, um das „technisch-wirtschaftliche Optimum“ zu erreichen. Ab 2025 gilt dies ebenso für neu errichtete Wohngebäude, und ab 2026 sogar bei umfangreichen Dachsanierungen. Hier bleibt jedoch abzuwarten, wie die konkrete Ausgestaltung aussieht: Eine genauere Spezifikation soll erst durch eine zusätzliche Verordnung erfolgen.

Begrüßt wird auch, dass künftig Wohngebäude (bis einschließlich Gebäudeklasse 4) unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfrei gestellt werden. Bisher war dies für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 der Fall. Mit der Änderung können höhere Wohngebäude unter eine Genehmigungsfreistellung fallen.

Freunde pflegearmer Schottergärten dürften sich über eine Neuerung nicht besonders freuen: Die Schottergärten werden endgültig verboten, die Pflicht zur Begrünung und wasserdurchlässigen Herstellung der Außenbereichsflächen wird mit der neuen Landesbauordnung gestärkt.

Weitere Neuerung: Energetische Sanierung wird dadurch vereinfacht, dass nun nachträglich aufgebrachte Dämmung an der Außenwand für die Einhaltung der Abstandsflächenregelung nicht mehr relevant ist.

Veranstaltung

BFW NRW: Einladung zum Parlamentarischen Abend im Landtag

Rund 130 Gäste folgten der Einladung des BFW NRW, von Haus & Grund Rheinland Westfalen und des Landtags Nordrhein-Westfalen zum Parlamentarischen Abend im Gebäude des NRW-Landtags.

Freundliche Mienen in einer schwierigen Zeit: Konrad Adenauer (Haus und Grund Rheinland Westfalen), NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach, Vize-Landtagspräsident Christof Rasche und Friederich Sahle (Vorstandsmitglied BFW NRW).

Mit zahlreichen Gästen aus Politik, Fachministerien und Verwaltung sowie Wohnungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft war der Branchentreff wieder sehr gut besucht. Christof Rasche, Vizepräsident des Landtags, begrüßte die zahlreichen Besucher und machte deutlich, dass die Politik die aktuell schwierige Situation in der Bau- und Immobilienwirtschaft auch mit Blick auf die nachgeschalteten Branchen mit Besorgnis verfolgt.

Konrad Adenauer, Präsident Haus & Grund Rheinland Westfalen, und Friederich Sahle, Vorstandsmitglied des BFW NRW, nutzten ihre Statements zu deutlichen Handlungsaufforderungen an die Politik. NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach nahm in ihrem Impulsvortrag die Aussagen ihrer Vorredner auf und verwies auf diverse Überlegungen insbesondere in NRW, um die kriselnde Branche mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum zu unterstützen. „Die Landesbauordnung NRW bringt entlastende Neuerungen, zudem werden wir ein Normenmoratorium für die technische Ausführung am Bau vorschlagen“, so Scharrenbach. Auch die Wohnraumförderung sei ein probates Mittel, um die Fertigstellung von Projekten zu sichern.

Fachlichen Hintergrund zur allgemeinen Situation gab es in der in Zusammenarbeit mit dem BFW NRW erstellten Studie zur „Erschwinglichkeit von Wohneigentum in NRW“, deren Ergebnisse von Pekka Sagner, Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik am Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln, vorgetragen wurden. Die Studie hatte NRW-weit eine hohe mediale Präsenz erzielt und den Fokus auf die wesentlichen BFW-Forderungen gelenkt. Der Ökonom untersuchte bundesweit und konkret für die Kommunen und Landkreise in NRW den Einfluss gestiegener Zinsen auf die Erschwinglichkeit von selbstgenutzten Wohnimmobilien für Familien mit zwei Kindern mit durchschnittlichem Haushaltseinkommen und einer Eigenkapitalquote von 20 Prozent. „Die Abschaffung der Grunderwerbssteuer und die Bereitstellung zinsgünstiger Kredite würde die Möglichkeit für viele erweitern, in NRW-Wohneigentum zu erwerben“, so Sagner. „Aktuell ist mit 30 Prozent des mittleren Haushaltsnettoeinkommens in keiner der sieben größten NRW-Städte der Erwerb von Eigentum möglich.“

BFW
BERLIN/BRANDENBURG

Förderung

Die aktuelle Wohnungsbauförderung in Berlin: Ein Zwischenschritt zu mehr bezahlbarem Wohnraum

Die Wohnungsbauförderung in Berlin hat in diesem Jahr einige Veränderungen erfahren, mit denen das Land versucht, den aktuellen Entwicklungen bei Zinsen, Grundstückspreisen und Baukosten entgegenzuwirken, um so insbesondere den preisgedämpften Wohnungsneubau nicht völlig zum Erliegen kommen zu lassen.

Die jüngsten Anpassungen wurden im Juni 2023 mit den neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB 2023) im Amtsblatt veröffentlicht. Trotz Aufstockung des Fördertopfes bleibt aber fraglich, ob die neuen Bedingungen in die Breite gehen und neben den städtischen Wohnungsbaugesellschaften auch wieder privaten Bauherren die Realisierung von preisgedämpftem Wohnraum ermöglichen.

Die Konditionen der WFB 23

Die WFB 2023 bringen mehrere wesentliche Anpassungen mit sich. Zum Beispiel wurden die zinslosen bzw. zinsgünstigen Baudarlehen in den unterschiedlichen Fördermodellen deutlich erhöht, und es wurden zusätzliche Baukostenzuschüsse eingeführt. Neu ist auch, dass Bauvorhaben ohne die Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden können. Erfreulich ist die Einführung des Fördermodells 3, das Mieten von maximal 11,50 Euro pro Quadratmeter ermöglicht und sich an Mieter mit mittleren Einkommen richtet. Der BFW hatte schon lange die Einführung eines solchen Förderweges gefordert.

Festzuhalten ist aber, dass trotz dieser Maßnahmen die Grundstruktur der Förderung – entgegen unserer Forderung – nicht verändert wurde. Die bereits im vergangenen Jahr aufgestockten WFB 22 hatten schon nicht dazu beigetragen, die gesteckten Ziele von 5.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr zu erreichen. Von den insgesamt 3.939 Wohnungen, die im Rahmen der unter den WFB 22 bewilligten Projekte entstehen, sind nur 1.935 geförderte Wohnungen. Auch die jährlichen Bewilligungszahlen seit Wiedereinführung der Neubauförderung im Jahr 2014 reichen insgesamt nicht aus, um das Abschmelzen des sozialen Wohnungsbestandes auszubremsen oder gar zu verhindern. Jedes Jahr fallen mehr Sozialwohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung als im Rahmen der angebotenen Förderung neu auf den Weg gebracht werden. Allein im Jahr 2022 fielen mehr als 4.500 Wohnungen aus der Sozialbindung. Der preisgebundene Wohnungsbestand in Berlin sank damit im vergangenen Jahr auf 104.757 Sozialwohnungen.

Die Entwicklung verdeutlicht, dass eine Anhebung der Fördersätze allein nicht ausreicht, um die dringend benötigte Menge an bezahlbarem Wohnraum mit Hilfe der Privaten zu schaffen. Immerhin werden die kommunalen Unternehmen von den geänderten Bedingungen eher profitieren. Sie verfügen häufig über Immobilien im eigenen Bestand.

Die WFB 23 als Zwischenschritt

Aus Sicht des BFW sind die WFB 2023 daher nur ein Zwischenschritt auf dem Weg zu mehr bezahlbarem Wohnraum in Berlin. Erst eine systematische Neuaufstellung der Förderung wird dazu führen, das Ziel von 5.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr zu verwirklichen.

Entscheidend wird sein, dass der Senat die Interessen privater Investoren stärker einbezieht und Anreize schafft, um deren Engagement im sozialen Wohnungsbau zu fördern. Dies beinhaltet vor allem, die Förderbestimmungen flexibler zu gestalten und an die veränderte Zins- und Kostensituation anzupassen. Es muss sichergestellt werden, dass private Investoren eine dem Risiko, den langen Laufzeiten der Miet- und Belegungsbindungen sowie dem erhöhten Verwaltungsaufwand angemessene Rendite erzielen können.

Im Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen haben wir die veränderte Situation für die Unternehmen deutlich adressiert. Mit der tatkräftigen Unterstützung unserer Mitgliedsunternehmen haben wir sämtliche Diskussionsvarianten zur Fortschreibung der Förderbestimmungen gegengerechnet und unsererseits verschiedene Vorschläge unterbreitet, wie eine Änderung der Fördersystematik den sozialen Wohnungsbau aus Sicht Privater attraktiver machen kann. Der entscheidende Hebel wäre hier die Einführung von einkommensorientierten Zuschüssen (EOZ) gewesen – weg von der reinen Objektförderung hin zu mehr Subjektförderung. Mit den EOZ ließe sich nicht nur das Delta zwischen den gebundenen Miethöhen und den angesichts hoher Baukosten notwendigen Mieten schließen. Es würde gleichzeitig aus Sicht von Banken der Beleihungswert der geförderten Projekte erhöht und damit die Aufnahme von Fremdkapital deutlich erleichtert, sollte dies trotz der neuen Förderung notwendig sein.

Der Senat hat unsere Vorschläge bislang unter Verweis auf die begrenzten Möglichkeiten des Landeshaushaltes zurückgewiesen. Vielleicht sprechen die Bauanträge und Fertigstellungszahlen am Ende aber eine Sprache, mit der wir in der Politik Gehör finden. Der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg wird weiter auf eine systematische Neuaufstellung der Förderbestimmungen in Berlin drängen. Unser Credo: Es geht nicht allein um mehr Geld, sondern um bessere Strukturen, mit denen dieser Teil des Wohnungsneubaus für private Unternehmen wirtschaftlich darstellbar ist.

Hinweis in eigener Sache

Wir sind umgezogen! Sie finden die Geschäftsstelle des BFW Landesverband Berlin/Brandenburg fortan in der Kurfürstenstraße 56, 10785 Berlin. Telefonisch sind wir weiterhin unter den bekannten Rufnummern erreichbar.

Frederik Schneider, Stellvertretender Geschäftsführer Landesverband Berlin/Brandenburg

BFW BAYERN

Der BFW Bayern Finanzierungstag 2023

Es gibt keine Branche in Deutschland, welche die Krise im Moment so hart trifft, wie die Wohnimmobilienbranche

Unter den Zeichen der sich weiter zuspitzenden Finanzierungssituation in der Wohn- und Gewerbeimmobilienbranche hat BFW Landesverband Bayern e.V. mit toller fachlicher Unterstützung von Herrn Kurz Neuwirth und seinem Partner von der Neuwirth Finance GmbH den Finanzierungstag 2023 nach langer Zeit wieder ins Leben gerufen. In Zusammenarbeit mit der Neuwirth Finance GmbH war es das Ziel eine Diskussionsplattform zu schaffen, auf der sich die Mitglieder und Partner des BFW über aktuelle Entwicklungen auf dem Finanzierungsmarkt informieren konnten. Wichtig für den BFW-Bayern e.V. als Organisator war es, eine Diskussion auf Augenhöhe zwischen den Mitgliedern des BFW und ausgewiesen Experten aus der Finanzwirtschaft zu ermöglichen. Der BFW Bayern hat den Anspruch der formelle Ansprechpartner für Mitglieder, Partner, Politik, Verwaltung und Wissenschaft in Bezug auf immobilienwirtschaftliche Themen in Bayern zu sein.

Über 100 Teilnehmende haben sich eingefunden, um an dieser Fachveranstaltung teilzunehmen. Eröffnet wurde die Tagung durch BFW Landesverband Bayern e.V. Vizepräsident Alexander Hofmann, seinerseits Geschäftsführer der Baywobau Bauträger GmbH & Co., der die multiplen Gründe für diese „brutale Krise“ verwies, die er „so noch nicht erlebt habe und die es in 60 Jahren der Existenz der Baywobau, auch noch nicht gegeben habe.“. Seiner Meinung nach sind die gestiegenen Baukosten, die gestiegenen Zinsen und der zusammengebrochene Absatzmarkt maßgebliche Gründe. Schwierig sei es überhaupt geworden, eine Finanzierung zu bekommen.

Die Auswirkungen von ESG und der EU-Taxonomie bildeten den ersten inhaltlichen Schwerpunkt. Mit Thomas Schroth, Prokurist und Abteilungsleiter bei der VR Wert - Gesellschaft für Immobilienbewertung mbH konnte ein Experte gewonnen werden, welcher den Teilnehmenden anhand von konkreten Modellbeispielen die direkten Auswirkungen von ESG und Taxonomie auf Neubau und den Bestand aufgezeigte. Die nächsten Jahre werden signifikante Änderungen der Bewertung von Immobilien nach ESG Kriterien zeigen. Eine gute bis sehr gute Bewertung wird also maßgeblich sein für das Erhalten von Finanzierungen zu wirtschaftlich besseren Konditionen. Ebenfalls ist von einem künftigen Wertverlust durch die Bewertung nach ESG-Kriterien bei grauen und braunen Immobilien auszugehen. Darauf müssen sich die Bestandshalter wohl einstellen.

Die Deutsche Bundesbank wurde vertreten durch Herrn Dr. Felix Thierstein, Abteilungsleiter Grundlagen der Finanzstabilitätsanalyse und der makroprudenziellen Überwachung. Laut Dr. Thierstein markiert „der stärkste Zinsanstieg der vergangenen 25 Jahre einen Umbruch für das Finanzsystem. Die Zinsänderungsrisiken liegen insbesondere im Bankensystem und erfordern eine ausreichende Widerstandskraft“.

Es kann davon ausgegangen werden, dass zukünftig auch vermehrt alternative Finanzierungsmöglichkeiten eine gewichtigere Rolle im Markt spielen werden. Mit Burkard Schlickenrieder, Managing Partner von Lenwood Capital GmbH, ist ein namhafter Referent gewonnen worden, der den Teilnehmenden einen tiefgreifenden Einblick in etwaige alternative Möglichkeiten der Finanzierung bot. Burkard Schlickenrieder betonte „Die Neubewertung des Marktes hat eine massive Kapitalrotation zur Folge, in der private Debt Funds wesentlich zur Liquiditätsbereitstellung beitragen können.”, was einen bestreitbaren Weg darstellt, um auf etwaige Refinanzierungsproblematiken reagieren zu können.

Mit einem Ausblick von Kurth Neuwirth dem Geschäftsführer der Neuwirth Finance GmbH auf mögliche Zinsentwicklungsschritte durch die EZB schlossen die Fachvorträge.

Alexander Hofmann eröffnete den Finanzierungstag

Von links nach rechts: Peter Hülsen, Geschäftsführer BFW Landesverband Bayern e. V.; Alexander Summa, Vorstand BFW Landesverband Bayern e. V. u. Geschäftsführer, APS Verwaltungs GmbH & Co. KG; Lars Vogelsang, Matho Finance GmbH, Projektleiter; Johann Thierer, Vorstand BFW Landesverband Bayern e. V. u. Geschäftsführer MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH; Kurt Neuwirth, Geschäftsführer, Neuwirth Finance GmbH; Dr. Stefan Schmidhuber, Leiter Wohnwirtschaftliche Immobilien, BayernLB; Dr. Christian Federspieler, Leiter Real Estate Germany, UniCredit Bank AG; Burkhard Schlickenrieder, Managing Partner, Lenwood Capital GmbH

Die an die Fachtagung anschließende Podiumsdiskussionsrunde war besetzt mit Dr. Stefan Schmidhuber, Leiter Wohnwirtschaftliche Immobilien der Bayerischen Landesbank, Dr. Christian Federspieler, Leiter Real Estate Germany von der UniCredit, Johann Thierer, Geschäftsführer von MTP Hausbau und Lars Vogelsang, Projektleiter bei MathoFinance GmbH. Gemeinsam wurden die vorher besprochenen Themen aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet.

Kurt Neuwirt, der die Runde fachlich kompetent und auch schwungvoll moderierte, stimmte Herrn Dr. Federspieler zu, der die Situation mit den folgenden Worten zusammenfasste: „Der Investmentmarkt liegt weiterhin brach, bis die Renditen wieder zu den Zinsen passen“, woraufhin Lars Vogelsang von Matho Finance darauf verwies, dass „gerade in schwierigen Marktphasen eine gute Beratung bei Immobilienprojekten für eine stabile Finanzierung sehr wichtig sei“.

Die durch und durch positive Resonanz und die hohe Zahl der Teilnehmenden zeigten, dass der BFW Bayern in der aktuellen Situation einen Nerv in der Branche getroffen hat.

BFW
MITTELDEUTSCHLAND

FINANZIERUNG

29. Mitteldeutscher Immobilientag in Leipzig – Krisen generieren Chancen

Mitteldeutschland erwartet in den nächsten Jahren Großansiedlungen von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen. Neue regionale Anforderungen an den Immobilien-und Wohnungsmarkt entstehen. Doch der Wohnungsbau ist in einer tiefen Krise. Was ist erforderlich, wie sind die Beteiligten aufgestellt?

Der 29. Mitteldeutsche Immobilientag am 26. Oktober 2023 in Leipzig suchte auf diese Fragen Antworten.
Eröffnet durch den Vorsitzenden des BFW Mitteldeutschland, Dr. Ingo Seidemann, wurde im Dialog mit Dirk Salewski, Präsident BFW Bund, deutlich, dass die Krise im Wohnungsbau heftig Fahrt aufgenommen und mithin als sehr deutliche „Bremsspur" branchenübergreifende Auswirkungen hat. „Derzeit wird kein neues Vorhaben begonnen – die Politik ist gefordert, Bedingungen zu schaffen, dass Wohnungen wieder gebaut werden können", so Dr. Seidemann und Dirk Salewski unisono. Dazu nahmen auch zwei prominente Gäste in ihren Grußworten Stellung.

Burkhard Jung, Oberbürgermeister von Leipzig, schilderte die Problematik der deutlich zunehmenden Wohnraumknappheit im Ballungszentrum Leipzig und stellte die Berufung eines Wohnungsbaukoordinators als Beauftragten der Verwaltungsspitze in Aussicht: „Wir müssen einfach schneller und kommunikativer werden bei den Verwaltungsabläufen". „Auch die Entwicklung von Außenbezirken für Wohnraumangebote und damit verbunden die Verkehrsinfrastruktur und Angebote des ÖPNV stellen eine weitere Herausforderung für die Region dar", so OBM Jung.
Aus Sicht von Thomas Schmidt, Staatsminister des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung, sind durch die Politik sowohl schnell wirksame Förderinstrumente für die Ankurbelung des Wohnungsneubaus insbesondere für junge Familien auf den Weg zu bringen, als auch verlässliche Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Anforderungen an klimagerechtes Sanieren im Bestand zu schaffen. „Die Forderungen an Nachhaltigkeit müssen praktikabel und langfristig tragfähig gestellt werden, für die Erreichung der Klimaziele ist die intelligente und planvolle Dekarbonisierung des Energieeinsatzes für Gebäude sowohl im Neubau als auch bei der Bestandsanierung entscheidend", so StM Schmidt mit Hinweis auch auf das Gesetz zur kommunalen Energieplanung.
Bestätigt wurden diese Aussagen im Impulsreferat von Professor Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft Honorarprofessor an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg. In fünf Punkten zeigte er Wege aus der aktuellen Situation auf:
Ausweisung von Bauland in Ballungszentren – Flexibilisierung 30-ha-Ziel;
Aktivierung von Potenzialen im Bestand durch Verdichtung und Aufstockung aber auch im Umland;
echtes Bemühen um Baukostensenkung u.a. auch durch entschlossenere Reduzierung von überbordenden Bauvorschriften;
Fertigstellungsprämien (für institutionelle Investoren);
echte Unterstützung des Eigenheimerwerbs durch eigenkapitalstützende Förderungsinstrumente sowie steuerliche Anreize (z.B. Reduzierung Grunderwerbsteuer).
„Der Gebäudesektor ist für die Klimawende entscheidend", führte Professor Dr. Voigtländer als Fazit aus.
In Fachpanels wurde anschließend zu „Krisenmanagement und Nachhaltigkeit am Bau - Wege, Ziele, Lösungen" sowie zu „Finanzierung und Förderung" unter Moderation von Christian Hunziker und Bernd Morgenroth diskutiert. Interessante Ausblicke, wie die Forderung nach einem nachhaltigen innovativen, klimaneutralen Bauen bereits umgesetzt wird, wurden im Forum Best Practice angeboten: ESG-Risiken identifizieren und Sanierungsmaßnahmen priorisieren, um den Wert der Gebäude zu sichern, der Wechsel von Heizsystemen, Material- und Energieeinsatz zur Gewinnung von Recyclingstoffen und Einbaulösungen in verschiedenen Baukörpern und -teilen sowie Konzepte für nachhaltige Filialgebäude bei Discountern gehörten zu den Themen. Die Bilanz: Nachhaltigkeit für Gebäude im Bestand und beim Neubau erfordert umfassende Prozessanalysen, neue Materialangebote und Gebäudelösungen, welche entsprechender Rahmenbedingungen für die Umsetzung bedürfen. Die neue Umweltverordnung geht dabei allerdings komplett an der Realität vorbei. Ebenso ist die Vielzahl der regional unterschiedlichen Förderprogramme, Förderkriterien und Umsetzungsbedingungen in den jeweiligen Landeshaushalten eher unterbudgetiert und erfordert umfassenden Beratungs-, Betreuungs- und Nachweisaufwand bei Inanspruchnahme, wie Thomas Jacobs von TIMOUROU ausführte. Großvorhaben werden teilweise mit individuellen Maßnahmen unterstützt, begleitende Bauinvestitionen jedoch nicht umfassend genug in die Programme eingebunden.
Mit Achim Oelgarth, Geschäftsführender Vorstand Ostdeutscher Bankenverband e.V., positionierte sich ein prominenter Vertreter der Finanzierungsbranche zu „Krisen generieren Chancen. Wie sind die Banken aufgestellt und was bringt den Wohnungsbau in Gang?".
Seine Aussage: „Die Banken sind bereit, zu finanzieren. Fokussierte Förderung – z.B. zur Eigenkapitaldarstellung zum Wohnungserwerb, aber auch Schaffung besserer standortpolitischer Rahmenbedingungen, bleibt Forderung an Politik auf Bundes- Landes und auch kommunaler Ebene", war einer der Impulse für die abschließende Podiumsdiskussion mit kommunalen Spitzenvertretern, wie dem Jenaer Oberbürgermeister Thomas Nitzsche sowie Landtagsabgeordneten aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, einem Bundestagsabgeordneten und Dirk Salewski, Präsident des BFW Bund, unter Moderation von Christian Hunziker.
Fazit des 29. Mitteldeutschen Immobilientages: Krisenüberwindung und Nachhaltigkeit sind keine konkurrierenden Ziele bei Investitionen in Neubau und Bestand. Sie brauchen jedoch viel schneller geeignete Förderung und Planungssicherheit – gute technische Lösungen sind vorhanden und umsetzbar, doch wo bleiben die effektiven und schnellen politischen Impulse und klare Perspektiven für wirtschaftlich ertragssichernde Investitionen, die es dafür zwingend braucht!?

(v.l.n.r.) Christian Hunziker, Moderator, Thomas Schmidt, StM SMR, Burkhard Jung, OBM Leipzig
Dr. Ingo Seidemann, Vorstandsvorsitzender BFW Mitteldeutschland, Dirk Salewski, Präsident BFW Bund

BFW
NIEDERSACHSEN/BREMEN

Veranstaltung

„Muss der Wohnungsbau neu Wohnbaukrise: Niedersachsens Verbände im engen Austausch mit der Politik“

Niedersächsisches Verbändebündnis bekennt klar Stellung und setzt auf politische Zusammenarbeit. Schwerpunktsetzungen für den nachhaltigen Wohnungsbau

Gemeinsam mit dem Bauindustrieverband Niedersachsen, dem VdW Verband der Wohnungswirtschaft, der Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen und dem Baugewerbeverband Niedersachsen engagiert sich der BFW Landesverband Niedersachsen/Bremen im „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“. Grund für die verbandsübergreifende Zusammenarbeit sind die dynamische Entwicklung in der Branche sowie die sich rapide verschlechternden Rahmenbedingungen. Nach fünf Jahren gemeinsamen Engagements hinken die Erfolge allerdings den aktuellen Rahmenbedingungen hinterher.

Doch welche Wege gibt es aus der Krise? Die Forderungen sind hinreichend formuliert. Auf Anregung von Dirk Streicher, Vorstandsvorsitzender des BFW Niedersachsen/Bremen, hat der BFW Niedersachsen/Bremen in Kooperation mit anderen Regionalverbänden bereits im Frühsommer 2023 einen 5-Punkte-Plan formuliert, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln. Zu den vorgeschlagenen Initiativen zählen eine Entlastungs-, Investitions-, Umbau-, Kommunikations- und Umsetzungsoffensive. Im Schreiben betonen die Vorstände und Geschäftsführer der Verbände, dass die Offensiven unabhängig von den in Brüssel und Berlin geplanten Vorhaben in Niedersachsen umgesetzt werden müssten. Die vorgeschlagenen Offensiven könnten zudem noch im Jahr 2023 aufgenommen und abgeschlossen werden. Die detaillierten Inhalte des offenen Briefes können auf der Website des BFW Niedersachsen/Bremen nachgelesen werden.

Wirtschaftsdelegation aus Niedersachsen zu Besuch in Wien

Fest steht: Die Bürgerinnen und Bürger Niedersachsens brauchen dringend Wohnraum. Zudem bedarf es einer Offensive, um die Arbeitsplätze in den Wohnungs- und Bauunternehmen zu erhalten. Die Politik sollte sich bewusst machen, dass die Bau- und Wohnungswirtschaft die zweitwichtigste Branche in Deutschland ist und mit ihren Unternehmen nach der Automobilindustrie den größten Anteil am Bruttoinlandsprodukt generiert.

In Wien werden Quartiere nachverdichtet

Niedersachsens Landespolitik durch Wiener Wohnungsbau inspiriert

Neben den aktuellen Rahmenbedingungen sehen sich die niedersächsischen Verbände mit einer neuen Herausforderung konfrontiert: Die Landeswohnbaugesellschaft. Entgegen den Empfehlungen des Verbändebündnisses, entschied sich die Landesregierung für die Gründung der Wohnbaugesellschaft nach Wiener Vorbild. Der funktionierende Gemeinde- und Sozialwohnungsbau in der österreichischen Hauptstadt bedingte die Gründungsentscheidung. Aus diesem Grund lud der niedersächsische Wirtschaftsminister, Olaf Lies Vertreter der Verbände und Organisationen aus Niedersachsen zu einer Delegationsreise nach Wien ein.

Drei Tage intensives Programm erwartete die Verbandsvertreter. Neben Gesprächen mit Politikern und Vertretern der Verwaltung nahmen sie auch an Projektbesichtigungen und Netzwerktreffen teil. Das Ergebnis: Auch wenn es unmöglich ist, die Wiener Wohnbaupolitik in Niedersachsen zu kopieren, lässt sich von Wien und seinen Akteuren lernen.

Herausragend ist die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure, die oftmals ihre Eigeninteressen zugunsten des Slogans „Wien baut Zukunft und keine Armut“ hintenanstellen. Spannend schilderten auch private „kapitalistische“ Bauträger, wie gut die Zusammenarbeit mit den öffentlichen Unternehmen und Akteuren funktioniert. Immer wieder wurde deutlich: In Wien tauscht man sich auf Augenhöhe aus, erzielt Ergebnisse und setzt diese um.

„Es wird sich schon ausgehn‘“, so der allgemeine Tenor bei der Delegationsreise in Wien.

Außerdem wurde darüber berichtet, dass selbst unter schwierigen Bedingungen, wie hoher Interessenvielfalt und diversen Vorschriften, sogar bei große Quartierprojekten sehr schnell Entscheidungen getroffen und Baurecht geschaffen wird. Nach Abschluss der Planungen und notwendigen Vorarbeiten seitens der Bauträger, egal ob öffentliche oder private Unternehmen, wird in der Regel innerhalb von drei bis sechs Monaten eine Baugenehmigung erteilt. Auch das Thema „Akzeptanz“ spielt eine große Rolle: Die Anspruchsgruppen werden von Anfang an mitgenommen und informiert. Somit gelingt es, eine angenehme Atmosphäre in der Branche zu schaffen und schnell gute Ergebnisse zu erzielen.

Auffällig war auch die gute Durchmischung in den teilweise sehr hoch verdichteten neuen Quartieren, die eine verhältnismäßig geringe Kriminalitätsrate aufwiesen. Möglich wird dies durch die sehr hohen Einkommensgrenzen beim Zugang zum geförderten Wohnungsbau.

www.bfw-nb.de

BFW NORD

Veranstaltung

InnovationsForum Nord: einfach bauen!

Wie einfaches Bauen gelingen kann – kreative und vielseitige Projektentwicklung

Die Begrüßung der Gäste übernahmen Geschäftsführerin Dr. Verena Herfort, Co-Gastgeber Lars Bollensen von der Kanzlei GSK Stockmann sowie Moderator Norman Meyer.

Danach eröffnete João Mata von der Werner Sobeck Green Technologies GmbH die Veranstaltung mit einer sehr inspirierenden Keynote-Speech. Einfacher bauen bedeutet für ihn auch: sich von der Vergangenheit und der Natur inspirieren lassen. Sein Unternehmen realisiert Low-Tech-Gebäude, die eine hohe Aufenthaltsqualität haben und gleichzeitig einen Beitrag für das Allgemeinwohl leisten. Matas Beispiele zeigten: das geht!

Teamdenken statt Ellenbogen

André Friedel von Drees & Sommer plädierte in seinem Vortrag für die integrierte Projektabwicklung (IPA). Das bedeutet: Alle Beteiligten arbeiten von Anfang an zusammen – Partnerschaft und Teamgeist anstelle von Ellenbogenmentalität. So lassen sich Projekte beschleunigen und Innovationen herbeiführen.

Die Behrendt Gruppe aus Hamburg und 80 Prozent ihrer Prozesse bereits standardisiert und arbeitet mit einer digitalen Prozesslandkarte, um die Projekte effizienter und transparenter zu gestalten. Wie das funktioniert, erläuterten Silke Gerdes und Mike Slodowy.

Einfacheres Bauen verspricht der Gebäudetyp E. Die Idee dahinter ist es, einvernehmlich von Normen und Vorschriften für den Wohnungsbau abzuweichen. Warum das notwendig ist und wie das funktionieren soll, erklärte Jan O. Schulz, Geschäftsführer von BSP Architekten BDA.

Einfach bauen in der Praxis

Am Nachmittag zeigten verschiedene Praxisberichte, wie das einfache Bauen gelingen kann: Jan-Oliver Kunze und Tarek Massalme vom Studio Mars richteten wie schon João Mata den Blick in die Vergangenheit. Ihre Erkenntnis: Typenhäuser sind nicht neu. Das gesamte Berlin des 19. Jahrhunderts basiert auf zehn Gebäudetypen. In Berlin arbeitet das Architekturbüro nun am Typenhaus des 21. Jahrhunderts.

„Eine Antwort auf die zunehmende Komplexität beim Bauen“ lieferte Patrick P. Bauer von B&O. Das Unter-

Am 02.11.2023 hatte der BFW Landesverband Nord zum InnovationsForum eingeladen.
Der Tag machte Lust auf neue Projekte.

nehmen errichtet Forschungshäuser, um verschiedene Techniken und Baustoffe in der Praxis zu erproben. Zu den Erfolgsfaktoren zählen zum Beispiel eine stark reduzierte Technik und die Trennung von Konstruktion und Ausbau. Seine Erfahrungen gibt das Unternehmen unter www.einfach-bauen.net weiter.

How to sell houses online fast

Auch das Unternehmen Velux forscht zum Thema und hat klimaschonende Gebäudetypen entwickelt, die es gemeinsam mit Bauträgern realisieren möchte. Diese stellte auf dem InnnovationsForum Daniel Mann vor. Ein Kooperationspartner von Velux ist die Home One GmbH. Sie hat ein Einfamilienhaus entwickelt, das die sollen Kundinnen und Kunden künftig als fertiges Produkt online kaufen können. Geschäftsführer Simon Becker stellte die Idee vor und versicherte: „Ich glaube fest an das serielle Bauen.“

Der Tag wurde abgerundet durch eine Diskussionsrunde zur Frage „Wie geht einfach bauen?“ mit Lars Bollensen von GSK Stockmann, Lorenz Nagel von Primus Developments, Jan O. Schulz von BSP Architekten BDA sowie Staatsrätin Monika Thomas aus der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Ihr Anliegen ist es, mehr Raum für Innovationen zu schaffen. Jan O. Schulz wünscht sich hierfür eine Änderung im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Lars Bollensen hingegen ermunterte dazu, mutigere Entscheidungen zu treffen, die gegen die Normen verstoßen. Die Regelungswut sei kein deutsches Phänomen, so die Einschätzung von João Mata. Auch er plädierte für mehr Kreativität beim Bau.

Gemeinsam Innovationen vorantreiben

Die Primus Developments hat 2021 für den Deutschen Bundestag ein Gebäude mit mehr als 400 Büros in Holzhybridbauweise realisiert. Das Erfolgsrezept dabei sei vor allem Teamarbeit gewesen, so Lorenz Nagel. Er rief die Kolleginnen und Kollegen aus der Immobilienwirtschaft dazu auf, Innovationen von sich aus voranzubringen, und zwar „nicht nur angetrieben von der Finanzwirtschaft“.

Letzten Endes, so waren sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einig, kann einfaches Bauen durchaus gelingen – wenn die Beteiligten Lust auf Innovation haben, sich als Team begreifen und mutig Entscheidungen treffen.

Attraktive Konditionen für BFW-Mitgliedsunternehmen

Bonitätsprüfung mit integriertem Sanktionslistenabgleich:
Wie Sie mit der SCHUFA den aktuellen Herausforderungen begegnen

Bei der Bonitätsprüfung von Mietinteressenten vor Wohnraummietverträgen haben sich die Informationsprodukte der SCHUFA seit Jahrzehnten als Branchenstandard etabliert. Die SCHUFA arbeitet wie keine andere Auskunftei nach dem Gegenseitigkeitsprinzip, das heißt, ihre rund 10.000 Vertragspartner fragen Informationen ab und melden im Gegenzug auch Informationen ein. So hat die SCHUFA aktuell zu rund 68 Millionen Personen Informationen gespeichert. Die SCHUFA ist daher als einzige Auskunftei in der Lage, zu nahezu jeder in Deutschland wirtschaftlich aktiven Person eine aussagekräftige Auskunft zu erteilen, auch wenn diese bisher nicht durch negatives Zahlungsverhalten aufgefallen ist. So kann neben der Bonität gleichzeitig auch die Identität eines Mietinteressenten überprüft werden.

Geschäftspartner und gewerbliche Mieter schnell und sicher prüfen

In der aktuellen wirtschaftlichen Situation gilt es, auch die Zahlungsfähigkeit von gewerblichen Mietern und Geschäftspartnern zu prüfen. Auch für den Schutz vor Zahlungsausfällen bei Vertragsabschlüssen mit Unternehmen, bspw. vor der Vermietung von Gewerberäumen (zum Beispiel Kiosk, Gastronomie, Büro) oder vor der Beauftragung von Dienstleistern, Handwerkern, Projektentwicklern oder Bauunternehmen stellt die SCHUFA Immobilienunternehmern ein breites Produktportfolio zur Verfügung.

Eine Preisübersicht und weitere Details zum Thema „Bonitätsprüfung“ finden Sie im Mitglieder-Bereich Ihrer BFW-Rahmenvertragspartner.

KYC: Auch Immobilienunternehmen müssen Sanktionslisten prüfen

Verwalter eigener und fremder Bestände, Bauträger oder andere Dienstleister in der Immobilienwirtschaft sind aufgrund EU-Verordnungen dazu verpflichtet zu prüfen, ob ihre Geschäftspartner auf Sanktionslisten stehen. Diese so genannte „Know your Customer“ (kurz KYC) Prüfung ist vor dem Hintergrund der Sanktionen gegen Russland hoch relevant.

Wer steht hinter einem Unternehmen?

Dabei ist es nicht ausreichend zu prüfen, ob die Unternehmen auf einer Sanktionsliste stehen. Aufgrund der unmittelbaren und mittelbaren Bereitstellungsverbote müssen zunächst folgende Prüfschritte erfolgen: „Wer sind die sog. wirtschaftlich Berechtigten des Unternehmens? Gibt es Gesellschafter, denen direkt oder indirekt mehr als 50 Prozent der Eigentumsrechte oder eine Mehrheitsbeteiligung an dem Unternehmen zustehen?“ Die so ermittelten natürlichen Personen müssen dann ebenfalls gegen die relevanten Sanktionslisten abgeglichen werden. Wie aktuelle Beispiele zeigen, können auch bei „klassischen“ deutschen GmbH wirtschaftlich Berechtigte auf Sanktionslisten stehen.

Sanktionslistenprüfungen automatisiert und digital

Die oben genannten Anforderungen zur Sanktionslistenprüfung von juristischen Personen können ganz einfach erfüllt werden: Mithilfe der KYCnow-Plattform von ClariLab, einem Tochterunternehmen der SCHUFA, erhalten Immobilienunternehmen Lösungen, die sich seit langem in den KYC-Prozessen von Banken bewährt haben. Diese bewährten Verfahren ermöglichen es, die gesetzlichen Anforderungen effizient und zeitsparend zu erfüllen. In der Regel dauert eine Prüfung weniger als zwei Minuten.
Die benutzerfreundliche Anwendung ermöglicht es, die Daten des zu prüfenden Unternehmens einmal einzugeben und aus verschiedenen Produktoptionen zur Bonitätsprüfung in Verbindung mit dem Sanktionslistenabgleich oder individuellen Bausteinen auszuwählen. Um den Prozess weiter zu erleichtern, besteht die Möglichkeit, relevante Firmendaten gesammelt zu übermitteln, beispielsweise als Excel-Datei. Dabei wird die initiale Prüfung übernommen und kontinuierliche Überwachung durchgeführt. Auf diese Weise können Immobilienunternehmen sicherstellen, dass ihre Geschäftsbeziehungen stets den aktuellen Anforderungen entsprechen, und sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren.

Kostenloser Test der KYCnow-Plattform für BFW-Mitglieder

BFW-Mitglieder können die KYCnow-Plattform kostenlos und unverbindlich testen. Bitte senden Sie dazu eine E-Mail mit dem Betreff „Kostenloser Test für BFW-Mitglieder“ an die unten genannten Kontaktdaten.

Kontaktdaten
Jürgen Mayer
Vertriebsleiter Immobilienwirtschaft
E-Mail: juergen.mayer@schufa.de

ERP-Systeme sollen künftig von den Mitarbeitenden nach Bedarf selbstständig angepasst werden können

3 Megatrends für ERP-Systeme von morgen

RP-Systeme stehen vor einer neuen Entwicklungsstufe – mit großem Gewinn für Anwendende. Drei wichtige Trends, die wir als ERP-Partner intensiv beobachten, um Ihrem Wohnungsunternehmen die Chancen der nächsten Digitalisierungsstufe zu erschließen.

1: Die gesamte Arbeitsumgebung wandert in die Cloud

Die Cloud ist die Basis zukünftiger Arbeitswelt und führende Technologie einer vernetzungsfähigen ERP-Plattform. Sind alle genutzten Tools mobil und dezentral, switchen Mitarbeitende problemlos zwischen allen Devices. Tätigkeiten werden überall fortgeführt, so heißt es: „Bring your own environment“.
Doch was ist mit webbasierten Anwendungen? Laut Cloud Report 2023 des Digitalverbands Bitkom nutzen bereits 90 Prozent Cloudservices und -anwendungen. Knapp ein Drittel davon arbeitet mit Cloud-ERP‘s – Tendenz steigend. 56 Prozent wollen im Jahr 2028 mehr als die Hälfte ihrer IT-Anwendungen aus der Cloud beziehen (aktuell 38 Prozent).
Pflicht wird eine konsistente Cloud-Strategie. Wird auf „private only“ gesetzt, kann das nach außen abgeschottete Netzwerk trotzdem in einem externen, hochsicheren Rechenzentrum aufgebaut werden. Schon heute bieten „hybride Modelle“ Vorteile, denn Software aus der Public Cloud ist schnell eingeführt. Der Trend ist, Clouddienste bei passenden oder jeweils besten Anbietern bedarfsgerecht zu nutzen.

2: Künstliche Intelligenz & maschinelles Lernen werden integriert

ERP‘s von morgen sind hochkonnektiv und offen. Das ERP wird zur lernenden Unternehmens-Zentrale. Es verwendet eine skalierbare Softwarearchitektur, die große Datenmengen verarbeitet und integriert Anwendungen und Plattformen, basierend auf KI und maschinellem Lernen.
KI-Funktionen werden die Effizienz enorm steigern. Routinen werden so automatisiert, dass der Mensch den Prozess überwacht, Ergebnisse kontrolliert. Umgekehrt kann KI digitale Geschäftsprozesse überprüfen, Abweichungen erkennen, die Datenqualität verbessern. Lernende Systeme sind vor allem in der Lage, Prognosen zu erstellen; was Führungskräften hilft, Risiken und Chancen schneller zu erkennen, fundierte Entscheidungen zu treffen.
KI in Wohnungsunternehmen könnte dabei helfen, Leerstände proaktiv zu managen oder Baukosten realistischer zu kalkulieren. Als integrativer Teil des ERP-Systems könnten KI-Tools wie ChatGPT Dialoge mit Menschen führen, im Kundenservice Standardfragen in Echtzeit beantworten, Fachkräfte mit Informationen, Analysen oder Vorschlägen unterstützen.

3: Digitale Systeme werden demokratischer

KI wird auch individuelle Lernhilfen bieten, z.B. beim Software-Onboarding neuer Mitarbeitenden. Heute noch komplex, wird es Lösungen geben, die einfach zugänglich und bedienbar sind. Wichtig sind das intuitive User Interface sowie die Möglichkeit für individuelle und personalisierte Anwendungen.
Die „Demokratisierung“ von ERP‘s kann noch weiter gehen: Anwendende programmieren selbst die Funktionen, die sie benötigen. No-Code und Low-Code ist ein von KI getriebener Trend, der Grenzen von Softwarenutzung und -entwicklung aufweicht. Laut einer Gartner-Prognose werden 2026 rund drei Viertel aller neuen Anwendungen mit Low-Code-Tools programmiert.
Das ist nur einer von vielen Wegen der Softwareanbieter, um Innovationen zügiger bereitzustellen und flexiblere Systeme zu schaffen. Unternehmen passen so Geschäftsprozesse schneller an neue Anforderungen an.
Unser Partner Microsoft bringt neue Technologien über seine Cloud-Services bereits in den Mittelstand. Auf der Microsoft Power Plattform können Kund:innen Low-Code-Lösungen entwickeln. KI ist in viele Dienste integriert. Der Betrieb von Haufe axera in der Microsoft Azure-Cloud bietet Zugang und ermöglicht diese Technologien und Services zu nutzen.

Möglichkeit zur Vernetzung:
Dr. Carsten Thies
auf Linkedin

IMPRESSUM

Herausgeber:
BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
Französische Str. 55, 10117 Berlin
Telefon: 030 32781-0, Fax: 030 32781-299
E-Mail: office@bfw-bund.de,
www.bfw-bund.de
Präsident: Dirk Salewski, Bergkamen-Rünthe

Redaktion:
Susanne Wenig/Jens Christian Kage
Annette Hellwig (Chefredakteurin)
Telefon: 030 32781-109,
Fax: 030 32781-299
E-Mail: annette.hellwig@bfw-bund.de

Agentur:
Mhoch4 GmbH & Co. KG
Vorwerkstraße 12, 20357 Hamburg

Druck:
DCM Druck Center Meckenheim GmbH
Werner-von-Siemens-Str. 13
53340 Meckenheim

Anzeigen:
BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
Ansprechpartnerin:
Susanne Wenig
Tel. 030 32781-105
susanne.wenig@bfw-bund.de

Jahresbezugspreis:
55,– Euro zzgl. MwSt. und Versandkosten jährlich (Einzelpreis 12,– Euro). Der Bezugspreis ist für die Mitglieder des BFW im Mitgliedsbeitrag enthalten. Für Studenten und Auszubildende gilt ein Sondertarif von 22,– Euro zzgl. MwSt. und Versandkosten bei Jahresbezug. Bestellungen werden an den Verlag oder Herausgeber erbeten. Abbestellungen: zum Ende eines jeden Halbjahres mit einer Frist von sechs Wochen.
Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung der Verfasser, nicht unbedingt diejenige des Herausgebers, wieder. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Die Kürzung von Autorenbeiträgen aus technischen Gründen bleibt vorbehalten.
Mit der Annahme zur Veröffentlichung erwirbt der Verlag vom Verfasser alle Rechte. Insbesondere die Rechte zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken. Alle Urheber- und Verlagsrechte sind vorbehalten, Nachdruck – auch auszugsweise – und die Vervielfältigung auf fotomechanische oder sonstige Weise ist nur mit Genehmigung des Verlages gestattet. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

ISSN 2363-7293

V.i.S.d.P. Andreas Beulich,
BFW-Bundesgeschäftsführer

Bildnachweis: Cover Sartorius AG; S.3 Tobias Ruecker S.4-5 David Franck, Ulf Duda S.6-7 Tierra Mallorca/Unsplash, Scott Graham/Unsplash; S.8-9 Pierre Chatel Innocenti/Unsplash; S.11 Lidia Tirri, Fotomanufaktur Schnittfincke, Photothek.net, Frank Nürnberger; S.12-13 bloomimages Berlin GmbH, Christian Socha, Werner Huthmacher, Ulf Duda, David Franck; S.14 Andreas Möltgen Fotografie, Ziegert GmbH, Landmarken AG, Felix Krumbholz Photography, Deutsche Wohnwerte S.16 BFW S.17 Budurus; S.18 Urban Ruths, Photothek.net; S.21 Kaldewei; S.22 Klim Musalimov/Unsplash; S.24 Towfiqu Barbhuiya/Unsplash; S.25 Aurum; S.26-28 K8/Unsplash, Greyson Joralemom/Unsplash; S.30 Michael Hogrefe; S.34 hoch3media/Unsplash; S.37 Scott Blake/Unsplash; S.41 Tingey Injury law Firm/Unsplash; S.42 Elena Joland/Unsplash S.44 BMI; S.45 Christian Lue/Unsplash, EIMG; S.46 Robert Kneschke stock.adobe.comS.47 Felix Neudecker/Unsplash; S.48 AdobeStock; S.51 Claudius Pflug / Berlin; S.53 BFW Bayern; S.55 Peter B.Kossok; S.57-58 BFW-NB; S.59 BFW S.60 AdobeStock

Deutscher Immobilien Kongress

BFW 2024

Early-Bird-Rabatt

Bis zum 31.12.23 erhalten Sie mit dem Code FRUE_DIK_24 20% Rabatt auf Ihre Ticketbuchung!

Heute für morgen bauen – Aufbruch in Zeiten der Veränderung

Mittelstand stärken: Chancen, Transformation, Wachstum

Der BFW steht seit über 75 Jahren für verantwortungsbewusstes Bauen und Wohnen.

Auf unserem Jahreskongress zeigen unsere Mitgliedsunternehmen und Experten Lösungen, bereiten Wege und verknüpfen die Akteure mit Politik auf Bundes- und Landesebene.

Denn es ist die regionale Verwurzelung und lokale Verbundenheit unserer mittelständischen Mitgliedsunternehmen, sowie ihr Engagement in den Landesverbänden, die der Stimme des Bundesverbandes im politischen Berlin Kraft und Bedeutung verleihen. Nur zusammen können wir etwas erreichen, um den Mittelstand zu stärken.

Am 18. April 2024 wollen wir mit Ihnen in den Dialog treten, unsere Netzwerke stärken und der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik Lösungen mit auf den Weg geben, die Chancen und Wachstum für die mittelständische Immobilienwirtschaft aufzeigen.

Kommen Sie nach Berlin, unterstützen Sie Ihren Landesverband und freuen sich auf ein tolles Netzwerkevent.

Wir freuen uns darauf, Sie am 18. April 2024 ab 11 Uhr persönlich begrüßen zu können!

< Hier Ticket buchen!

Veranstaltungsort: AXICA Kongress- und Tagungszentrum
Im Hause der DZ BANK · Pariser Platz 3 · 10117 Berlin

Für Mitglieds- und Partnerunternehmen bieten wir Ausstellungsflächen und Präsentationsmöglichkeiten. Melden Sie sich gern bei uns.

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
veranstaltung@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt
Anschluss sichern:
**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

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

Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

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

Connecting
your world.