01/2024/ 78. Jahrgang

FW

Die Zeitschrift der mittelständischen Immobilienwirtschaft

DIK - Deutscher Immobilien Kongress
Heute für morgen bauen – Aufbruch in Zeiten der Veränderung

GEG-Umsetzung
Transformation erfolgreich gestalten

Landesbank SHS
Neue Finanzierungs-modelle

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,

jedes neue Jahr beginnt auch mit der Hoffnung, dass sich etwas ändert: So kann es schließlich nicht weitergehen! Dringender, denn je brauchen wir in diesem Jahr die richtigen Impulse um die Krise, die unsere Branche erfasst hat, zu überwinden.
Immerhin hat Bundesbauministerin Klara Geywitz kürzlich erkennen lassen, dass sie vieles, was wir immer wieder bemängelt haben, mittlerweile ebenfalls als Problem erkannt hat. Es liegt also wie so oft an der Umsetzung und nicht an der Erkenntnis. Ihre Analyse stimmt in weiten Teilen: Alle haben zu kräftig zugelangt, Bund, Länder und Gemeinden. Der Abbau beim Dreiklang der Teuerung ist ein Schlüssel zur Lösung: Der Bund hat es bei den immer weiter verschärften energetischen Standards übertrieben, die Länder müssen bei der Grunderwerbssteuer endlich für Entlastung sorgen und die Kommunen andere Wege zur Finanzierung ihrer Infrastruktur finden.
Bundesbauministerin Klara Geywitz wünscht sich auch von den Verbänden etwas: Mehr Realismus. Auch hier volle Übereinstimmung. Das wünschen wir uns schon länger von der Regierung. Der Abbau der Bauhemmnisse braucht Beschleunigung. Auch was die DIN-Normen, TA-Lärm und TA-Luft und das Bauen mit reduzierten Standards betrifft. Basis-Gebäude bieten gute Qualität zu günstigeren Preisen. In dieser Ausgabe finden Sie zum Thema das Gutachten von Professor Leupertz „Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen“ und ein Interview mit Professor Walberg, Arge Kiel, zu Baustandards. Einen besonderen Platz hat auch der DIK 2024, der in diesem schwierigen Jahr eine besondere Rolle haben wird. Ich hoffe wirklich, Sie alle in Berlin persönlich zu treffen. Denn gerade jetzt gilt es nicht nachzulassen, geschlossen aufzutreten und die Kraft der (Geschäfts-)Verbindungen zu nutzen.
Frau Geywitz muss nun die Planungsphase verlassen und die Umsetzung noch stärker forcieren, um den Um- und Abbau der zahllosen Regeln so zu gestalten, dass wieder mehr gebaut wird, zu Kosten, die leistbar sind. Für die Menschen und auch unsere Umwelt. Dabei unterstützen wir gerne und behalten unsere kritische, aber immer konstruktive Haltung bei.

Herzlichst Ihr,

Dirk Salewski
BFW-Präsident

B!
WRD
Der Projektentwicklerpreis des BFW

WETT-
BEWERB
2024

B!INSPIRED
B!CREATIVE
B!YOU

Teilnahmeberechtigt sind Projektentwicklungen
aus dem gesamten Bundesgebiet aus den Kategorien:

WOHNEN - GEWERBE - QUARTIER

Bei der Art des Bauvorhabens kann es sich um einen Neubau,
eine Revitalisierung, einen Umbau, einen Abriss-Neubau,
eine Aufstockung oder um eine Erweiterung handeln.

Wir freuen uns auf Ihre tollen Projekte!

Bewerbungen können online
vom 1. März bis zum 31. Juli 2024
eingereicht werden.
Alle Informationen und Teilnahmebedingungen
finden Sie auf unserer Website.

Der Projektentwicklerpreis des:
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

In Kooperation mit:
bulwiengesa
baukultur BUNDESSTIFTUNG
DREES & SOMMER

INHALT

Seite 3 *Editorial*

Seite 6 *Gut zu wissen*

Seite 9 *BFW Top Thema*
BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2024
Ausblick auf Themen und Referenten

Seite 18 *BFW aktuell*
Future Living
Prof. Vanessa Borkmann

Seite 22 *BFW Top Thema*
Transformation erfolgreich gestalten – GEG Umsetzung
Wachstumsbereiche der Zukunft

Seite 24 *BFW Top Thema*
Neue Finanzierungsmodelle
Landesbank SHS

Seite 26 Interview Prof. Walberg, ARGE Kiel
zu Überregulierung und dem zur Verfügung stehenden Spielraum bei Normen, die das Bauen teuer machen

Seite 28 GEG-Anwendungsbeispiele

Seite 30 Europa: Stark in Berlin – stark in Brüssel

Seite 32 Kostengünstigen und nachhaltigen Wohnungsbau ermöglichen

Seite 35 *Aktuelle Rechtsprechung*

Seite 36 *Neue Mitglieder*

Seite 38 BFW Nord

Seite 39 BFW Berlin/Brandenburg

Seite 41 Nachruf
Hans Christian Steinmüller

Seite 42 BFW Nordrhein-Westfalen

Seite 44 BFW Niedersachsen/Bremen

Seite 46 BFW Mitteldeutschland

Seite 48 BFW Bayern

Seite 50 *Impressum*

Seite 9 Topthema DIK

Energiepreisbremsen

Die Gas- und Strompreisbremsen für private Haushalte sind zum 31.12.2023 ausgelaufen. WEG-Verwalter sollten versuchen, den Wechsel des Gasversorgers kurzfristig auf die Tagesordnung ihrer Eigentümerversammlung zu setzen, wenn diese in den nächsten Wochen oder Monaten ansteht. Für Vermieter gilt: Sie müssen die Entlastung durch die Preisbremse bei den Heizkosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung an ihre Mieter weitergeben. Weitere Informationen in der BFW-Mitgliederinfo, die wir BFW-Mitgliedern auf Wunsch gern noch einmal übersenden.

www.bfw-newsroom.de

CO_2-Kostenaufteilungsgesetz

Seit 2021 wird in Deutschland eine Abgabe auf den Ausstoß von Kohlendioxid (CO_2) erhoben. Sie beträgt seit dem 01.01.2024 45 € pro Tonne statt zuvor 30 €. Bis Ende 2022 mussten Mieter die CO_2-Abgabe allein tragen. Seit dem 01.01.2023 muss die CO_2-Abgabe nach einem 10-Stufen-Modell zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Maßstab für die Einstufung sind die jährlichen Brennstoffverbräuche. 2024 ist das Jahr, in dem sich die CO_2-Kostenaufteilung erstmals in den Nebenkostenabrechnungen auswirkt. Handlungsempfehlungen in der BFW-Mitgliederinfo, die wir BFW-Mitgliedern auf Wunsch gern noch einmal übersenden.

www.bfw-newsroom.de

Heizungsgesetz

Das novellierte Gebäudeenergiegesetz ist am 01.01.2024 in Kraft getreten. Damit wird der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Heizen und bei der Warmwasserbereitung gesetzlich verpflichtend geregelt. Die Dekarbonisierung des Wärmebereichs wird schrittweise umgesetzt.
Ab 2024 soll grundsätzlich jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Spätestens zum 01.01.2045 droht ein Betriebsverbot für alle fossil betriebenen Heizungen, also unabhängig von der Laufzeit der Anlage. Für Mieterinnen und Mieter sind die Kosten für den Heizungstausch gedeckelt. Die Mieterhöhung für den Heizungstausch beträgt maximal 0,50 € pro m^2 und Monat.

Umfassende Handlungsempfehlungen in der BFW-Mitgliederinfo, die wir BFW-Mitgliedern auf Wunsch gern noch einmal übersenden.

www.bfw-newsroom.de

TKG-Novelle und Mietrecht

Die Umlagefähigkeit von Kabelentgelten gem. § 2 Nr. 15a und b BetrKV (Breitbandkabel) wird für alle Mietverträge mit Wirkung zum 30.06.2024 abgeschafft. Umlagefähig bleiben ab dann nur noch die reinen Stromkosten für diese Anlagen sowie Wartungskosten bei Gemeinschaftsantennenanlagen.

Durch die Abschaffung der Umlagefähigkeit muss eine Vielzahl von Versorgungsverträgen nachverhandelt oder neu ausgeschrieben werden. Positiv ist, dass das Sonderkündigungsrecht für Immobilieneigentümer eine weitere Handlungsoption schafft. Bevor eine Kündigung jedoch in Betracht gezogen wird, sollte alles versucht werden, eine wirtschaftlich interessengerechte Vereinbarung mit den Netzbetreibern abzuschließen.

Es bleibt daher dabei: Immobilieneigentümer und Netzbetreiber sind Partner. Die vertrauensvolle Zusammenarbeit steht im Mittelpunkt. Einvernehmliche Lösungen haben oberste Priorität.

Das Sonderkündigungsrecht können Eigentümer oder Netzbetreiber ausüben. Das fristlose Sonderkündigungsrecht gilt für alle vor dem 01.12.2021 abgeschlossenen Gestattungsverträge soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben. Die Kündigung berechtigt nicht zum Schadenersatz.

Weitere Informationen in der BFW-Mitgliederinfo, die wir BFW-Mitgliedern auf Wunsch gern noch einmal übersenden.

www.bfw-newsroom.de

Steckersolargeräte und virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen

In 2024 soll ein Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen und zur Erleichterung des Einsatzes von Steckersolargeräten im Miet- und WEG-Recht verabschiedet werden.

Im Wohnungseigentumsgesetz soll eine Beschlusskompetenz für virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen geschaffen werden. Das im Entwurf vorgesehene 75-Prozent-Quorum der in der Eigentümerversammlung anwesenden Eigentümer orientiert sich an der Rechtslage im Aktienrecht. Das Gleiche gilt für die vorgeschlagene Befristung auf drei Jahre.

Virtuelle Wohnungseigentümerversammlungen müssen hinsichtlich Teilnahme und Rechteausübung mit Präsenzversammlungen vergleichbar sein. Dies bedeutet, dass die Wohnungseigentümer auch alle bisherigen Rechte ausüben können müssen, wie z.B. Rederecht, Fragerecht, Recht zur Antragstellung und Stimmrecht.

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

www.bfw-newsroom.de

FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
BFW Bundesverband
francohoefling@bfw-bund.de

AVW
Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

Ihr Partner für betriebliche Arbeitgebervorsorge: einfach, professionell, neutral

Das neue Forum für Arbeitgeber in der Immobilienwirtschaft

Eine attraktive Mitarbeiterversorgung zieht Talente an und steigert die Motivation. Doch welche Angebote passen zu Ihrem Unternehmen? Wir unterstützen Sie dabei, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Mit übersichtlichen Informationen, neutraler Experten-Beratung und vielen weiteren Services.

Mehr Informationen auf
forum-arbeitgebervorsorge.de

Ihre Vorteile:

- Übersichtliche Informationen zu allen Themen der betrieblichen Vorsorge
- Neutrale Experten-Beratung
- Speziell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Entlastung Ihrer Personal-Abteilung
- Steigerung der Mitarbeiter-Motivation
- Unterstützung bei der Abwicklung

Neutrale Experten-Beratung zu:

- Betrieblicher Altersversorgung (Lebens- und Rentenversicherung)
- Betrieblicher Kranken- und Pflegeversicherung
- Betrieblicher Gesundheitsvorsorge
- Weitere Serviceangebote (Video-Beratung für Mitarbeiter u.v.m.)

AVW Versicherungsmakler GmbH
Hammerbrookstraße 5 | 20097 Hamburg | Tel. +49 (40) 2 41 97 - 0
service@avw-gruppe.de | avw-gruppe.de | forum-arbeitgebervorsorge.de

Ansprechpartner: Sven Körner
Koordinator Arbeitgebervorsorge
sven.koerner@avw-gruppe.de | Tel. +49 (0) 40 – 241 97 – 179

FORUM
Arbeitgebervorsorge
Eine Initiative der AVW Unternehmensgruppe

Jetzt Tickets buchen!

DIK – Deutscher Immobilien Kongress 2024

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.

Der mittelständischen Bau- und Immobilienwirtschaft steht derzeit eine Vielzahl von Herausforderungen gegenüber: Neben den globalen Aufgaben der Energie- und Klimawende, der Behebung des Fachkräftemangels und der digitalen Transformation sieht sich unsere Mitgliedschaft mit einem Flickenteppich aus Bauordnungen, staatlicher Überregulierung, und immer höher werdenden Baukosten konfrontiert. Wir brauchen schnell Lösungen, die kurz-, mittel- und langfristig der Immobilienbranche wieder auf die Beine helfen. Was jetzt schon allen klar ist: Immer neue Pläne brauchen wir nicht. Auch Streit als Selbstzweck ist unsere Sache nicht. Für uns im Mittelstand gelten Pragmatismus, Schnelligkeit und Planungssicherheit als die Eigenschaften, die wirklich helfen.

Neue Aufgaben und Herausforderungen, Krisen und Veränderungen führen immer auch zu Adaption und Innovation. Letztlich also zur Weiterentwicklung von Geschäftsmodellen, Produkten und Dienstleistungen. Für den Mittelstand gilt seit jeher: Innovation aus Tradition. Die Rahmenbedingungen dafür muss die Politik schaffen. Der BFW lädt Sie herzlich ein, darüber zu diskutieren, wie die notwendige Transformation in diesen herausfordernden Zeiten gelingen kann und was unsere Mitglieder bereits tatkräftig unternehmen, um für morgen zu bauen.

Auf unserem Jahreskongress am **18. April 2024** wollen wir mit Ihnen in den Dialog treten und unsere Netzwerke stärken. Neben der Bundesbauministerin beziehen auch die Landesbauminister:innen Stellung. Unsere Mitgliedsunternehmen geben der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik Lösungen mit auf den Weg, wie Wachstum für die mittelständische Immobilienwirtschaft gehen kann und welche Wege die Politik dafür ebnen muss.

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 die Bedingungen zu sorgen, unter denen 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.

Kommen Sie am 18. April 2024 nach Berlin und zeigen Sie mit uns Stärke und Geschlossenheit.

Bauwende jetzt!
Die Kernforderungen des BFW

- Sondervermögen Wohnungsbau.
- Neubauförderung für EH 55 mit 2% zinsvergünstigtem Darlehen.
- Wohneigentumsförderung mit angemessener Einkommensgrenze.
- Paradigmenwechsel von Energieeffizienz zu Emissionseffizienz.
- Generelle Absenkung der Grunderwerbsteuer auf investitionsfreundliches Niveau.
- Baukostensenkung durch gesetzliche Deregulierung.
- Normen auf den Prüfstand stellen und vereinfachen.
- Sonder-AfA für EH 55 (bisher EH 40 QNG).
- Absenkung der Mehrwertsteuer für Wohnungsbau.
- Einheitliche Bauordnung in Deutschland.
- Degressive AfA ohne Hürden zur Konjunkturbelebung.
- Bauplanungsrecht praxisgerecht gestalten.

Unsere Forderungen in aller Ausführlichkeit finden Sie in unserem Newsroom.

Hier scannen

Das Kongressprogramm*

11:00 Uhr **Registrierung der Teilnehmer**
Partnerausstellung im Foyer
Netzwerken bei Kaffee und Brunch

Panel I **CHANCEN**
12:00 Uhr *Begrüßungsrede*
Dirk Salewski, *Präsident BFW Bundesverband*
Keynote:
Prof. Dr. Norbert Lammert, *Vorsitzender der Konrad-Adenauer-Stiftung*
Bundestagspräsident a.D.

Standpunkte der Landesbauministerinnen und Landesbauminister
Zum Wissens- und Erfahrungsaustausch geben die Landesbaupolitikerinnen und Landesbaupolitiker einen Überblick über die aktuellen politischen und wirtschaftlichen Situationen in den Bundesländern und teilen erfolgreiche, praxisnahe Herangehensweisen und Erfolge.

Christian Gaebler *(angefragt)*
Berliner Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Sven Haller
Staatssekretär im Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen
Ina Scharrenbach, *MdL (angefragt)*
Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen
Thomas Schmidt, *MdL*
Staatsminister für Regionalentwicklung des Landes Sachsen

13:30 Uhr **Mittagspause**
Partnerausstellung im Foyer
Netzwerken bei Spezialitäten aus den Ländern

Panel II **TRANSFORMATION**
14:30 Uhr *Keynote:*
Dr. Stefan Carsten
Zukunftsforscher und Stadtgeograph

15:30 Uhr **Kaffeepause**
Partnerausstellung im Foyer
Netzwerken bei kleiner Stärkung

16:30 Uhr **WACHSTUM**
Elevator Pitch:
Partner, Start-ups und Proptechs stellen Ihre Lösungen für die Branche vor

Gesprächsrunde:
Wie bauen wieder einfach geht
Prof. Stefan Leupertz, *Geschäftsführer 3D2L GmbH, Richter am Bundesgerichtshof a.D.*
Dirk Salewski, *Präsident BFW Bundesverband, Geschäftsführer beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungs GmbH*

17:30 Uhr **AUSKLANG**
Netzwerken bei Spezialitäten aus den Ländern und kühlen Getränken

20:00 Uhr **ENDE**

Partner und Sponsoren

Für die Unterstützung, das Vertrauen und die fruchtbare Partnerschaft beim Bundesverband und in den Ländern danken wir unseren Partnern und Sponsoren.

*Stand 01/2024 bei Druckunterlagenschluss.
Das aktuelle Kongressprogramm finden Sie auf unserer Homepage **www.bfw-bund.de**

Die Stärke des BFW liegt im effektiven Zusammenspiel mit seinen acht Landesverbänden.

Die Landesverbände sind nah am regionalen Geschehen und nehmen direkt vor Ort politisch Einfluss. Sie schaffen die Grundlage für eine basisnahe Interessenvertretung auf Bundesebene.

Peter Hülsen,
Landesgeschäftsführer BFW Bayern

Kurzfristig ist den bayerischen Mitgliedern besonders wichtig, dass endlich die degressive AfA ohne Hürden und die Sonder-AfA für EH 55 schnell kommen. Ebenso nötig ist die Etablierung von auskömmlichen, verlässlichen und regional angepassten Fördermaßnahmen. Bisherige Normen sollten sämtlich auf den Prüfstand gestellt werden, denn nur gute, einfache, kostengünstige und auf Gefahrenabwehr beschränkte Standards dürfen Grundlagen ordnungsrechtlicher Anforderungen für das Bauen sein.

Als positive Entwicklung in Bayern sehen wir die geplante Abschaffung der generellen Stellplatzpflicht, wodurch das Bauen attraktiver wäre und die Wohnkosten gesenkt würden. Auch die Grunderwerbsteuer ist in Bayern im Bundesvergleich am niedrigsten, wobei wir für eine gänzliche Abschaffung derselben bei Erwerb von erstem selbst genutzten Eigentum plädieren.

Gerald Lipka, Landesgeschäftsführer BFW Baden-Württemberg, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

Die Politik auf Bundes- und Landesebene hat es trotz konkreter Forderungen aus der Branche seit Mitte 2022 bis heute nicht geschafft, der mittelständischen Immobilienwirtschaft in der Krise spürbar zu helfen. Staatliche Förderprogramme sind für die Immobilienwirtschaft nur dann hilfreich, wenn sie mit ausreichend Mitteln ausgestattet sind und verlässlich auch für Projekte zu Verfügung stehen, die erst in ein paar Jahren an den Start gehen. Die Wirtschaftlichkeit eines Projektes kann nur dann sicher kalkuliert werden, wenn auch die staatliche Förderung sicher ist.

Elisabeth Gendziorra, Landesgeschäftsführerin BFW Nordrhein-Westfalen

Das Land Nordrhein-Westfalen wird auch in diesem Jahr unter Beteiligung des Bundes rund 1,7 Mrd. Euro in den öffentlich geförderten Wohnungsbau investieren. Diese Nachricht sichert den Fortbestand der sogenannten Tilgungsnachlässe im Wohnraum-Förderprogramm NRW. Trotz erheblich gestiegener Bewilligungsmieten soll sich bei den Förderpauschalen wenig ändern. Eine Anhebung von gerade einmal rund 3 % dürfte in Anbetracht der hohen Baukostensteigerungen nicht auskömmlich sein, so die Bewertung vieler BFW-Mitglieder aus NRW zum Eckpunktepapier des Bauministeriums.

Susanne Klabe, Landesgeschäftsführerin BFW Berlin/Brandenburg

In Berlin und Brandenburg machen wir aktuell die gute Erfahrung, dass die Politik wieder mit den Unternehmen spricht und den Praktikerinnen und Praktikern zuhört, um bessere Rahmenbedingungen für das Bauen zu schaffen. Brandenburg ist seit Jahren mit dem Bündnis für Wohnungsbau dafür Vorbild. Berlin wird nun nachziehen. Es wird in den Gesprächen keine ideologische Debatte geführt, sondern der Versuch unternommen, Dinge lösungsorientiert zum Besseren zu wenden. Ob dies am Ende auch Früchte tragen wird, muss sich zeigen.

David Huber, Landesgeschäftsführer BFW Niedersachsen/Bremen

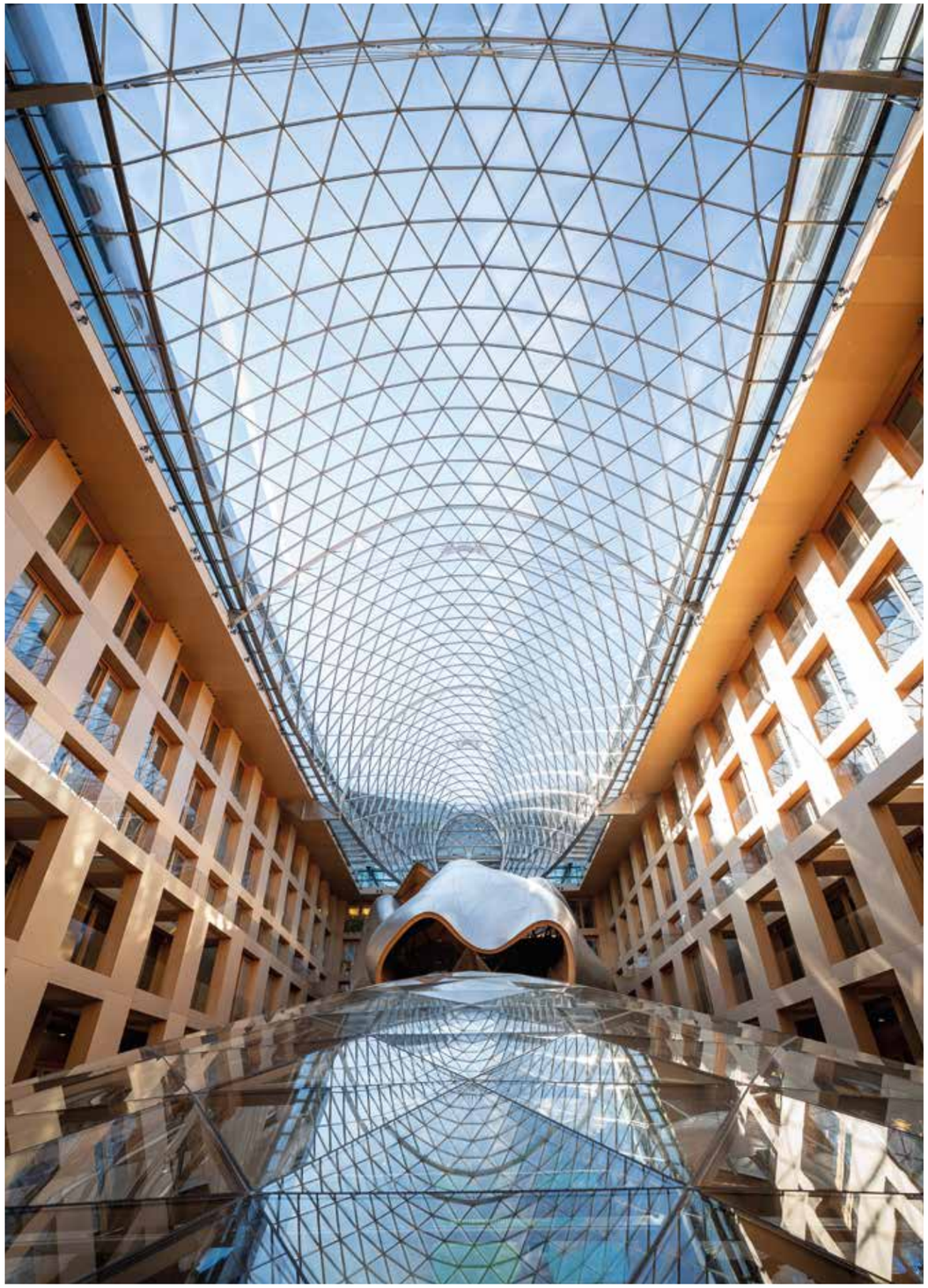
In Niedersachsen und Bremen werden die Landesbauordnungen novelliert. Ein Schritt in die richtige Richtung für den Bestand. Was wir aber brauchen, ist eine echte Novelle, die auch den Neubau erleichtert und Kosten reduziert.

Steffen Bieder, Landesgeschäftsführer BFW Mitteldeutschland

Mitteldeutschland braucht dringend Wohnungsneubau für unsere wachsenden Städte und Gemeinden. Die Vielfältigkeit des Wohnens wird breiter, intensiver und bunter. Unsere Forderung an die Politik ist, diesen Prozess auf Bundes und Landesebene aktiv zu begleiten, um das Vertrauen unserer Mitgliedsunternehmen zurückzugewinnen. Die Schaffung klarer und verlässlicher Rahmenbedingungen, wie die Anpassung der Förderprogramme an die realen Markt- und Preisentwicklungen sowie die radikale Vereinfachung der Gesetze und Verordnungen für beschleunigte Baugenehmigungsverfahren, wären erste spürbare Schritte für einen Neuanfang am Immobilienmarkt mit unserem Mittelstand.

Dr. Verena Herfort, Landesgeschäftsführerin BFW Nord

Auch im Norden ist der Wohnungsneubau dramatisch zurückgegangen. Diese Entwicklung ist auf viele Faktoren zurückzuführen, einige der Probleme sind jedoch lösbar. Es müssen vor allem die Prozesse verschlankt und die Anforderungen an den Neubau gesenkt werden, damit wieder Bewegung in den Markt kommt. Es ist aber die mangelnde Verlässlichkeit der politischen - insbesondere überregionalen - Entscheidungen, die unseren Mitgliedern das Leben schwer macht. Und ohne Verlässlichkeit kann eben nicht geplant und gebaut werden.



Organisatorisches

Veranstaltungsort
AXICA Kongress- und Tagungszentrum
Pariser Platz 3
10117 Berlin

Die Handschrift des Architekturpioniers Frank O. Gehry erfahren; das Zusammenspiel regionaler und innovativer Kulinarik genießen; einen Ort der Begegnung erleben, an dem Menschen zusammenfinden mit einer Leidenschaft für eine vielfältige, nachhaltige und gemeinwohlorientierte Zukunft. Das macht die AXICA-Eventlocation zum Erlebnis für alle Gäste.

Die AXICA-Eventlocation ist von visitBerlin als „Leader“ der „Sustainable Meetings Berlin“ zertifiziert. Mit ihrem Nachhaltigkeitsprofil arbeitet die AXICA vorbildlich für die ressourcenschonende Entwicklung der Berliner Veranstaltungsbranche.

Anreise
Der BFW ist auf dem Weg seine Veranstaltungen nachhaltig zu gestalten. Machen Sie mit – reisen Sie mit der Deutschen Bahn an.

Entspannt ankommen – CO_2-frei reisen. Ihr Veranstaltungsticket zum bundesweiten Festpreis. Von jedem DB-Bahnhof zu unserem Event - das City-Ticket inklusive.

Buchen Sie jetzt online, sehen Sie alle Bahn-Angebote auf Ihrer Wunschstrecke und sichern Sie sich das garantiert günstigste Tickets.

Hotelkontingente
In diesen Hotels rund um die Kongresslocation haben wir für Sie Zimmerkontingente zum Vorzugspreis eingerichtet. Unter dem Kennwort „DIK24“ können Gäste Zimmer für den Zeitraum vom 17. bis zum 19.04.2024 buchen.

- **Maritim proArte Hotel Berlin**
  Friedrichstraße 151, 10117 Berlin
- **AMANO Grand Central**
  Heidestraße 62, 10557 Berlin
- **Leonardo Hotel Berlin Mitte**
  Bertolt-Brecht-Platz 4, 10117 Berlin

Die diesjährige Mitgliederversammlung findet am Mittwoch, den 17. April 2024 ab 15 Uhr statt!

Alle Informationen zum Programm, zu unseren Partnern, Ihrer Anreise und Ticketbuchungsmöglichkeiten haben wir für Sie auf unserer Website zusammengestellt.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Future Living 2040+

Autorin:
Prof. Dr.-Ing. Vanessa Borkmann,
Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO

Trends und Entwicklungen, die für Projektentwickler und Anbieter von Wohnlösungen von zentraler Bedeutung sind.

Das traditionelle Wohnmodell „Drei Zimmer, Küche, Bad“ erfährt eine Evolution. Angesichts sich wandelnder Lebensentwürfe und einer zunehmenden Individualisierung der Gesellschaft entwickeln sich diverse neue Wohnformen. Diese spiegeln die Bedürfnisse einer Gesellschaft wider, die durch unterschiedliche Lebensphasen und flexible Biografien charakterisiert ist. Die Wohnraumgestaltung muss daher anpassungsfähig und vielseitig sein.

Die Herausforderungen liegen in der Schaffung nachhaltiger, flexibler und bezahlbarer Wohnlösungen, die den individuellen Bedürfnissen einer vielfältigen Gesellschaft gerecht werden. Chancen ergeben sich durch den Einsatz neuer Technologien und die Entwicklung von Gemeinschaftskonzepten, die sowohl soziale Interaktion als auch Privatsphäre ermöglichen. Der Fokus liegt auf der Integration von digitalen Lösungen und nachhaltigen Bauprinzipien, um zukünftige Lebensräume und Services zu gestalten.

In einer Ära rasanten Wandels und fortschreitender Urbanisierung stehen wir vor der Herausforderung, Wohnkonzepte neu zu denken.

Flexibilität
Die Zunahme an Einpersonenhaushalten und die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, bei gleichzeitig wachsender Wohnfläche pro Kopf, verlangen nach innovativen Lösungen. Es gilt, Räume zu schaffen, die sowohl Privatsphäre als auch Gemeinschaftsgefühl ermöglichen. Dieser Trend führt zu einem wachsenden Interesse an Wohnformen, die das Zusammenleben in Gemeinschaften fördern, wie Mehrgenerationenhäuser und Co-Living-Spaces.

In der Stadtentwicklung müssen diese Veränderungen berücksichtigt werden. Die Synergie aus Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung erfordert integrierte Konzepte. Innovative Wohnformen integrieren auch den Arbeitsplatz und reagieren flexibel auf unterschiedliche Lebenssituationen.

Anpassungsfähigkeit
Die Architektur und der Städtebau sind aufgefordert, resilienter und anpassungsfähiger zu werden. Dies umfasst die Entwicklung modularer und multifunktionaler Strukturen, die sich an die Bedürfnisse und Lebensphasen der Bewohner anpassen können. Innovative Wohnkonzepte wie Tiny Houses oder Co-Living-Modelle bieten hier interessante Ansätze.

Für ein nachhaltiges, lebenswertes urbanes Ökosystem ist die Zusammenarbeit verschiedener Akteure aus Politik, Wissenschaft, Wirtschaft und Gesellschaft unerlässlich. Branchenübergreifende Kooperationen ermöglichen es, ganzheitliche Lösungen für die Herausforderungen der urbanen Transformation zu entwickeln.

Nachhaltig
Abschließend ist die Bedeutung von Nachhaltigkeit in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht hervorzuheben. Innovative Wohnformen sollten inklusiv, ressourceneffizient und wirtschaftlich tragfähig sein. Die Integration von grünen Infrastrukturen und die Förderung von Gemeinschaft sind dabei ebenso wichtig wie die Schaffung von Räumen, die sich an verändernde Lebensumstände anpassen können.

Innovation
Future Living-Konzepte repräsentieren innovative Wohnformen mit großem Potenzial für das zukünftige Wohnen. Sie zeichnen sich durch ihre Beständigkeit in der Mietdauer und die Möglichkeit zur Individualisierung durch vielfältige Serviceangebote aus. Es lassen sich vier Haupttypen unterscheiden:

„Micro Apartments“ bieten Wohnen auf kleinem Raum mit allen notwendigen Annehmlichkeiten.

„Co-Living“ fokussiert auf Gemeinschaft, kombiniert persönlichen Raum mit gemeinschaftlichen Flächen und fördert soziale Interaktionen.

„Adaptable Spaces“ bieten flexible, anpassungsfähige Wohnräume, die sich den verändernden Bedürfnissen und Lebensstilen der Bewohner anpassen können.

„Hospitable Environments“ vereinen die Annehmlichkeiten eines Hotels mit denen eines privaten Zuhauses, betonen maximale Serviceorientierung und Komfort. Diese Wohnformen sind nicht strikt voneinander abgegrenzt, sondern weisen oft überschneidende Merkmale auf, was die Vielfalt und Anpassungsfähigkeit der Living-Konzepte unterstreicht.

In Anbetracht dieser Entwicklungen ist es für Projektentwickler und Anbieter von Wohnlösungen entscheidend, flexible, nachhaltige und gemeinschaftsorientierte Konzepte zu fördern, um den Anforderungen der zukünftigen urbanen Wohnlandschaft gerecht zu werden.

Sechs Trendfelder wirken auf die Gestaltung zukünftiger Wohnangebote:

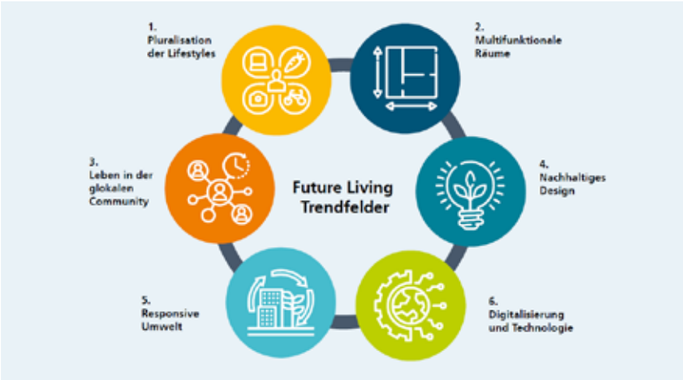
1. Pluralisation der Lifestyles
2. Multifunktionale Räume
3. Leben in der globalen Community
4. Nachhaltiges Design
5. Responsive Umwelt
6. Digitalisierung und Technologie

Im Whitepaper Future Living 2040+ präsentierte Handlungsfelder lassen sich in folgende Kategorien zusammenfassen:

• Qualität und soziale Services: Einführung von Qualitätsmanagement und maßgeschneiderten sozialen Dienstleistungen, die auf den jeweiligen Standort und das Profil abgestimmt sind und Bereiche wie Haushalt, Sicherheit, Mobilität, Arbeit, Gastronomie, Fitness, Gesundheit, Bildung, Kultur, Events, Freizeit, Technik, Ausstattung und Design abdecken.

• Service-Angebote und Mitgliedschaften: Entwicklung von umfassenden Service-Angeboten unter Einbeziehung aller relevanten Stakeholder, einschließlich digitaler und analoger Geschäftsmodelle, sowie die Implementierung von Mitgliedschaftsmodellen, die verschiedene Vorteile und Zugänge bieten.

• Wohn- und Arbeitsumfeld: Entwickeln ganzheitlicher Wohnkonzepte, die Wohn-, Außen-, Gemeinschafts- und Naturräume integrieren und sich auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen konzentrieren, sowie die Schaffung von Arbeitsumgebungen, die auf New Work reagieren und Co-Working ermöglichen.



Future Living Trendfelder

• Kultur, Events und Freizeit: Bereitstellen eines breiten kulturellen Angebots, Unterstützung von Community-Angeboten und lokalen Kreativschaffenden sowie Nutzung von Technologie und virtuellen Welten zur Förderung des Austauschs zwischen digitaler und analoger Welt.

• Mobilität: Gewährleistung einer zuverlässigen Mobilität durch Sharing-Angebote und Ausbau der öffentlichen Verkehrsanbindung, Schaffung von autofreien Zonen und Konzepten für die Erreichbarkeit im urbanen Raum.

• Ausstattung und Design: Angebot adaptierbarer Räume durch externe Raumfunktionen und modulare Möbel, Berücksichtigung von Trends wie smarten Küchen, Wellness und Natur im Wohnbereich sowie die Einbeziehung von Designservices.

• (Weiter-)Bildung und Lernen: Integration von Bildungsangeboten in den öffentlichen Raum, Zugang zu umfassenden Betreuungs- und Bildungsangeboten für alle Altersklassen und Schaffung von Strukturen zum Teilen von Fähigkeiten und Wissen.

• Nachhaltigkeit: Förderung eines nachhaltigen Umgangs mit bestehender Bausubstanz, Ressourcenmanagement, Einsatz grüner Energien und Verstärkung der Kreislaufwirtschaft durch Recycling und die Verwendung innovativer, natürlicher Materialien.

Aktuell laufen weitere Arbeiten im Projekt Future Living 2040+. An einer Zusammenarbeit interessierte Unternehmen können sich jederzeit unverbindlich informieren.

Das Whitepaper „Future Living 2040+“ des Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO bietet einen umfassenden Einblick in die Zukunft des Wohnens. Es beleuchtet den Wandel in der Wohnkultur, hervorgerufen durch technologische Innovationen, demografische Veränderungen und steigende Umweltbewusstheit.

Weil Ihre ERP-Lösung exakt zu Ihnen passen muss.

Bei Haufe Real Estate können Wohnungsunternehmen zwischen zwei flexibel erweiterbaren ERPs wählen:

AX **HAUFE AXERA**
Die mobile Cloud ERP-Software
Das Cloud-ERP, das überall und jederzeit einsatzbereit ist.

WX **HAUFE WOWINEX**
Die bewährte On-Premises ERP-Software
Die zuverlässige ERP-Lösung mit großem Funktionsumfang.

Flexible ERP-Lösungen für jeden Bedarf.

HAUFE. REAL ESTATE

Gerüst für nachhaltigen Heizungseinbau

Gebäudeenergiegesetz (GEG) schafft Klarheit

Das GEG ist da: Mit dem neuen Gesetz geht die Regierung einen entscheidenden Schritt in Richtung Klimaschutz. Um Treibhausgasemissionen zu reduzieren, liegt der Fokus auf dem Heizungseinbau.

Heizungseinbau individuell geregelt
In einem bedeutenden Schritt zur Förderung nachhaltiger Energiequellen und zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen müssen ab Januar 2024 grundsätzlich alle neu eingebauten Heizungen in Deutschland mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen. Diese wegweisende Regelung hat jedoch differenzierte Zeitvorgaben für Neubauten und Bestandsgebäude.
Für Neubauten in eigens dafür vorgesehenen Neubaugebieten tritt die 65-Prozent-Regel ab Anfang 2024 in Kraft, wobei der entscheidende Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags ist. Eine zeitliche Staffelung wurde eingeführt, um den Bauherren genügend Planungssicherheit zu bieten.

Übergangsfristen für Bestandsgebäude
In Bezug auf bestehende Gebäude und Neubauten in bereits bebauten Gebieten gelten großzügigere Übergangsfristen. Dies ermöglicht eine bessere Abstimmung der Investitionsentscheidungen mit den lokalen Wärmeplanungen. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird der verbindliche Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie spätestens nach dem 30. Juni 2026 zur Pflicht. Für kleinere Städte mit weniger als 100.000 Einwohnern ist der Stichtag der 30. Juni 2028. Praktisch bedeutet dies, dass spätestens ab dem 1. Juli 2026 bzw. 1. Juli 2028 neue Gas oder Ölheizungen nur dann zulässig sind, wenn sie zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Dies kann beispielsweise durch die Integration einer Wärmepumpe (sogenannte Hybridheizung) oder anteilig durch den Einsatz von Bioanteilen erfolgen. Diese genannten Daten beziehen sich auf den spätesten Zeitpunkt des Inkrafttretens.

Wärmeplanung: Kommunen am Zug
Im täglichen Betrieb ist die entscheidende Frage von Bedeutung, ob eine Kommune bereits eine kommunale Wärmeplanung in Form einer Ausweisungsentscheidung verabschiedet hat. Falls eine Genehmigung für die Einreichung vorliegt, wird die Verpflichtung zur Einhaltung von 65 Prozent erneuerbarer Energie in dieser Kommune einen Monat nach der Bekanntgabe wirksam. Dies kann auf kommunaler Ebene individuell entschieden werden.

Bosch Experte Silas Debus

Um stets auf dem neuesten Stand zu sein, gilt es, sowohl für Fachhandwerker als auch Endkunden, sich innerhalb der jeweiligen Kommune zu informieren und den aktuellen Fortschritt zu erfragen.

Nachhaltige Energie durch Technologieoffenheit
Eine technologieoffene Ausgestaltung galt als wichtige Voraussetzung für ein flächendeckend umsetzbares GEG. Die Regelungen ermöglichen daher eine Vielzahl von Erfüllungsoptionen für den Übergang zu 65 Prozent erneuerbarer Energie im Heizungsbetrieb. So deckt das Gesetz sowohl den Einsatz einer Biomassenheizung, betrieben mit Holz, Hackschnitzeln oder Pellets, als auch den fossiler Brennstoffe unter Einbezug eines nachhaltigen Bioanteils von 65 Prozent ab. In gut gedämmten Gebäuden kann selbst eine Stromdirektheizung mit dem neuen Gesetz vereinbar sein. Durch das GEG ebenso vorgesehen ist der Anschluss an ein Wärmenetz und der Einbau einer Wärmepumpe oder einer Hybridheizung, die Wärmepumpe oder Solarthermie mit einem konventionellen Wärmeerzeuger vereint. Mit einem breiten Portfolio nachhaltiger Wärmepumpen und Hybridsysteme blickt die Heiz- und Klimamarke Bosch Home Comfort zuversichtlich auf die angestrebten Klimaziele. Wärmepumpen, weiß Bosch Experte Silas Debus, sind gerade als Hybridsystem längst nicht mehr nur im Neubau anwendbar: „Hybride Heizsysteme sind ein wichtiges Werkzeug auf dem Weg zum nachhaltigen Gebäudesektor. Für den Betrieb eines Hybridsystems ist nicht immer, wie viele annehmen, eine Fußbodenheizung notwendig. Auf diese Weise kann ein Hybridsystem auch ein Bestandsgebäude nachhaltig modernisieren."

Gesetzliche Neuerungen schaffen Chancen
Die Neuerungen, die das GEG mit sich bringt, gehen ebenso mit veränderten Fördersätzen einher. Diese gelten – wie auch das GEG – seit Jahresbeginn. Wenngleich Heizungsbranche und Endkunden aktuell mit der Umgewöhnung konfrontiert sind, gilt es, die Chancen, die die neue Gesetzeslage bietet, nicht außer Acht zu lassen. Klare Anreize und ein hohes Maß an Technologieoffenheit bieten Bauherren die Möglichkeit, auf umweltfreundliche Heizungssysteme umzusteigen. Die Bundesregierung unterstreicht dabei nachdrücklich die Bedeutung einer schrittweisen und bedarfsgerechten Umstellung auf nachhaltige Energiequellen. Dieser Ansatz gewährleistet nicht nur eine effiziente Umsetzung der neuen Regelungen, sondern berücksichtigt auch die vielfältigen lokalen Gegebenheiten, um den Wandel zu einer umweltfreundlicheren Energieversorgung erfolgreich zu gestalten.

Journalistenkontakt:
PATRICIA RIETH
+49 7153 306 5491
Patricia.Rieth@de.bosch.com

Soziale Wohnraumförderung dient der Marktergänzung

Das Wohnungsangebot in Deutschland reicht seit Jahren nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Daran konnte auch der bis vor zwei Jahren anhaltende Bauboom nichts ändern. Flächenknappheit und damit verbundene hohe Preise wie auch lange Planungs- und Realisierungszeiten wirken schon seit langem angebotshemmend. Über die Jahre haben sich zudem die Anforderungen an den Geschosswohnungsbau wie beispielsweise energetische Mindeststandards spürbar verschärft und hemmen eine intensivere Bautätigkeit. Die aktuelle Initiative „Gebäudetyp E“ soll dem entgegenwirken. Sie steht für eine Neubauform, bei der die Schutzziele der Bauordnungen wie Standsicherheit, Brandschutz, gesunde Lebensverhältnisse und Umweltschutz eingehalten werden, die aber an anderen Stellen von Normen und Richtlinien der Musterbauordnung abweichen kann. Damit sollen neue Planungsansätze ermöglicht und Baukosten reduziert werden.

Die Corona-Pandemie und der Angriffskrieg in der Ukraine beeinflussen den Wohnungsmarkt unmittelbar. Engpässe bei Baumaterialien und Baukapazitäten wie auch steigende Preise und höhere Zinsen haben zu einem sprunghaften Anstieg der Baukosten geführt. Als Folge kam der langjährige Boom in der Baubranche zu einem abrupten Ende. Nach aktuellen Berechnungen liegt der Fehlbedarf bereits bei rund 700.000 Wohnungen. Bezahlbarer Wohnraum wird zum knappen Gut – und das gilt längst nicht mehr allein für die niedrigsten Einkommensgruppen oder Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen.

Was also tun, wenn der Markt nicht die sozial erwünschten Ergebnisse hervorbringt? Ein Instrument, um die Marktentwicklung abzufedern, ist die soziale Wohnraumförderung. Sie dient dazu, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhöhen.

Das Land Schleswig-Holstein hat 2023 in nennenswertem Umfang Mittel für die soziale Wohnraumförderung bereitgestellt. So unterstützt die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) den Neubau und die neubaugleiche Sanierung von Mietwohnungen im ersten Förderweg seit April 2023 mit einem Investitionszuschuss von 35 Prozent der förderfähigen Baukosten und maximal 1.500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Dazu kommt, dass der Darlehenszins für die Dauer der Zweckbindung von 35 Jahren deutlich unter dem Kapitalmarktzins liegt. Die energetischen Förderstandards wurden von einem Effizienzhaus SH-Standard auf eine Obergrenze für den CO_2-Ausstoß (< 17 kg je qm und Jahr) und die Niedertemperaturfähigkeit des Gebäudes neu ausgerichtet.

In drei Förderwegen wird Haushalten je nach Größe und mit jeweils abgestuften Einkommensgrenzen angemessenes, bezahlbares Wohnen ermöglicht. Für den neuen dritten Förderweg sind höhere Einkommensgrenzen bei einer Fördermiete von 9,25 Euro zugelassen. Die Fördermieten sind je nach wirtschaftlicher Stärke der Regionen unterschiedlich hoch und in Regionalstufen eingeteilt. Eine Neuausrichtung dieser Regionalstufen – insbesondere die Reduzierung von

Erk Westermann-Lammers,
Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

vier auf drei – und die moderate Anhebung der Fördermieten stärken sowohl die ländlichen Regionen wie auch die Oberzentren. Damit wurden weitere Anreize geschaffen, in sozialen Wohnraum zu investieren.

Wesentliche Fördervoraussetzung bildet dabei zunächst eine Stellungnahme der beteiligten Kommune. Sie dient vorrangig dazu, den Wohnungsbedarf und die Zielgruppen festzustellen und erfüllt zudem die Aufgabe, den passenden Wohnungsmix unter Berücksichtigung städtebaulicher wie ökologischer Aspekte zu ermitteln. Eine wesentliche Aufgabe bei der sozialen Wohnraumförderung ist es, stabile Quartiere zu sichern. Bei Immobilienprojekten lagen die Quoten für die soziale Wohnraumförderung in den vergangenen Jahren in aller Regel bei 10 bis 30 Prozent. Jüngst – das bestätigen Förderbanken deutschlandweit – fragen Investoren immer häufiger auch Förderquoten von 100 Prozent an. Hier braucht es einen realistischen Blick und ein koordiniertes Handeln aller Beteiligten. Ohne Durchmischung droht eine Rückkehr zu Zeiten, in denen der soziale Wohnungsbau stigmatisiert wurde und zur „Ghettoisierung“ von gesamten Wohngebieten beigetragen hat.

Als weitere Grundlage für die Förderung bewertet die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen ARGE//eV im Zuge der bautechnischen und bauwirtschaftlichen Beratung und Prüfung das anstehende Bauvorhaben. Gegenstand der Prüfung sind unter anderem die Angemessenheit der Baukosten wie die Einhaltung der technischen, ökologischen und städtebaulichen Qualitätsziele des Landes. Das Ergebnis wird durch einen Bewertungsvermerk zur bauwirtschaftlichen Beratung dokumentiert.

Daran schließt sich die Einzelfallprüfung der IB.SH an, in deren Mittelpunkt die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens steht. Im Dialog mit Investorinnen und Investoren ermittelt die IB.SH dann die optimale Förder- und Finanzierungsstruktur.

Es ist maßgeblich auf die soziale Wohnraumförderung zurückzuführen, dass derzeit noch bezahlbare Mietwohnungen entstehen. In Schleswig-Holstein hat 2023 die Nachfrage nach Fördermitteln das durchschnittliche Niveau der vergangenen Jahre deutlich überschritten – insgesamt hat die IB.SH im Mietwohnungsbau rund 2.000 Wohneinheiten gefördert.

Fazit

Jetzt und in der Zukunft braucht es neben dem frei finanzierten Mietwohnungsbau auch die soziale Wohnraumförderung, um die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Der Markt allein bringt nicht das sozial erwünschte Angebot an Mietwohnungen hervor, die sich Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen leisten können. Die soziale Wohnraumförderung bewirkt in der aktuellen Krise am Immobilienmarkt, dass weiterhin der Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen erfolgt und ist darüber hinaus auch dauerhaft notwendig.

Problem Vollkasko-Mentalität

Prof. Dietmar Walberg von der ARGE, Kiel zu Überregulierung und dem zur Verfügung stehenden Spielraum bei den Normen, die das Bauen teuer machen.

Prof. Dietmar Walberg von der ARGE, Kiel

Also grundsätzlich haben wir ein Überregulierungsthema. Das kann man auch objektiv feststellen. Das ist aber nicht das Problem der Normen, sondern ein Problem der Vollkasko-Mentalität. Ein deutsches Phänomen. Wenn wir uns mit dem benachbarten Ausland vergleichen, wie Bauen die Holländer, wie bauen wir? Dann gibt es eine Diskrepanz: Sie bauen einfacher, bauen mit niedrigerem Schallschutz, die haben andere Steigungshöhen in den Treppen.

Aber wir versuchen immer alles jedem Recht zu machen und das ist genau der Punkt. Der Schallschutz ist schon vor 25 Jahren zum Thema geworden, weil er nicht mehr am Bau entschieden wurde, sondern vor Gericht.

Und warum wurde er vor Gericht entschieden? Weil die Bauträger dieser Welt ihren Kunden versprochen haben: Ihr kriegt auf Hochglanz das Feinste und Beste von allem.

Und das Feinste, Beste von allem erzeugt beim Käufer, der keine Ahnung vom Bauen hat, das Gefühl einer, wie nennen das die Juristen, sogenannten subjektiven Funktionalitätserwartung. Was bekomme ich geliefert?

Diese subjektive Erwartung erzeugt im Zweifel gedanklich technische Standards, die baulich faktisch gar nicht umsetzbar sind. Und es wurde deswegen vor Gericht entschieden: Es ist ein Schallschutzstandard anzusetzen, der eben deutlich über das hinausgeht, was man normalerweise als Mindestschallschutz ansetzt, denn ich möchte von meinem Nachbarn nichts mehr hören.

Das ist baulich schwierig zu realisieren, was dazu geführt hat, dass man dann angefangen hat, immer mehr zu tun, als man eigentlich müsste.

Kein Mensch hat die letzten 25 Jahren Mindestschallschutz gebaut im sozialen Wohnungsbau in Schleswig-Holstein. Obwohl es niemanden gibt, der klagen kann.

Das hat sich aufgeschaukelt, im Zusammenhang mit sonstigen Regelwerken, die mit dem Bauen häufig gar nichts zu tun haben, sondern mit europäischem Recht, mit Fragen des Lärmschutzes im Städtebau, mit abstrakten Fragen des Handelsrechts und Wettbewerbsrechts. Daraus ist ein Gewirr entstanden, zu dem jeder Baupraktiker sagt: Wir kommen da nicht mehr raus.

Die Norm an sich ist nicht das Problem. Das Problem ist die Auslegung der Norm.

Die meisten Normen muss ich nicht anwenden. Die meisten Normen sind freiwillige Vereinbarungen.

Wer sagt, dass die „18 0 15“, die regelt wieviel Steckdosen zu verbauen

„Wir bauen einen Standard den eigentlich niemand braucht.“

sind, anzuwenden ist? Im letzten Jahr hat das Oberlandesgericht Stuttgart höchstrichterlich entschieden, das gilt nicht als anerkannte „Regel der Technik“.

Wenn du nicht versprichst, dass du 20. Steckdosen im Wohnzimmer hast, dann hat auch keiner Recht das einzufordern. In diesem Spannungsfeld bewegt sich das alles.

Das Einzige, was man beachten muss, das sind die eingeführten Normen, die eingeführten technischen Baubestimmungen, die die Länder zu Gesetzen erklären, indem Sie sagen, wir führen eine Liste, in der stehen Normen und diese Normen habt ihr einzuhalten. Also da ist es eher die gegensätzliche Tendenz. Es werden immer weniger eingeführte Normen.

Also wo liegt denn dann das Problem?
Wir bauen einen Standard, den eigentlich niemand braucht. Deswegen haben wir auch gesagt, wir entfernen uns von solchen Diskussionen wie dem „Gebäudetyp E“, wenn es als experimentell übersetzt wird.

Viel besser ist es zu sagen, wir verständigen uns am Anfang auf die Mindestauslegung von Normen, so ähnlich wie Nagler, das da in Bad Aibling praktiziert hat der hat ja nicht experimentell gebaut, sondern hat die Norm einfach nur scharf ausgelegt und nichts irgendwie unterschritten, sondern einfach nur gebaut, was irgendwie möglich ist. Und das definieren wir und machen es gerade in Schleswig-Holstein als Regelstandard.

Und das unterscheidet sich so dramatisch von der gebauten Praxis, dass ich sagen kann, allein diese Umsetzung, da liegen wir schon ein Viertel unter den Kosten, die heutzutage am Markt, also im Median möglich sind. Und wenn man das täte, dann würde man neue Standards setzen und könnte damit die Regel der Technik definieren, weil alle sozusagen mitziehen würden. Dann wäre das richtig.

Wir haben als Referenz-Gebäude unter anderem das Typen-Gebäude MFH, was wir auch mit dem BFW entwickelt haben.

Hier stellen wir die Kostenvergleiche an, die haben wir von einem Statiker scharf rechnen lassen, der hat alles so ausgelegt, wie es eben minimal möglich ist. Das spart 40 % bei der Kon-struktion. 40 %, weniger Beton, weniger Kalksandstein, weniger Porenbeton.

Und wenn sie jetzt noch weiter gehen an den Mindeststandard Energie, denn das Gesetz ist völlig ausreichend für den Klimaschutz. Dann kommt man eben tatsächlich auf Kosten, die gut bis 25-30 % geringer sind.

„Wer soll das am Ende alles bezahlen?“

„Katastrophe mit Ansage“

„Immobilienverband warnt vor Hauruck-Methode bei Heizungsaustausch“

„Heizungsaustausch mit Augenmaß“

„Aufregung um Habecks Heizungspläne“

„Verbot von Öl- und Gasheizungen: Wird Wohnen noch teurer?“

Gebäudeenergiegesetz – Handlungsempfehlungen für die Immobilienwirtschaft

Das umstrittene Heizungsgesetz ist in Kraft getreten. Wir blicken nach vorn. Jetzt geht es um Lösungsansätze für Praktiker.

Die Dekarbonisierung des Wärmebereichs wird schrittweise umgesetzt. Ab 2024 soll grundsätzlich jede neu eingebaute Heizung mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Im verabschiedeten Gesetz geht es nun stärker um die soziale und wirtschaftliche Tragfähigkeit. Ein Teilerfolg für die mittelständische Immobilienwirtschaft. Auch die Befreiung bei nicht vorhandener Wirtschaftlichkeit bleibt erhalten.

Neben dem generellen Betriebsverbot nach 30 Jahren droht spätestens ab 2045 ein Betriebsverbot für alle fossil betriebenen Heizungen, also unabhängig von der Laufzeit der Anlage. Förderprogramme werden Wirtschaftlichkeitslücken nur teilweise schließen. Der Haushaltsvorbehalt der Förderung reduziert Planungssicherheit. Viele technische Umsetzungsfragen sind ungeklärt. Die größere Detailtiefe der gesetzlichen Regelungen von Gasetagenheizung bis Mieterschutz macht es komplexer, aber leider nicht praxistauglicher. Viele Rechtsfragen sind ungeklärt.

Aber das alles nützt nichts. Immobilienunternehmen müssen pragmatisch und lösungsorientiert agieren. Mit der aktuellen BFW-Mitgliederinfo erhalten BFW-Mitglieder einen ersten umfassenden Überblick zu den praktischen Auswirkungen für die mittelständische Immobilienwirtschaft.

FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
030 327 811 15
franco.hoefling@bfw-bund.de

Stark in Berlin – stark in Brüssel

Der BFW Bundesverband ist nicht nur in Berlin vertreten, sondern auch im Brüsseler Europaviertel. Vor der Europawahl am 9. Juni dieses Jahres steigt bei den Politikern das Interesse am Thema Bauen und Wohnen.

Der Grand Place in Brüssel.

Knapp eine Stunde Flugzeit und schon ist man in einer anderen Welt. Dem Europaviertel in Brüssel. Mitten im Herzen Westeuropas haben die EU-Institutionen ihren Sitz, umgeben von zahlreichen Verbänden, darunter auch dem BFW. Parlamentarier, Beamte und Lobbyisten bilden eine Welt für sich, die berühmt-berüchtigte „Brüsseler Blase“.

Die mediale Aufmerksamkeit ist geringer als in Berlin. Wer liest an der Spree schon *Politico und Euractiv*? In Brüssel sind dies die beiden Leitmedien.

Die Atmosphäre ist international. Es wird vorwiegend Englisch, Französisch, Italienisch, Niederländisch und Flämisch gesprochen. Mehrsprachigkeit ist hier von Vorteil.

Das Europaparlament liegt am Place du Luxembourg. Direkt davor geht die Rue du Luxembourg ab. Knapp fünfhundert Meter zu Fuß liegt das ehemalige Büro des BFW.

Doch seit Beginn des Jahres 2024 wird der BFW ein paar hundert Meter weiter in der Avenue des Arts repräsentiert. Im Embuild Building sitzen gleich mehrere Bau- und Immobilienverbände.

Das Gebäude wurde vom belgischen Unternehmen Embuild gebaut und bietet neben Arbeitsplätzen auch Räumlichkeiten für Konferenzen und Empfänge.

Build Europe und der BFW haben hier ihr neues Brüsseler Hauptquartier aufgeschlagen. Build Europe ist der europäische Dachverband des BFW, Verbände aus siebzehn Staaten sind in ihm Mitglied.

Hier laufen die Fäden zusammen. Beinahe alle EU-Länder kämpfen mit überraschend ähnlichen Problemen, lediglich Polen scheint von der Immobilienkrise ausgenommen zu sein.

Der polnische Verband gibt an, zwei Jahresproduktionen an Neubauten verkauft zu haben.

Doch nicht nur Staaten aus EU-Ländern gehören Build Europe an. Auch Immobilienverbände aus England und Norwegen sind Mitglieder des Dachverbands.

Präsident ist seit Mitte 2023 der BFW-Vizepräsident Andreas Ibel. Zuvor hat Frankreich die Führung innegehabt. Der BFW und Build Europe arbeiten dementsprechend eng zusammen. Zwar betreibt der BFW eine eigenständige Interessenvertretung in Brüssel, jedoch werden die Forderungen mit Build Europe abgestimmt.

Das bedeutet vor allem viele persönliche Gespräche mit Abgeordneten und Kommissionsbeamten. Häufig geht es darum, Brüsseler Vorstellungen davon, wie die Immobilienwirtschaft

funktionieren sollte, mit der Praxis zu konfrontieren. Dabei ist es eine Herausforderung, das Thema Bauen und Wohnen auf die Spitze der Agenda zu setzen. Die Wähler sind weiter weg, die Medien richten wenig Licht auf die Themen der Immobilienwirtschaft. Doch die Europawahlen rücken näher und haben schon jetzt bei den Verhandlungen zur EU-Gebäuderichtlinie Spuren hinterlassen.

Das EU-Parlament in Brüssel.

Am 15. Januar 2024 hat der Ausschuss für Industrie, Forschung und Energie des Europaparlaments über den Entwurf der neuen EU-Gebäuderichtlinie abgestimmt. Damit ist die wichtigste Richtlinie auf europäischer Ebene für die Immobilienwirtschaft in Brüssel auf der Zielgeraden.

Vorausgegangen war ein monatelanges Ringen unter den EU-Institutionen und den Mitgliedsstaaten. Zum Ende der Verhandlungen kam es schließlich zu einigen Entschärfungen im Entwurfstext. Keine individuellen Sanierungspflichten, weite Spielräume bei der Umsetzung der Richtlinie durch die EU-Staaten.

Nicht zu Unrecht kommentierten viele Beobachter, die anstehenden EU-Wahlen am 9. Juni hätten hier Wirkung gezeigt. Die letzte Wahl im Jahr 2019 kann als Grüne Welle bezeichnet werden. Insbesondere in Deutschland war die Stimmung durch Klimaproteste von *Fridays for Future*, einem heißen Sommer und Rekordumfragewerte der Grünen geprägt.

Der Spiegel widmete eine ausführliche Titelgeschichte der Frage, ob die Grünen bei der nächsten Bundestagswahl das Kanzleramt gewinnen würden.

In dieser Atmosphäre fand die EU-Wahl statt, die zum Triumph für die Grünen wurde.

Was folgte, war typisch für die EU, ließ aber viele Beobachter sprachlos zurück. Jean-Claude Juncker hatte nach fünf Jahren nicht erneut für die Präsidentschaft der Europäischen Kommission kandidiert. Um seine Nachfolge entfachte nun ein Machtkampf, an dessen Ende die deutsche Verteidigungsministerin Ursula von der Leyen auf Juncker folgte. Doch die hatte auf keinem Wahlzettel gestanden. Das EU-Parlament wählt den Kommissionspräsidenten auf Vorschlag des EU-Rats, also der Mitgliedsstaaten.

Fünf Jahre später ist die Stimmung eine andere und viele EU-Parlamentarier können sich nicht sicher sein, ob sie auch nach dem 9. Juni noch einen Sitz im Parlament haben. Unklar ist dementsprechend auch, mit welchem Bündnis der nächste Kommissionspräsident gewählt wird.

Bei den Verhandlungen zur EU-Gebäuderichtlinie hat diese Ungewissheit bereits ihre Spuren hinterlassen: In Form von Entschärfungen und mehr Spielräumen für die Mitgliedsstaaten.

LUKAS BEHRENDT
Referent für Politik und Europa
030 327 81 114
lukas.behrendt@bfw-bund.de

Kostengünstigen und gleichzeitig nachhaltigen Wohnungsbau rechtssicher möglich machen!

BFW-Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung mit Rechtsgutachten unterlegt.

Es besteht allseits Einigkeit, dass der aktuell beispiellos angespannten Situation der Baubranche derzeit nicht wirksam genug begegnet werden kann. Das gilt besonders für den dringend notwendigen Wohnungsbau, aber auch bei der ebenso notwendigen Bestandssanierung. Ausschlaggebend sind dafür sicher eine ganze Reihe von Gründen. Ein wesentlicher Grund liegt aber in den rechtlichen Rahmenbedingungen, die Bauen und besonders das Bauen von Wohnungen unnötigerweise stark verteuern: Es wird die Einhaltung technischer Regeln gefordert, die in vielen Fällen auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten absolut nicht erforderlich sind. Wie u.a. der Blick in europäische Nachbarländer zeigt, können diverse Regelungen und technische Anforderungen problemlos entfallen, ohne die Sicherheit der Bauten, deren Nutzerfreundlichkeit und insbesondere gesundheitliche Aspekte auch nur im Geringsten zu gefährden.

Der BFW hält es deshalb für erforderlich, sehr zeitnah zu neuen Regelungen zu kommen, die erheblich kostengünstigeres, aber dennoch nachhaltigeres Bauen rechtlich sicher möglich machen. Hierzu sind grundsätzlich Veränderungen in drei Bereichen erforderlich:

- dem öffentlichen Bauordnungsrecht (Musterbauordnung/Landesbauordnungen/eingeführte technische Baubestimmungen)
- den bautechnischen Regelwerken (also Normen, aber auch sonstige Regelwerke) und
- dem Bauvertragsrecht

Alle drei Bereiche sind zweifellos gleich wichtig. Im Folgenden soll auf das Bauvertragsrecht und die dort zur Zielerreichung für sinnvoll erachteten Neuregelungen eingegangen werden.

Im Bauvertragsrecht müssen grundsätzlich unterschieden werden:

1. Vertragsbeziehungen zwischen Unternehmen, typischerweise also im Wohnbaubereich zwischen Projektentwicklern, Bauträgern, Generalunternehmern, Generalübernehmern etc. einerseits und ausführenden baugewerblichen bzw. Handwerksbetrieben andererseits.

2. Verträge zwischen Unternehmen und Privatpersonen, darunter fallend: Verträge zwischen Privatpersonen, namentlich Verbrauchern, und Handwerkern/Planern/sonstigen Bauausführenden, aber auch – die weit überwiegende Zahl der Fälle ausmachend – die Bauträger-Kaufverträge.

zu 1.
Die Vertragspartner im unternehmerischen Bereich benötigen im Hinblick auf einzuhaltende technische Standards weitergehende Flexibilität bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben. Wesentlicher Punkt einer solchen Flexibilisierung muss die Abkehr von der nach heutigem Recht zwangsläufigen Ausrichtung an den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) sein. Es muss vielmehr der freien vertraglichen Vereinbarung unterliegen, welche gestalterischen, planerischen und baulichen Maßnahmen verwirklicht werden sollen. Dies sollte nicht nur vor Baubeginn, sondern auch während der Durchführung von Baumaßnahmen gelten.

Der Lösungsvorschlag des BFW dafür sieht wie folgt aus:

- Im Gesetz ist für Verträge ohne Verbraucherbeteiligung festzulegen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht mehr „automatisch“, sondern nur dann zur vertraglichen Leistungsverpflichtung werden, wenn das zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart wurde.

- Umfassende Novellierung von § 650b ff. BGB mit ersatzlosem Entfall des „Einigungsmodells“, stattdessen jederzeitiges Anordnungsrecht allein abhängig von Zumutbarkeitsüberlegungen.

- Gesetzliche Privilegierung des bestehenden Preisanpassungsmodells bei Änderungen (§ 650c BGB), allerdings mit der Möglichkeit, auch dieses System vertraglich anders zu regeln.

- Detaillierte Neuregelung des Umgangs mit Bauablaufstörungen. Die Überlegungen dazu können aus Platzgründen hier nicht im Einzelnen dargelegt werden. Jedenfalls sollte aber auch hier gesetzgeberisch der Vorrang privatautonomer Regelungen ausdrücklich festgelegt werden.

- Nachfolgende Anpassung der „Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil B (VOB/B)“ an die vorgeschlagenen gesetzlichen Neuregelungen.

zu 2.
Kostengünstigere und nachhaltige Neubauten bzw. Wohnungssanierungen anbieten zu können, kann nur durch die Absenkung technischer Anforderungen erreicht werden, zumal andere Einflussgrößen wie Lohnkosten und Materialpreise von den Baubeteiligten kaum zu beeinflussen sind. Das bedeutet aber, dass die heute bestehende feste Koppelung werkvertraglicher Leistungsverpflichtungen an die allgemein anerkannten Regeln der Technik zwingend gelöst werden muss.

Deutlich geringere technische Anforderungen sind ohne nennenswerte Einschränkung der Wohnqualität umsetzbar – auf den Blick in das europäische Ausland sei nochmal verwiesen! Dabei geht es – was zu betonen ist – nicht darum, die Material- und Ausführungsstandards zu unterschreiten, die im Sinne des Gesundheitsschutzes der Nutzer bzw. der bautechnischen Sicherheit (Statik, Brandschutz) unverzichtbar sind.

Zwischen diesem weiterhin einzuhaltenden, durch die Festlegungen der Bundesländer (eingeführte technische Baubestimmungen) vorgegebenen technischen Mindestniveau und dem, was heute aufgrund der vorliegenden technischen Regelwerke von den Bauanbietern tatsächlich weit darüber hinaus zu leisten ist, besteht aber ein ganz erheblicher Spielraum, der problemlos nach unten ausgenutzt werden könnte mit nennenswerten Effekten für günstigere Preise.

Die Reduzierung technischer Anforderungen ist zwar auch nach dem heutigen Stand der bauvertragsrechtlichen Rechtsprechung und Literatur bereits möglich – sogar in den nahezu durchweg verwendeten allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). Die praktische Umsetzung einer solchen vertraglichen Reduzierung wirft aber – ohne an dieser Stelle auf die Einzelheiten eingehen zu wollen – ganz erhebliche rechtstechnische Probleme auf, die derzeit definitiv nicht praxistauglich zu lösen sind.

Zur Vermeidung erheblicher Gewährleistungsrisiken werden in der heutigen Praxis die hohen Anforderungen vorsichtshalber hingenommen und erfüllt – mit der bekannten fatalen Folge für das Preisniveau.

Es muss deshalb darum gehen, im Bauvertragsrecht gesetzliche Änderungen zu schaffen, die es auch in Verträgen mit Verbrauchern ermöglichen, einen unter den heute geltenden „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ (a.a.R.d.T.) liegenden Ausführungsstandard rechtssicher zu vereinbaren.

Der Lösungsansatz des BFW:

- Bei Verbraucher-Bau-(träger-)Verträgen, sollen die a.a.R.d.T. weiterhin „automatisch“ gelten, solange nichts anderes vereinbart wird.

- Abweichende Vereinbarungen müssen gesetzlich ermöglicht werden, verbunden mit der Verpflichtung, die Verbraucher-Vertragspartei ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass nach dem Vertragsinhalt von den allgemein anerkannten Regeln der Technik abgewichen wird.

- Standardisierung dieses Hinweises durch gesetzliche Vorgabe der dabei zu verwendenden Formulierung (vergleichbar: Belehrung über Widerrufsrechte), d.h. keine Pflicht mehr, die technischen Einzelheiten und die genauen Auswirkungen der Abweichungen „laienverständlich" im Vertrag niederlegen zu müssen.

Diese Handhabung würde Rechtssicherheit für die Abweichungen erzeugen, gleichzeitig würden die Verbraucher dabei ausdrücklich auf die Notwendigkeit hingewiesen, sich extern über die Abweichungseinzelheiten und die daraus für sie möglicherweise resultierenden Folgen zu informieren, sofern sie dies für notwendig erachten.

Eine solche gesetzliche Konstruktion ist, ohne großen Aufwand umzusetzen und in das bestehende System des Werkvertragsrechts zu integrieren.
Damit würden einerseits die Verbraucher-Besteller vor Überraschungseffekten sicher geschützt und andererseits den Anbietern erlaubt, einfachere, kostengünstigere und damit nachhaltigere (man denke an reduzierte Betonstärken o. Ä.) Lösungen ohne drohende Mängelproblematik auszuführen.

Die Umsetzung dieser Vorschläge würde naturgemäß alleine kaum ausreichen, um die derzeitige Spannungssituation im Wohnungsbau zu bereinigen. Sie wäre aber zweifellos ein wesentlicher Bestandteil für eine Lösung in absehbarer Zeit.

Der BFW hat gemeinsam mit den in der BID Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland zusammengeschlossenen anderen bau- und wohnungswirtschaftlichen Verbänden ein Rechtsgutachten zu der Frage eingeholt, welche gesetzlichen Änderungen ratsam und möglich sind, um das angestrebte Ziel „Bezahlbar Wohnen und nachhaltig Bauen" zu erreichen.

Als Gutachter wurde der renommierte Baurechtler, ehemalige Richter am Baurechtssenat des BGH und Präsident der Deutschen Baugerichtstages, Prof. Stefan Leupertz gewonnen.

Er hat in seinem Gutachten die voranstehend stichwortartig zusammengefassten Lösungsvorschläge naturgemäß noch wesentlich ausführlicher untersucht und dargelegt. Er kommt zu dem Ergebnis, dass sie aus rechtlicher Sicht ohne weiteres machbar und ausnahmslos zielführend seien!

Die Vorschläge wurden zusammen mit dem Rechtsgutachten von Prof. Leupertz, bereits in der Öffentlichkeit, aber auch im politischen Umfeld, besonders bei den auf Bundes- und Landesebene zuständigen Fachministerien vorgestellt. Es steht zu hoffen, dass die von allen Seiten wiederholt betonte Absicht, auch auf gesetzlicher Ebene die Rahmenbedingungen für mehr neue Wohnungen zu schaffen, kurzfristig zu konkreten Schritten in Sinne der BFW-Vorschläge führt.

Der BFW wird auf allen nur denkbaren Ebenen dieses Ziel entschlossen weiterverfolgen und die Mitgliedschaft darüber auf dem Laufenden halten.

RA HANS-ULRICH NIEPMANN
Verbandsanwalt des BFW / Referent Recht und Bautechnik
0228 98148 59
hans-ulrich.niepmann@bfw-bund.de

Baurecht:
Kein Mangel bei Funktionstauglichkeit trotz regelwidriger Ausführung
Verwendet der Auftragnehmer ein anderes als das in seinem Angebot konkret genannte Baumaterial, liegt darin kein Mangel, wenn das ursprünglich angebotene Baumaterial für den konkreten Verwendungszweck ungeeignet ist, sich das neue Baumaterial nicht nachteilig auswirkt und keine Gebrauchsnachteile bestehen (OLG Brandenburg, Urteil vom 28.09.2023 - 10 U 21/23).

Sachverhalt
Der Auftragnehmer (AN) führt zur Abdichtung eines Wohnhauses eine Horizontalsperre aus. Er verwendet ein anderes preiswerteres als das vertraglich vereinbarte Material. Der Auftraggeber möchte daher die vertragliche Vergütung kürzen. Der AN klagt auf Werklohn.

Entscheidung
Es besteht kein Werkmangel. Dieser Verstoß hat sich nicht nachteilig ausgewirkt und Gebrauchsnachteile sind nicht erkennbar. Wegen des gemeinsamen Irrtums zum geeigneten Material steht dem AN jedoch nur eine reduzierte Vergütung in Höhe des tatsächlich verwendeten preiswerteren Materials zu.

Baurecht:
Werkleistung muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen
Das Werk eines Bauunternehmers ist mangelfrei, wenn es zum Zeitpunkt der Abnahme die vereinbarte Beschaffenheit hat, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht und funktionstauglich ist (OLG Köln, Urteil vom 10.02.2021 - 11 U 128/19; BGH, Beschluss vom 15.02.2023 - VII ZR 174/21, Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen).

Sachverhalt
Der Unternehmer (U) wird auf der Grundlage eines BGB-Vertrags u. a. mit der Herstellung von Gipskartonwänden beauftragt. Nach Fertigstellung der Leistung kommt es zu Rissbildungen. Der Besteller (B) verlangt Schadensersatz wegen mangelhafter Werkleistung. U wendet ein, B habe auf eine fachgerechte Fertigstellung der Konstruktion der Trockenbauwände verzichtet. B erhebt Klage.

Entscheidung
Der Besteller hat Erfolg. Jedenfalls ein Teil dieser Risse ist auf eine nicht fachgerechte Konstruktion der Wände zurückzuführen. Dass B auf eine fachgerechte Fertigstellung der Konstruktion der Trockenbauwände verzichtet hat, lässt sich nicht feststellen.

Praxishinweise
Das Werk ist mangelfrei, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Eine Werkleistung muss den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Ihre Einhaltung wird vom Unternehmer bei Vertragsschluss auch ohne ausdrückliche Regelung konkludent versprochen, so dass sie zur vereinbarten Beschaffenheit gehören. Außerdem muss das Werk stets die ihm üblicherweise zukommende Funktion erfüllen. Eine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung mit geringeren Anforderungen ist wegen des dominierenden Verbraucherschutzes nur sehr selten möglich. Es kann daher nur empfohlen werden, dieses Haftungsrisiko nicht einzugehen.

WEG-Jahresabrechnung:
Nur die Höhe der Zahlungspflicht ist anfechtbar
Es können nur noch inhaltliche Mängel der Jahresabrechnung angefochten werden, die sich auch auf die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer auswirken (Abrechnungsspitze). Sonstige Fehler rechfertigen keine Anfechtung, wenn nicht zugleich ein Einfluss auf die Höhe der Zahlungspflicht dargelegt werden kann (LG Hamburg, Urteil vom 01.03.2023 - 318 S 60/22).

Praxishinweis
Die Wohnungseigentümer beschließen nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Fehler in der vom Verwalter vorgelegten Jahresabrechnung begründen eine erfolgreiche gerichtliche Anfechtung des Beschlusses nur dann, wenn sie sich auf die Höhe der Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer auswirken, wie z. B. bei der Verwendung eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels.

RA FRANCO HÖFLING
Justiziar/Leiter Recht
030 327 811 15
francohoefling@bfw-bund.de

Wir begrüßen unsere neuen Mitglieder im Verband!

Aug. Prien
Bauunternehmung GmbH & Co. KG
Friedrich-Karl-Str. 101
50735 Köln

B & O Bau Bayern GmbH
Dietrich-Bonhoeffer-Str. 14
83043 Bad Aibling

Fecke-Bau GmbH
Katharinenstraße 26
33129 Delbrück

HT Group GmbH
Beim Strohhause 27
20097 Hamburg

Kindler & Fries Holding GmbH
Moseldamm2
30657 Hannover

Norddeutsche Wohnbau GmbH
Georgsplatz 8
30153 Hannover

Notare am Gänsemarkt
Valentinskamp 88
20355 Hamburg

Schneider Gisch GmbH
Gneisenaustr. 8
40477 Düsseldorf

Silberlake Real Estate Group GmbH
Dreischeibenhaus 1
40211 Düsseldorf

soleo* GmbH
Am Alten Wasserwerk 27
47623 Kevelaer

Wessendorf
Projektmanagement GmbH
Tenderweg 2
45141 Essen

Goldbeck Ost GmbH
Frauenweiher Str. 15
91058 Erlangen

Ansprechpartnerin für eine Mitgliedschaft

Christine Güler
Telefon 030 327 811 01
E-Mail christine.gueler@bfw-bund.de

BFW
NORD

Wohnungsmarkt

Neuer Mietenspiegel für Hamburg

Die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter beträgt im frei finanzierten Wohnungsbau in Hamburg aktuell 9,83 Euro monatlich.

Zu diesem Ergebnis kommt die Fortschreibung des Mietenspiegels, die die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im Dezember 2023 vorgestellt hat. Demnach sind die Mieten seit 2021 im Durchschnitt um 5,8 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg liegt aber unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels (April 2019 bis April 2021: 7,3 Prozent). Die Mieten in normaler Wohnlage weisen mit einem Plus von 5,4 Prozent eine geringere Steigerung auf als Wohnungen in guter Wohnlage (plus 6,8 Prozent). Stärker ausgeprägte Mietpreissteigerungen gibt es zudem in Altbauten bis zum Baujahr 1918 sowie in Gebäuden der Baujahre von 1968 bis 1977.

„Die Zahlen spiegeln die aktuelle Marktdynamik wider: Wir haben nach wie vor eine starke Nachfrage bei knappem Angebot. Der Druck auf den Mietwohnungsmarkt wurde durch die steigenden Zinsen noch verstärkt, weil sie zu einer Kaufzurückhaltung geführt haben: Viele Haushalte, die früher Wohneigentum hätten kaufen können, entscheiden sich heute angesichts der

Kay Brahmst, BFW Landesverband Nord

Finanzierungskosten für eine Mietwohnung“, sagt Kay Brahmst aus dem Vorstand des BFW Landesverbands Nord. „Um die Nachfrage in Hamburg zu befriedigen, brauchen wir weiterhin den Wohnungsneubau – auch den frei finanzierten. Doch leider sind die Bedingungen dafür alles andere als gut.“

Methodenwechsel ab 2025

Ab 2025 soll die Methode zur Erhebung des Hamburger Mietenspiegels verändert werden. Dann wird nicht mehr das arithmetische Mittel, sondern der Median der erfassten Mieten ausschlaggebend sein. Die Hamburger Mieterverbände hatten diesen Methodenwechsel bereits für den aktuellen Mietenspiegel gefordert. Nur dem deutlichen Widerspruch der wohnungswirtschaftlichen Verbände – unterstützt durch ein von den Verbänden in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten – ist es zu verdanken, dass der Mietenspiegel in Hamburg jetzt die Entwicklung im Vergleich zu 2021 sauber abbildet und nicht künstlich klein gerechnete Mieten aufzeigt.

„Da der diesjährige Mietenspiegel eine Fortschreibung von 2021 ist, hätte der Wechsel in der Methodik – sozusagen mitten im Rennen – die Ergebnisse verzerrt. Als Konsequenz wäre der Mietenspiegel 2023 rechtlich angreifbar gewesen“, erklärt Kay Brahmst. „Deshalb sind wir froh, dass wir im AK Mietenspiegel zu einer guten Einigung gekommen sind und wieder einen geeinten Mietenspiegel für Hamburg haben. Am Ende soll der Mietenspiegel die Marktentwicklung abbilden. Er ist kein Instrument, um die Mieten künstlich zu deckeln.“

BFW
BERLIN/BRANDENBURG

Gesetzgebung

Ein Schneller-Bauen-Gesetz für Berlin: Wirkungslos ohne das richtige Mindset

Die Senatskoalition aus CDU und SPD nimmt die Beschleunigung des Wohnungsbaus in den Fokus.

Im Rahmen der Leitlinien für die Regierungspolitik 2023-2026 hat der Berliner Senat die Entwicklung eines Schneller-Bauen-Gesetzes als zentrales Projekt priorisiert. Ziel ist die beschleunigte Umsetzung von Wohnungsbauprojekten, um der aktuellen Krise auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

Gemeinsam mit den zentralen Akteuren des Wohnungsbaus in Berlin und weiteren immobilienwirtschatlichen Fachverbänden und Kammern ist der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg Teil einer Expertengruppe, in der erste Vorschläge und Ansätze für ein Schneller-Bauen-Gesetz erarbeitet wurden. Sie soll den Prozess fortlaufend begleiten. Über 1000 Vorschläge für Einzelmaßnahmen liegen mittlerweile vor. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat sie analysiert, aufbereitet und ein Eckpunktepapier entworfen, das insgesamt 12 Themenfelder vorsieht, innerhalb derer gesetzliche und untergesetzliche Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbausumgesetztwerdensollen.

Themenfelder des Schneller-Bauen-Gesetzes

1. Durchsetzung gesamtstädtischer Ziele:
Um Zielkonflikte zwischen Haupt- und Bezirksverwaltungen zu minimieren, plant das Gesetz eine Anpassung des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG). Dies soll es der Hauptverwaltung ermöglichen, übergeordnete Belange von gesamtstädtischer Bedeutung schnell und effektiv durchzusetzen.

2. Effektive Ordnung der Zuständigkeiten:
Um Unklarheiten und Verzögerungen bei Zuständigkeiten zu beheben, strebt das Gesetz eine ganzheitliche Lösung an, die im Rahmen einer Verwaltungs- bzw. Verfassungsreform die gesamte Berliner Verwaltung betrachtet.

3. Anpassung von Planungsgrundlagen und -strategien:
Das Gesetz sieht Prüfaufträge vor, um sicherzustellen, dass bestehende Planungen auf dem neuesten Stand sind. Einheitliche Strategien für die zuständigen Akteure sollen durch die Entwicklung von Leitfäden unterstützt werden.

BFW
BERLIN/BRANDENBURG

4. Schaffen infrastruktureller und ökologischer Voraussetzungen:
Die rechtzeitige Fertigstellung von Erschließungsmaßnahmen und die Verfügbarkeit von Flächen für natur- und artenschutzrechtliche Kompensation sollen in Kooperation mit dem Land Brandenburg durch das Gesetz koordiniert und verbessert.

5. Beschleunigung von Verfahren:
Das Gesetz zielt darauf ab, Verfahren von der Grundstücksvergabe bis zur Bautätigkeit zu beschleunigen, indem zusätzliche Genehmigungsfiktionen und verkürzte Fristen in formellen Planungs- und Genehmigungsverfahren installiert werden sollen.

6. Digitalisierung von Prozessen:
Die Digitalisierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen spielt eine zentrale Rolle im Gesetz. Es werden Rahmenbedingungen geschaffen, um die bereits initiierten digitalen Fachverfahren eBPlan, eBG und eDG weiterzuentwickeln.

SUSANNE KLABE
Geschäftsführerin BFW Landesverband Berlin/Brandenburg

Das Gesetz adressiert die Qualifizierung und Vereinfachung von Rechtsgrundlagen, die Fokussierung und Reduzierung fachlicher Anforderungen, die Verbesserung personeller Rahmenbedingungen sowie die Optimierung finanzieller Rahmenbedingungen. Die Sicherung und Aktivierung von Flächenpotenzialen sind ebenso von Bedeutung.

Der entscheidende Punkt: Gemeinsames Mindset

Schon lange hat der BFW öffentlich adressiert, dass es nicht allein die immer strengeren Bauvorschriften, die verworrene Bürokratie und fehlende Digitalisierung sind, die mehr Wohnungsneubau in Berlin verhindern. Ein wirklicher Standortnachteil der Hauptstadt ist vielmehr die wenig existente Willkommenskultur für Neubauprojekte. Was es aber braucht, sind politisch Verantwortliche, die jedem Verfahren – auch öffentlich – Unterstützung statt Ablehnung bieten, egal ob im Baugenehmigungsverfahren oder Planungsrecht. Und es braucht Menschen, die verstehen, dass man mit jedem Verfahrensschrift Verantwortung dafür trägt, ob und wie schnell in der Stadt Wohnungen gebaut werden und Menschen ein Dach über dem Kopf finden. Vom Sachbearbeiter über die Stadträtin bis zum Senator. Anderenfalls bleibt das Gesetz ein Papiertiger.

Auch das Eckpunktepapier zum Schneller-Bauen-Gesetz betont nunmehr die Notwendigkeit eines gemeinsamen Aufgabenverständnisses in Politik und Verwaltung. Nur durch ein gemeinsames „Mindset“ könne eine nachhaltige Beschleunigung des Wohnungsbaus erreicht werden. Das Gesetz soll verschiedene Maßnahmen vorsehen, darunter gemeinsame Leitlinien, Schulungen für Beschäftigte und die Entwicklung von Anreizsystemen, um dieses Ziel zu verwirklichen.

Fazit

Das geplante Schneller-Bauen-Gesetz für Berlin strebt eine ganzheitliche Lösung an, die den vielfältigen Herausforderungen im Wohnungsbau durch eine breite Palette von Maßnahmen entgegentreten will. Durch die enge Zusammenarbeit mit den Akteuren des Wohnungsbaus soll kontinuierlich evaluiert und auf neue Herausforderungen reagiert werden. Das Gesetzesvorhaben zielt darauf ab, einen positiven Impuls für den Wohnungsbau in Berlin zu setzen und so die dringend benötigte Wohnraumversorgung voranzutreiben. Klar ist, schnelle, unkomplizierte Verfahren bedeuten einen echten Standortvorteil für Berlin; einen Vorteil, den Berlin im eigenen Interesse nutzen muss. Wenn das Schneller-Bauen-Gesetz am Ende nicht den Namen verdient, droht schlichtweg weiterer Stillstand im Wohnungsbau mit allen Konsequenzen. Entscheidend für den Erfolg des Gesetzespakets wird aber sein, dass sich in den Köpfen aller Verantwortlichen, in Politik, Verwaltung, aber auch innerhalb der Berliner Bevölkerung eine Ermöglichungskultur für den Wohnungsneubau einstellt, um die Herausforderungen der weiter wachsenden Stadt gemeinsam zu meistern.

Nachruf zum Tod von Hans Christian Steinmüller, stellvertretender Vorsitzender des BFW Landesverband Berlin/Brandenburg

Wir trauern um unseren stellvertretenden Vorsitzenden Hans Christian Steinmüller, der am 20. Dezember 2023 verstorben ist. Er war dem BFW Landesverband Berlin/Brandenburg seit Jahrzehnten verbunden und hat den Verband mit einem Engagement unterstützt, das oft weit über den Rahmen des Ehrenamtes hinausging. Dabei war er immer kluger Ratgeber, begeisterter Netzwerker, mit Freude dabei, zuversichtlich und optimistisch, dass die Themen, die die mittelständische Immobilienwirtschaft der Hauptstadtregion gut gelöst werden würden.

Mit dieser Zuversicht und diesem Optimismus ist er auch seiner schweren Krankheit begegnet. Der eine oder andere wird ihn noch Ende November beim Jahresessen des Landesverbands erlebt haben. Diesen Kampf hat er am Ende verloren.

Hans Christian Steinmüller war ein Immobilien-Mann durch und durch. In den 80er Jahren hat er als selbstständiger Vertriebler von Kapitalanlagen begonnen und wechselte wenig später

als Prokurist zu einem mittelständischen Projektentwickler in Berlin.

Nach einer weiteren Zwischenstation als geschäftsführender Gesellschafter eines Unternehmens der Hanseatica-Gruppe, fokussierte er sich ab 2003 auf sein eigenes, bereits 1985 gegründetes Beratungsunternehmen HCS Immobilien Consulting, führte Projektentwicklungen als Dienstleister durch und entwickelte eigene Projekte, konzipierte und platzierte geschlossene Immobilienfonds mit einem Volumen von über 1 Mrd. € und vermittelte innovative Immobilienprojekte im Private Placement.

Eng mit seinem Namen verbunden ist die Realisierung des Meilenwerks (heute Classic Remise Berlin), die Revitalisierung des Gewerbehof Lützowstraße und die Instandsetzung des Admiralspalastes nach Privatisierung durch das Land Berlin, um nur einige zu nennen.

Hans Christian Steinmüller war viele Jahre zunächst Rechnungsprüfer im Landesverband, später Vorstandsmitglied und seit 2022 stellvertretender Vorstandsvorsitzender.

Wir sind dankbar dafür, dass er den BFW über viele Jahre auf seine besondere Art unterstützt hat, bei uns und mit unseren Themen war. Seinen Rat und seine Zuversicht werden wir vermissen. Unser Mitgefühl gilt seiner Frau und seinen Töchtern. Wir werden seiner in Ehren gedenken, er wird uns fehlen.

Christopher Weiß
Vorstandsvorsitzender

Susanne Klabe
Geschäftsführerin

BFW NRW

Gesetzesänderung

Änderung der Landesbauordnung in NRW in Kraft

Der Landtag in NRW hat am 26. Oktober 2023 das zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung beschlossen. Die Änderungen sind am 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

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

Privilegierung von Wärmepumpen
Wärmepumpen dürfen zukünftig unabhängig von ihrer Größe und Nennleistung ohne eigene Abstandsflächen – und damit auch direkt an der Grundstücksgrenze – errichtet werden. Wärmepumpen müssen aber nach wie vor den Lärmschutz nach TA Lärm gegenüber Grundstücksnachbarn wahren.

Solarpflicht
Beim Neubau muss künftig zwingend eine Dach-PV- oder Solarthermieanlage installiert werden. Für Nichtwohngebäude gilt dies ab dem 1. Januar 2024, für Wohngebäude ab dem 1. Januar 2025. Entscheidend ist jeweils das Datum des Bauantrags. Ab 1. Januar 2026 gilt die Solardachpflicht auch für Bestandsimmobilien im Falle einer vollständigen Erneuerung der Dachhaut eines Gebäudes. Entscheidend ist hier das Datum des Baubeginns. Ausnahmen werden u.a. für Gebäude mit Dachflächen unter 50 m² normiert, außerdem wenn die Pflicht im Einzelfall technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt.

Keine Aufzugspflicht beim Bauen im Bestand
Die Ausnahmen von der „Aufzugspflicht“ beim Bauen im Bestand werden weiter vereinfacht, in dem die bisherige Beschränkung auf Gebäude vor 2019 aufgehoben wird. Zukünftig besteht im Bestand keine Verpflichtung einen Aufzug zu errichten, wenn im Dachgeschoss oder durch Aufstockung um bis zu zwei Geschosse Wohnraum geschaffen wird oder der Aufzug „nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.“

1,7 Mrd. Euro für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
Das Land Nordrhein-Westfalen wird auch in diesem Jahr unter Beteiligung des Bundes rund 1,7 Mrd. Euro in den öffentlich geförderten Wohnungsbau investieren. Diese Nachricht sichert den Fortbestand der sogenannten Tilgungsnachlässe im Wohnraum-Förderprogramm NRW. Trotz erheblich gestiegener Bewilligungsmieten soll sich bei den Förderpauschalen wenig ändern. Eine Anhebung von gerade rund 3 % dürfte in Anbetracht der hohen Baukostensteigerungen nicht auskömmlich sein, so die Bewertung vieler BFW-Mitglieder aus NRW zum Eckpunktepapier des Bauministeriums.

Neues Förderprogramm der NRW.BANK
Seit Ende Dezember hat die Landesbank ein zinsgünstiges Darlehen für Ersterwerber von Wohneigentum im Angebot. Gefördert wird der EH 40 EE oder EH 40 Plus Standard bis zu 100 % der förderfähigen Investitionen. Der Förderbetrag ist in der Höhe nicht begrenzt.

ANZEIGE

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.

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

BFW
NIEDERSACHSEN/BREMEN

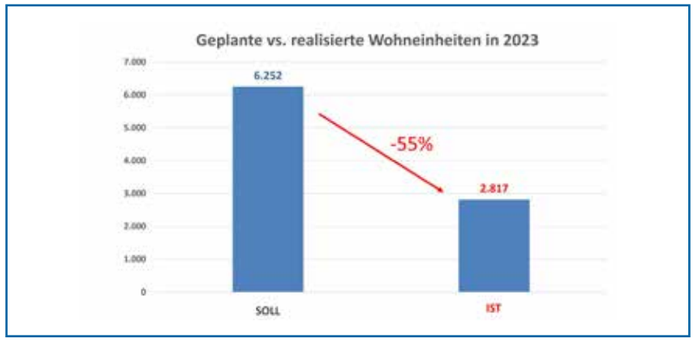
Stimmungsbarometer

Wohnungsbau um über 50 Prozent eingebrochen

Umfrage des BFW Niedersachsen/Bremen e.V. bestätigt dramatische Branchensituation auch in Niedersachsen und Bremen.

Die aktuelle Krise im Wohnungsbau macht auch in Niedersachsen und Bremen keinen Halt. Dies zeigen die Umfrageergebnisse des BFW Niedersachsen/Bremen. Mehr als zweidrittel der befragten Unternehmen geben an, dass sich ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2023 negativ entwickelt hat. Gründe liegen vor allem im Vermarktungseinbruch, in hohen Finanzierungshürden, langen Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie in hohen Baumaterialpreisen. Um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln, fordern die Unternehmen unter anderem eine Vereinfachung der Normen und des Bauplanungsrechtes, zinsvergünstigte Darlehen für die Neubauförderung und steuerliche Anreize bzw. Erleichterungen. An der Umfrage beteiligten sich rund 75 Unternehmen. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der nordwestdeutschen Immobiliennacht vorgestellt Ende November 2023 vorgestellt.

Ursprünglich hatten die befragten Unternehmen für 2023 den Bau von 6.252 Wohneinheiten geplant. Realisiert werden unter den aktuellen Bedingungen lediglich 2.817 Wohneinheiten. Das entspricht einem Minus von 55 Prozent.



Umfrageergebnisse des BFW Niedersachsen/Bremen

„Wir können nur immer wieder darauf hinwiesen, dass in diesen Zahlen noch viele Wohneinheiten enthalten sind, die bereits vor der dramatischen Verschlechterung der Branchensituation geplant wurden und in Teilen noch mit alten Förderungen realisiert werden. Daher ist davon auszugehen, dass der Wohnungsneubau im Jahr 2024 weiter rapide einbrechen wird“, mahnt Dirk Streicher, Vorstandsvorsitzender des BFW Niedersachsen/Bremen e.V.

Die um über 50 Prozent eingebrochene Neubautätigkeit spiegelt sich auch im Stimmungsbarometer wider. Auf einer Skala von 1 (besonders negativ) bis 10 (besonders positiv) fragte der Landesverband nach den Zukunftsaussichten für die Branche, sofern sich die aktuellen Rahmenbedingungen nicht innerhalb der nächsten sechs Monate ändern. Im Durchschnitt liegt der Wert bei 3 Punkten.

Vermarktungseinbruch und Finanzierungshürden als größte Hemmnisse

Vermarktungseinbruch (61%) und Finanzierungshürden (59 %) belasten nach Angaben der Befragten die Unternehmen derzeit am stärksten in ihrer Geschäftstätigkeit. Darauf folgen die Dauer der Planungs- und Genehmigungsverfahren (39%) und die hohen Baumaterialpreise (37%). Auffällig ist, dass der Mangel an Bauland kaum noch eine Rolle spielt (7%). Gegenüber einer BFW-Umfrage aus dem Frühjahr 2022 gaben dort noch ein Drittel der Befragten (33%) an, dass mangelndes Bauland der Schaffung von neuem Wohnraum entgegensteht.

Reger Gesprächsbedarf auf der Bühne der Immobiliennacht

Branche formuliert klare Forderungen an die Politik

Unter den zwölf Forderungen, die der BFW Bundesverband Freier Immobilienund Wohnungsunternehmen zur Entlastung der Branche formuliert hat, ragen sechs heraus. Die Unternehmen plädieren dafür, das Bauplanungsrechts zu vereinfachen (48%), Normen auf den Prüfstand zu stellen und zu vereinfachen (45%), die Neubauförderung für den Effizienzstandard EH 55 mit 2% zinsvergünstigtem Darlehen (43%) anzubieten und die Baukosten durch gesetzliche Deregulierung zu senken (41%). Auch steuerliche Entlastungen durch Absenkung der Grunderwerbsteuer auf investitionsfreundliches Niveau (39%) und Absenkung der Mehrwertsteuer für den Wohnungsbau (39%) werden von den Befragten gefordert.

Die Umfrageergebnisse zeigen, dass auch die Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen immensen Herausforderungen gegenübersteht. Was deutlich wird: es braucht ein Bündel an Maßnahmen, um die aktuelle Krise abzuwenden und den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Der Verband appelliert daher weiter an die Politik, noch lösungsorientierter und vor allem schneller zu handeln, um die gesamtgesellschaftlichen Folgen abzuwenden. „Wir freuen uns, dass die Zusammenarbeit mit der Landespolitik in Niedersachsen und Bremen gut funktioniert. Dennoch zeigen die Ergebnisse: um Arbeitsplätze zu erhalten und Wohnungen bauen zu können, muss die Politik schnellstmöglich die Branche entlasten“, mahnt Dirk Streicher.

Dass der BFW Niedersachsen/Bremen als Vertreter der vorrangig mittelständischen Wohnungsunternehmen nicht allein für sich spricht, zeigte auch die rege Beteiligung von Vertretern anderer regionaler Branchenverbände im Rahmen der Immobiliennacht. In einer gemeinsamen Talkrunde mit Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt vom vdw Niedersachsen Bremen e.V., Jörn P. Makko, Hauptgeschäftsführer vom Bauindustrieverband, Tibor Herczeg, Geschäftsführer Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. und Philipp Weber, stellvertretender Vorsitzender des BFW Niedersachsen/Bremen e.V., sprachen sich alle dafür aus, schnell die politischen Weichenstellungen zu schaffen, um die Branchensituation nicht noch weiter zu verschärfen.

BFW
MITTELDEUTSCHLAND

Rahmenbedingungen

Handlungspapier für den Wohnungsbau in Sachsen

Drei konkrete Vorschläge unterbreiteten der BFW Mitteldeutschland und sein Arbeitskreis Stadtgestalter Dresden in einem HANDLUNGSPAPIER Anfang November 2023 Sachsens Ministerpräsident Michael Kretschmer. Die Regierung des Freistaates ist nun gefordert.

Der BFW Mitteldeutschland vertritt Mitglieder aus drei Bundesländern. Die Aufgabenstellungen sind regional oft sehr unterschiedlich, häufig lokal begrenzt. Gemeinsam sind ihnen allerdings die fehlenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wiederbelebung des Wohnungsmarktes. Im Arbeitskreis Stadtgestalter Dresden des BFW Mitteldeutschland wurden Handlungsfelder erarbeitet, die der Politik konkrete Lösungsansätze vorstellen, um kurzfristig den Wohnungsbau in Sachsen wiederzubeleben.

Im persönlichen Treffen mit Michael Kretschmer, Ministerpräsident des Freistaates Sachsen, legten Uwe Kraft, Vorstand des BFW Mitteldeutschland, und Vertreter des Arbeitskreises Stadtgestalter Dresden ein Handlungspapier für den Wohnungsbau in Sachsen vor, worin dringender Bedarf nach geänderten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Sachsen angemeldet wurde.

„Ziel dieses Papieres ist es, Handlungsoptionen in der Verantwortung der Sächsischen Staatsregierung zu beschreiben. All diese Ansätze sind von dem Gedanken getragen, Bürgern in Sachsen den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen, erstrangig mit dem Fokus auf selbstgenutzten Wohnraum, und den energetischen Wohnungsneubau zu ermöglichen.“
(Zitat aus dem Handlungspapier)
Sachsen ist in der Wohneigentumsquote in Deutschland Schlusslicht vor Hamburg und Berlin. Eine deutliche Verbesserung ist regionalpolitisch wie auch wirtschaftlich aus Sicht unserer Interessenvertretung unbedingt anzustreben.

Im Handlungspapier werden drei Handlungsfelder aufgezeigt.

1. Überarbeitung des derzeitigen Förderprogramms “Familienwohnen“ der Sächsischen Aufbaubank
Maßnahme:
deutliche Erhöhung der Einkomensgrenzen für Antragsteller und Erhöhung der Wohnflächen- und Gesamtkostengrenzen in der Förderrichtline
Ergebnis:
Zugang zu Fördermitteln des Landes wird mehr Haushalten verschab, so dass insbesondere auch mehr Familien junger berufsstätiger Leistungsträger

2. Nachrangiges, langfristiges Landesdarlehen als Eigenkapitalersatz für Familien bis 30 Jahre
Maßnahme:
Angebot eines Programms zur Unterstützung und Sicherung des Eigenkapitals über ein zinsvergünstigtes Darlehen durch den Freistaat Sachsen
Ergebnisse:
Schaffung von Zugangsvoraussetzungen für Finanzierung - besonders relevant für junge Familien, die zwar über ein kreditfähiges Einkommen verfügen, aber (noch) nicht über das erforderliche Eigenkapital (Folge u.a. des historisch bedingten Ausfalls zweier Vererbungsgenerationen in den Neuen Bundesländern)

3. Entfallen der Grunderwerbsteuer für den Ersterwerb
Maßnahme:
einmaliges, einkommensunabhängiges Entfallen der Grunderwerbsteuer je Erwerber/je Erwerbergemeinschaft bei Wohnraumneubau - sowohl für Selbstnutzer als auch für Mietwohnungsbau, zeitliche Begrenzung auf zwei Jahre
Ergebnisse:
signifikante Senkung der Erwerbsnebenkosten - insbesondere wiederum sehr relevant für junge Familien - auf etwa ein Viertel, damit ein weiterer Beitrag zur Senkung der Schwelle, um sich für den Schritt hin zu Wohneigentumserwerb zu entscheiden

Jede dieser drei vorgeschlagenen Maßnahmen ist effektiv notwendig, aber nur alle drei gemeinsam auch hinreichend, um als Ziel den folgenden signifikanten Mehrfachnutzen zu erreichen:

Erstens kurzfristig:
- Aktivierung/Wiederaufnahme der Neubautätigkeit im Eigenheim- und Eigentumswohnungsneubau
- Schaffung von neuem energetischen und zukunftsweisenden Wohnraum
- Erhöhung der Verfügbarkeit von Bestandswohnungen
- Förderung der Wohnungs- und Bauwirtschaft in Sachsen

Zweitens mittel- und langfristig:
- Förderung der regionalen Bindung von Familien mit Kindern
- Erhöhung der Wohneigentumsquote in Sachsen und damit
- Beitrag zur Verbesserung der und Motivation zur Altersvorsorge sowie der
- Stärkung der regionalen Bindung/ Identifikation junger Sachsen und von Fachkräften an und mit dem Freistaat Sachsen

„Das Handlungspapier ist konkret. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind vergleichsweise sehr schnell umsetzbar. Effekte für den Markt - wie die der Bautätigkeit im Wohnungsbau und Entspannung des Wohnungsmarktes - werden in kurzer Zeit spürbar“, so Frank Wießner, Mitglied des Arbeitskreises Stadtgestalter Dresden und des Vorstandes im BFW Mitteldeutschland.

BFW BAYERN

Vor Ort Termin

Von Bayern nach Berlin - Im engen Austausch mit den Bayerischen Abgeordneten im Bundestag

Bayerische Verbandsmitglieder richten ihre Anliegen direkt an Abgeordnete der Ampel-Fraktionen, Vertreter der Bayerischen Landesvertretung in Berlin und Mitglieder der Oppositionsfraktion von CDU / CSU.

Einmal selbst erleben, wie im Zentrum unserer Demokratie Politik gemacht wird. Einmal die bayerische Landesvertretung – die „Botschaft" Bayerns in Berlin – besuchen. Aber vor allem: Einmal selbst nach einem für die Branche dramatischen Jahr versuchen, die politischen Entscheider aus Bayern dazu zu bewegen, bessere Rahmenbedingungen zu schaffen. All dies waren motivierende Faktoren für eine Gruppe Bayerischer Verbandsmitglieder, an der vom Landesverband Bayern organisierten Berlinreise teilzunehmen.

Dieses erstmalige Angebot nahmen zehn Mitglieder aus Bayern wahr, um ihre Anliegen direkt vorzubringen und sich zu informieren. Jedem der Anwesenden war aus eigenem Erleben klar, welche Faktoren die Krise am Wohnungsmarkt verursacht haben und welche sie aktuell verstärken. Die Gesprächspartner des Tages wussten alle um diese Krise. Ziel war es, dass die betroffenen Unternehmer sie durch Argumente und Erfahrungsberichte davon überzeugen, die Lage im neuen Jahr durch politisches Handeln zu verbessern.

Zum Auftakt empfing Viktor Valnion von der Bayerischen Landesvertretung die Unternehmer. Dieser berichtet direkt an den Leiter der Staatskanzlei. Nach einer Führung durch das Haus wurde bei einem fachlichen Austausch auf die Themen eingegangen, welche die Branche beschäftigen und für die sich Bayern, nach Meinung der BFW-Mitglieder, auf Bundesebene einsetzen sollte. Gleich zu Beginn wurde die starke Unsicherheit als das größte investitionshemmende Problem unterstrichen. Die instabile Förderlandschaft und ständig wechselnde Rahmenbedingungen, verkompliziert durch das neue GEG-Gesetz, verhindern eine solide Verlässlichkeit. Sicher ist, dass es die Hauptaufgabe einer jeden Regierung sein muss, diese jedoch zu garantieren und aufrechtzuerhalten.

In der Geschäftsstelle des BFW-Bundesverbandes gingen die Gespräche weiter mit dem Abgeordneten Daniel Föst, baupolitischer Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion. Besprochen wurden Themen wie das QNG-Siegel, das kommunale Vorkaufsrecht und behindertengerechte Baumaßnahmen. Dabei erfuhren die Unternehmer was es heißt, als kleinster Koalitionspartner von Dreien an einer Regierung beteiligt zu sein und dabei seinen politischen Grundvorstellungen treu zu bleiben.

Die Vereinbarkeit von Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit ist eine der großen Herausforderungen der Brache, die es zu meistern gilt. Es herrscht Einigkeit darüber, dass auch die Immobilienwirtschaft ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beitragen muss. In einem Sitzungssaal des Deutschen Bundestages wurde während eines Austauschs mit dem Bayerischen Landesgruppensprecher Sascha Müller, MdB, vom Bündnis 90/Die Grünen, deutlich, dass dieses Ziel im gegenseitigen Dialog, statt ohne Einbeziehung der Branche mit ihrer Praxiserfahrung und Expertise, erreicht werden könne. Auf was es dabei ankommt? Verlässlichkeit, konstantes politisches Handeln, wirksame Fördermaßnahmen und das Bewusstsein, dass eine nachhaltigere Welt nur zusammen mit der Immobilienwirtschaft entstehen kann.

Die Teilnehmer während der Führung und im Gespräch mit Abgeordneten in den Katakomben des Deutschen Bundestages, organisiert vom Büro der Abgeordneten Claudia Tausend (SPD).

In der Parlamentarischen Gesellschaft diskutierte man im Rahmen eines Abendessens mit den baupolitischen Abgeordneten der CDU/CSU-Fraktion. Von Links: Michael Kießling (CSU); Dr. Jan-Marco Luczak (CDU); Andreas Eisele, Präsident des BFW-Bayern; Ulrich Lange (CSU); Ringo Haritz, Niederlassungsleiter Goldbeck Ost GmbH; Andreas Beulich, BFW Bundesgeschäftsführer; Peter Hülsen, Landesgeschäftsführer des BFW-Bayern; Johannes Singhammer (CSU), Vizepräsident des Deutschen Bundestages a.D; Michael Weninger, Geschäftsführer Toni Immobilien GmbH; Gerd und Florian Rumpf, Geschäftsführender Gesellschafter und Gesellschafter RSWohnbau GmbH; Andreas Sieber, Geschäftsführer Wohnungsunternehmen Sieber GmbH & Co. KG. Nicht im Bild: Stephan Deurer, Geschäftsführer ECO Office GmbH & Co. KG; Thomas Gerl, Geschäftsführer Gerl immobilien; Dr. Katrin Grumme, Geschäftsführerin EGCP Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH; Reinhold Raster, Geschäftsführer Pandion Real Estate GmbH; Lukas Besel, Büro Michael Kießling; Lukas Schneider, BFW-Bayern.

Bei einer Führung durch die Gebäude und Katakomben des Deutschen Bundestages, organisiert vom Büro der Bundestagsabgeordneten Claudia Tausend (SPD), konnten interessante Einblicke hinter die Kulissen des politischen Berlins gewonnen werden. Unter der Schirmherrschaft des Abgeordneten Michael Kießling (CSU) lud der BFW-Bayern daraufhin zum Abschluss des Tages in die Deutsche Parlamentarische Gesellschaft ein. Am gemeinsamen Abendessen nahmen neben Michael Kießling zwei weitere Mitglieder des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen teil. Die Abgeordneten Ulrich Lange (CSU) und Dr. Jan-Marco Luczak (CDU). Auch der ehemalige Vizepräsident des Deutschen Bundestages Johannes Singhammer (CSU) nahm an den konstruktiven und guten Gesprächen des Abends teil. Diese hochrangige Besetzung drückte die Wertschätzung, die unseren Mitgliedern, ihrer Fachkenntnis und unseren Themen entgegengebracht wird, aus.

Bereits am Tag nach der Reise erreichte alle die Nachricht über den Stopp des KfW-Förderprogramms völlig überraschend. Was blieb also von der Reise? Sicherlich die Erkenntnis, dass trotz guter Gespräche die politische Realität am nächsten Morgen ganz anders aussehen kann. Dennoch zeigten sich alle Gesprächspartner dankbar für die fachlich untermauerten Argumente aus der Praxis. Diese müssen auch in Zukunft regelmäßig, überzeugend und vor allem verständlich kommuniziert werden. Insbesondere wurde den Beteiligten die Wichtigkeit der politischen Arbeit des BFW auf Landes- wie auf Bundesebene verdeutlicht.

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 Lauren Mancke/Unsplash; S. 5 Stockbild, BFW Landesverband Berlin/Brandenburg, Claudius Pflug; S. 6 Matthew Henry/Unsplash; S. 7 Caspar Rae/Unsplash; S. 9 AXICA Mediathek; S. 11 AXICA Mediathek; S. 16 AXICA Mediathek; S. 18 Frauenhofer IAO; S. 20 Future Living 2040+ Whitepaper; S. 30 Stephanie Leblanc/Unsplash; S. 31 Marius Opera/Unsplash; S. 33 Paul Engel/Unsplash; S. 34 Matthew Hamilton/Unsplash; S. 35 Tingey Injury Law Firm/Unsplash; S. 36 Bernard Hermant/Unsplash; S. 37 Julia Solonina/Unsplash; S. 40 Stockbild, BFW Landesverband Berlin/Brandenburg; S. 42 AdobeStock; S. 45 Niklas Krug; S. 47 Tim Hüfner/Unsplash

T GLASFASER
Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt Anschluss sichern:
0800 33 03333

Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

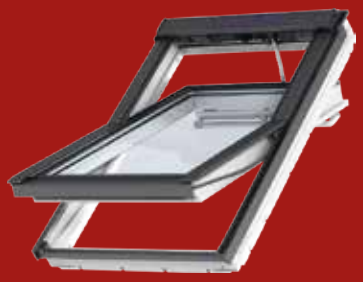
Das ist die Lebensader Deutschlands.
Gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Bewohner höchste Priorität.

Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

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

VELUX®

Frische Luft auf Knopfdruck



Automatische VELUX Fenster
Elektrische und solarbetriebene Dachfenster ermöglichen ein Öffnen und Schließen mit nur einem Knopfdruck und bieten somit noch mehr Wohn- und Bedienkomfort.

velux.de