

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

BADEN- WÜRTTEMBERG



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 2_2019



DIE NEUEN BFW-VORSTANDSMITGLIEDER STELLEN SICH VOR

Seite 08

RECHTSSPECIAL: DIE ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

Seite 16

BAUTRÄGERFACHTAGUNG IN STUTTART

Seite 22

GOLFEN. KOCHEN. GRILLEN.

DIE VERANSTALTUNGEN 2019
FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT!



17.01.2019	Düsseldorf
31.01.2019	Frankfurt
28.03.2019	Köln
07.11.2019	Hamburg
14.11.2019	München
21.11.2019	Berlin
28.11.2019	Stuttgart

10.05.2019	Norddeutschland
24.05.2019	NRW
05.07.2019	Bayern
19.07.2019	BW
16.08.2019	Rhein-Main
30.08.2019	Berlin
28.09.2019	Abschluss



24.01.2019	Berlin
07.02.2019	Hamburg
14.02.2019	München
14.03.2019	Hannover
19.03.2019	Mannheim
11.04.2019	Stuttgart
21.05.2019	Frankfurt
13.06.2019	Berlin
27.06.2019	Köln
22.08.2019	Hamburg
05.09.2019	Bremen
12.09.2019	München
19.09.2019	Stuttgart
24.09.2019	Düsseldorf
17.10.2019	Frankfurt
05.11.2019	Leipzig

WEITERE INFORMATIONEN UNTER WWW.PRESSECOMPANY.EVENTS

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,



Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

im Rahmen unserer Mitgliederversammlung am 9. April wurde ein neues Vorstandsteam für unseren BFW-Landesverband gewählt. Bereits in der vergangenen Ausgabe der „Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg“ verabschiedeten wir Henning Kalkmann. Sein Amt als Vorstandsvorsitzenden hat nun Dirk Graf inne, der zuvor als stellvertretender Vorsitzender in unserem Landesverband tätig war. Mit Catharina Class und Julian Pflugfelder ist das Vorstandsteam nun auch jünger und weiblicher. Lernen Sie die drei ab Seite 8 besser kennen.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die traditionelle Bauträger-Fachtagung des BFW Baden-Württemberg in Stuttgart statt. Zu ausgewählten Vorträgen lesen Sie ab Seite 22 Nachberichte. Darüber hinaus berichten wir von der Delegationsreise nach Zürich mit Wirtschaftsministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut und den Ergebnissen des jüngsten Treffens der Wohnraum-Allianz. Außerdem erwartet Sie in der vorliegenden Ausgabe unseres Mitgliedermagazins ein „RechtsSpecial“ zum Thema „Abnahme von Gemeinschaftseigentum“ – der Dauerbrenner unter den BFW-Seminaren.



Gerald Lipka
Geschäftsführer des BFW
Baden-Württemberg

Ein weiteres Thema, das unsere Mitgliedsunternehmen in den vergangenen Wochen beschäftigt hat, ist die Enteignung von Grundstückseignern. Nicht nur in Berlin, sondern auch in Baden-Württemberg löste dies heftige Diskussionen aus. So droht beispielsweise der Tübinger Oberbürgermeister Boris Palmer Grundstückseignern mit Enteignung, wenn diese innerhalb einer vorgegebenen Frist ihr Grundstück nicht bebauen. Der BFW-Landesverband sieht darin nicht die Lösung, das Wohnraumdefizit aufzuholen. Die Lösung kann nur die Schaffung von zusätzlichem, neuem Wohnraum in den Gebieten sein, wo Wohnraum auch gefordert wird. Es nutzt nichts, wenn in abgelegenen Regionen Wohnraum leer steht, aber die Menschen diesen nicht anzunehmen bereit sind.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Entdecken.

Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des
BFW Baden-Württemberg

Gerald Lipka
Geschäftsführer des
BFW Baden-Württemberg

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL S. 3

INHALT S. 4

BFW BADEN-WÜRTTEMBERG S. 5-15

Contracting-Preis BW 2019: Neubauprojekte mit Zukunftspotenzial gesucht S. 5

BFW-Bauträgerfachtagung und Mitgliederversammlung S. 6

Die neuen BFW-Vorstandsmitglieder stellen sich vor S. 8

Delegationsreise nach Zürich S. 12

7. Spitzentreffen der Wohnraum-Allianz S. 14

RECHTSSPECIAL S. 16-21

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums S. 16

BAUTRÄGER-FACHTAGUNG S. 22-27

Podiumsdiskussion: Private Unternehmen und Investoren: Partner oder Feindbild? S. 22

Marktversagen oder Staatsversagen? S. 24

Sozialquote: Fehlförderung im ländlichen Raum S. 26

Die wahren Kostentreiber beim Bau S. 27

AUS DER POLITIK S. 28-29

Neue Baustaatssekretärin Anne Katrin Bohle S. 28

Aktuelles zur Wohngeldreform S. 29

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE S. 30-33

Weichen stellen für eine smarte Bewirtschaftung S. 30

Breites Spektrum an Lüftungslösungen für Wohn- und Objektbau S. 31

Die Energieeffizienzrichtlinie der EU (EED): Zähler zukunftssicher machen S. 33

VORSCHAU S. 34

Termine | Impressum S. 34



Contracting-Preis BW 2019

NEUBAUPROJEKTE MIT ZUKUNFTSPOTENZIAL GESUCHT

Zum bereits dritten Mal sucht das Kompetenzzentrum Contracting in Baden-Württemberg in Kooperation mit dem BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg herausragende Neubau- und Sanierungsprojekte in Baden-Württemberg, in denen mit Hilfe von Contracting überdurchschnittliche Energie-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsstandards umgesetzt wurden.

Teilnahmeberechtigt sind institutionelle und private Bauherren sowie Energiedienstleister, Planer und Architekten. Prämiert werden sowohl Einzelgebäude als auch Quartiersprojekte in Baden-Württemberg. Die eingereichten Projekte müssen sich in Baden-Württemberg befinden und nach dem 01. Januar 2012 fertiggestellt worden sein.

Die Bewerbung für den „Contracting-Preis BW“ ist bis zum 01. Oktober 2019 möglich. Bewerber in der Endauswahl werden nach Abgabe ihrer Bewerbung eventuell dazu aufgefordert, Mess- und Abrechnungsdaten als Nachweis für den kosten- und ener-

gieeffizienten Betrieb ihrer Projekte nachzureichen.

Insgesamt steht ein Preisgeld von 6.000 Euro zur Verfügung. Zusätzlich werden Sachpreise vergeben, darunter beispielsweise ein Expertentraining in Energie-Contracting. Schirmherr des Wettbewerbs ist Franz Untersteller, Minister für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft des Landes Baden-Württemberg.

Das Bewerbungsportal ist seit dem 15. Mai 2019 unter www.contractingpreis-bw.de geöffnet.

Mitgliederversammlung und Bauträger-Fachtagung 2019 in Stuttgart

„WIR WÜRDEN GERNE BAUEN“

Als scheidender Vorstandsvorsitzender begrüßte Henning Kalkmann am 09. April rund 150 Entscheider aus der Immobilienwirtschaft zur Bauträger-Fachtagung des BFW Baden-Württemberg in Stuttgart. Neben verschiedenen Fachvorträgen und einer Podiumsdiskussion über das Bild privater Unternehmen und Investoren wurden langjährige Mitglieder geehrt und der neu gewählte Vorstand vorgestellt. Mehr zu den einzelnen Vorträgen ab Seite 22.



In den vollen Reihen des Publikums der Bauträger-Fachtagung im Le Méridien in Stuttgart fanden sich neben zahlreichen Mitgliedsunternehmen und Verbandskollegen auch Ehrengäste aus der Politik. Henning Kalkmann begrüßte aus dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg Prof. Dr. Markus Müller, Abteilungsleiter des Wirtschaftsministeriums, und die Ministerialräte Dr. Eckart Meyberg und Dr. Alfred Reutzsch. Aus dem baden-württembergischen Landtag waren Gabriele Reich-Gutjahr (FDP) und Tobias Wald (CDU) anwesend. Der Städtetag wurde durch Gudrun Heute-Bluhm (CDU) vertreten und vom Gemeindetag Baden-Württemberg kam der Beigeordnete Steffen Jäger. Aus Berlin war Christian Bruch, Geschäftsführer BFW

Bund, gekommen. 65.000 neue Wohnungen müssen jährlich in Baden-Württemberg gebaut werden. Das ergab die aktuelle Wohnbedarfsanalyse. „Die Mitglieder des BFW würden gerne bauen, aber es fehlt an Grundstücken“, machte Kalkmann in seiner Eröffnungsrede deutlich. Das Thema Wohnraumversorgung habe einen festen Platz in der politischen Diskussion eingenommen und alle seien sich einig, dass dieser auch bezahlbar sein muss: „Aber nicht vor der eigenen Haustür“, stellt Kalkmann fest. Nachverdichtungsmaßnahmen und Neuausweisungen von Baugebieten stießen bei den Bürgern vor Ort auf Widerstand. Für die BFW-Mitgliedsunternehmen, die eng in ihren Regionen verwurzelt sind, Mitarbeiter vor Ort beschäftigen, ehrenamtlich aktiv, Freunde, Familien

und Nachbarn sind, werde die Luft immer rauer. Sie würden bei Grundstückvergaben klar benachteiligt. Und das, obwohl rund 50 Prozent des Neubaus auf Mitglieder des Landesverbands zurückzuführen sind. „Wir sind greifbar und unsere Kapazitäten sind unverzichtbar, wenn jährlich 65.000 neue Wohnungen gebaut werden sollen“, so Kalkmann. Dabei sei es keine Schande des wirtschaftlichen Handelns, auch Profite zu erzielen, denn dies sei schließlich Voraussetzung, um als Unternehmen bestehen zu können.

Darüber hinaus positionierte sich der scheidende Vorstandsvorsitzende deutlich zum Thema Enteignung, das derzeit Tagesgespräch in Berlin und nach Ansicht des BFW und weiterer Verbände nicht die Lösung des

Wohnraumproblems ist: „Wir erwarten von der Politik, zum Thema Enteignung eine deutliche Position zu beziehen und das Instrument eindeutig zurückzuweisen“, so Kalkmann. Er sieht in dieser Diskussion das Vertrauen in die private Immobilienwirtschaft und Privatinvestoren zerstört. Mittlerweile hat das Bauministerium von Horst Seehofer auf Anfrage der Linken-Fraktion Enteignungen eine Absage erteilt. Es halte die Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen für kontraproduktiv. „Eine solche Maßnahme würde zum einen private Investoren verunsichern und zum anderen den finanziellen Spielraum von Kommunen und kommunaler Wohnungsunternehmen für Neubauvorhaben drastisch reduzieren“, so das Ministerium.

Neuer Vorstand

Im Rahmen der vorangegangenen Mitgliederversammlung wurde ein neues Vorstandsteam für den BFW-Landesverband gewählt. „Ich kann den Staffelstab beruhigt weitergeben“, sagte Kalkmann zu Beginn der Vorstellung der neuen Vorstandsmitglieder. Das Amt als neuer Vorstandsvorsitzender hat fortan Dirk Graf inne, der zuvor stellvertretender Vorsitzender war. „Er steht für Kontinuität in der Entwicklung des BFW Baden-Württemberg“, so Kalkmann. Volker Munk bleibt stellvertretender Vorsitzender, neben ihm tritt auch Horst Enßlin dieses Amt an, der bereits zuvor Vorstandsmitglied war. Weiterhin in ihren Ämtern bestätigt wurden Schatzmeister Klaus Ruppenthal sowie die Vorstandsmitglieder Manfred Bayer und Karl Strenger, der auch seit Jahren als Vorstandsmitglied im BFW Bund tätig ist. Neu im Vorstand sind die jungen BFWler Julian Pflugfelder und Catharina Class, die sich auf den Seiten zehn und elf vorstellen. Geschäftsführer des Landesverbands bleibt RA Gerald Lipka.

Mitgliederehrung



Im Rahmen der Bauträger-Fachtagung ehrten der neue Vorstandsvorsitzende Dirk Graf und Geschäftsführer Gerald Lipka BFW-Unternehmen für ihre langjährige Mitgliedschaft im Landesverband. In diesem Jahr gab es auch einen Fortbildungschampion: Harald Onasch, Geschäftsführer Betz BauPartner Immobilien GmbH, war der am häufigsten gesehene Teilnehmer bei Seminaren des Landesverbands und erhielt dafür einen Gutschein für ein Frei-Seminar.

15 Jahre

iwb Gesellschaft für innovatives Bauen und Wohnen mbH, ASPA Bauträgergesellschaft mbH, Rike Wohnbau + Immobilien GmbH

20 Jahre

Paulus Wohnbau GmbH

25 Jahre

BauForum Projektentwicklung & Immobilien GmbH, Graf Wohnbau GmbH

Effizient, sicher und nachhaltig:

innovative Dienstleistungen für Ihre Immobilie





Neuwahlen im BFW-Landesvorstand

WER IST EIGENTLICH...?

In der vergangenen Mitgliederversammlung des BFW Baden-Württemberg, am 09. April in Stuttgart, verabschiedete sich der langjährige Vorstandsvorsitzende Henning Kalkmann und übergab sein Amt an Dirk Graf, der bisher als stellvertretender Vorsitzender im Landesverband tätig war. Neu im Vorstandsteam wurden die jungen BFWler Catharina Class und Julian Pflugfelder begrüßt, die sich auf den folgen Seiten vorstellen.

Dirk Graf

Herr Graf, Sie wurden in der vergangenen Mitgliederversammlung, am 09. April 2019, zum neuen Vorstandsvorsitzenden des Landesverbandes gewählt. Wie kam es zu der Entscheidung, sich für diesen Posten aufzustellen?

Seit feststand, dass Henning Kalkmann als 1. Vorsitzender bei den Vorstandswahlen nicht mehr kandidiert, wurde ich im Vorstandskreis angesprochen. Mir war klar, dass die Zeit, die ich zur Verfügung habe, um mich zu engagieren, mir zu wenig für ein Amt mit dieser Verantwortung schien. Doch nach vielen Gesprächen mit meinen Vorstandskollegen und vor allen Dingen mit unserem Geschäftsführer Gerald Lipka, und ganz besonders mit meiner Frau, habe ich mich dann doch dazu entschieden, mich zur Wahl zu stellen, getreu dem abgewandelten Zitat von John F. Kennedy: „Frage nicht, was der Verband für dich, sondern was du für den Verband tun kannst.“ Und mit Catharina Class und Julian Pflugfelder ist unser Vorstandsteam jünger und weiblicher geworden.

An dieser Stelle möchte ich mich nochmal bei Henning Kalkmann für sein langjähriges ehrenamtliches Engagement und seine herausragende Leistung in seiner Verantwortung als 1. Vorsitzender ganz herzlich bedanken. Mein Dank gilt auch dem ausgeschiedenen, langjährigen Vorstandsmitglied Otto Heinz für sein außerordentliches ehrenamtliches Engagement für den BFW Baden-Württemberg.

Lassen Sie mich noch kurz ausführen, was mich bewogen hat, mich für diesen Posten aufzustellen: Es war mir wichtig, dass der Verband mit seinen Strukturen und den bestehenden Mitgliedern erhalten bleibt. Und dass Henning Kalkmann mit dem Amtsverzicht weiterhin das Gefühl hat, es geht mit dem Verband in geordneten

Bahnen weiter. Ich bin auch davon überzeugt, dass sich in den kommenden Jahren ein tatkräftiger Vorstand zusammenfindet, der die Verbandsinteressen zusammen mit der Geschäftsleitung souverän vertritt. Und wissend, dass mir meine Frau bei dieser neuen Herausforderung den Rücken stärkt. Meine Motivation ist groß für diesen Verband, der mir ans Herz gewachsen ist und dem ich seit neun Jahren als Vorstandsmitglied und seit sechs Jahren als stellvertretender Vorsitzender angehöre.

Was ist Ihnen bei der zukünftigen Zusammenarbeit mit dem neuen Vorstandsteam und der Geschäftsleitung besonders wichtig?

Ich sehe mich als Teamplayer und Netzwerker. Deshalb ist mir persönlich wichtig, mit dem neuen Vorstandsteam und der Geschäftsleitung eine Gemeinschaft zu erhalten. Ich wünsche mir eine lebendige Kommunikation. Wichtig ist mir auch ein respektvoller Umgang untereinander und weniger Energieverschwendung für zeitraubende und unnötige Auseinandersetzungen. Das in dieses gewählte Vorstandsteam gesetzte Vertrauen braucht Geduld. Vieles wird auch weiterhin seine Zeit brauchen. Dabei müssen wir darauf achten, dass wir den Weg, der wieder mal das Ziel ist, gemeinsam gehen. Miteinander im BFW heißt, weder Humor noch Harmonie und schon gar nicht gemeinsame Ziele und Pflichten aus den Augen zu verlieren.

Welche Pläne haben Sie, um den Zielen des Landesverbandes auch weiterhin in Politik und Gesellschaft Gehör zu verschaffen und diese auch durchzusetzen?

Unsere Ziele sind, berechnete BFW-Forderungen auf politischer Ebene zu vertreten und transparent zu gestalten. Uns für die wohnungspolitischen Themen ein-

zusetzen – wie aktuell die Debatten über mögliche Enteignung von Grundstücken oder Beschlagnahmung von Wohnungen sowie die Nichtberücksichtigung von privaten Unternehmen bei der Vergabe städtischer Grundstücke. Dazu zählen Fachveranstaltungen, Informationen und Lobbyarbeit. Ich möchte den Arbeitskreis „junger BFW-Mitglieder“ intensivieren, um einen Beitrag zum Generationenwechsel innerhalb des BFW Baden-Württemberg zu leisten. Wir werden daran arbeiten, innerhalb des Vorstands die strategischen Aufgaben effizienter zu verteilen. Das operative Geschäft sollte weiterhin im Verantwortungsbereich unserer Geschäftsleitung liegen. Am Herzen liegt mir auch die Betreuung der Mitglieder und Gewinnung weiterer Verbandsmitglieder – wichtige Ansprechstelle bleibt die Geschäftsstelle mit unserem Geschäftsführer Gerald Lipka. Selbstverständlich stehen auch alle Vorstandsmitglieder als Ansprechpartner zur Verfügung. Nur als starker und gut vernetzter Verband werden wir in der Politik und Gesellschaft Gehör finden. Hierfür ist auch eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unserem Bundesverband in Berlin wichtig.

Vita

Geboren:	07.03.1964
Familie:	verheiratet, 2 Kinder
Ausbildung:	Diplom-Betriebsökonom
Unternehmen:	Geschäftsführender Gesellschafter der Firma Graf Wohnbau GmbH aus Herrenberg
Mitglied:	Fa. Graf Wohnbau seit 1994



Catharina Class

Frau Class, Sie wurden in der vergangenen Mitgliederversammlung, am 09. April 2019, zum neuen Vorstandsmitglied des Landesverbandes gewählt und haben diesen somit jünger gemacht. Wie kam es zu der Entscheidung, sich für dieses Amt aufzustellen?

Seit mehreren Jahren besuche ich regelmäßig die Veranstaltungen des Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg. In jeder Veranstaltung und in jedem Seminar bieten sich die Möglichkeiten, aktuelle Informationen über brisante Themen zu erhalten und mit Kollegen den Erfahrungsaustausch zu pflegen. Genau dieser Austausch macht unseren Verband wichtig. Auch eine gelungene Veranstaltung für die Nachfolger-Generation, zu der ich gehöre, ist die Einberufung des „jungen BFW's“, welche uns zum Kennenlernen, Austauschen und sich Einbringen in die Verbandsarbeit dient. Als junges BFW-Mitglied und Prokuristin eines familiengeführten Unternehmens, bringe ich gerne meine bisherigen Erfahrungen im Immobiliengeschäft und die weibliche Sichtweise im Verband ein.

Sie sind seit einigen Jahren im eigenen Familienunternehmen tätig. Welche Aufgaben haben Sie dort inne? Wird Ihnen die Praxiserfahrung bei der Vorstandsarbeit nützen?

Zu meinen bisherigen Tätigkeiten gehören neben dem Verkauf unserer Neubau- und Bestandsimmobilien die Projektentwicklung, die wohnwirtschaftliche und gewerbliche Vermietung, die Objektkalkulationen sowie die Werteinschätzungen für Bestandsobjekte. Die Praxis ist meiner Meinung nach das „A und O“. Daraus lernt man und kann wichtige Punkte in andere Bereiche sowie den Verband übertragen.

Was ist Ihnen bei der Zusammenarbeit mit dem neuen Vorstandsteam und der Geschäftsleitung besonders wichtig?

Die offene, ehrliche, kooperative und angenehme Kommunikation, die wir bereits haben, fortzusetzen und beizubehalten.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft des Landesverbandes?

Ich denke, wir sind bereits auf einem guten Weg, noch mehr Erfolge und mehr Gehör in der Politik zu erhalten. Da ist Geschäftsführer Gerald Lipka sehr fleißig. Für mich persönlich ist es ein wichtiges Anliegen, die junge Generation zur Verbandsarbeit und zum Austausch zu animieren. Einen starken Zusammenhalt und fairen Austausch mit Bauträgerkollegen sind in der heutigen Zeit und auch in Zukunft wichtig.

Vita

Geboren:	30.07.1989
Familie:	ledig, keine Kinder
Ausbildung:	Immobilienfachwirtin (IHK), Sachverständige für Immobilienbewertung D1 (DEKRA zertifiziert)
Unternehmen:	Familienunternehmen CLASS Hausbau + Immobilien GmbH & Co. KG in Winnenden
Mitglied seit:	1997



Julian Pflugfelder

Herr Pflugfelder, Sie wurden in der vergangenen Mitgliederversammlung, am 9. April 2019, zum neuen Vorstandsmitglied des Landesverbandes gewählt und haben diesen somit jünger gemacht. Wie kam es zur Entscheidung, sich für dieses Amt aufzustellen?

Mit großem Interesse verfolge ich die Verbandsarbeit des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Da der BFW meinen Ansichten sehr nahekommt und für die privaten Bauträger von essenzieller Bedeutung ist, wollte ich aktiv tätig werden und habe mich dafür entschieden, als Vorstandsmitglied zu kandidieren.

Sie sind seit einigen Jahren im eigenen Familienunternehmen tätig. Welche Aufgaben haben Sie dort inne? Wird Ihnen die Praxiserfahrung bei der Vorstandsarbeit nützen?

Grundsätzlich leite ich die gesamte Unternehmensgruppe gemeinsam mit meinem Vater. Wir haben in den letzten fünf Jahren durch Strukturveränderungen das Unternehmen auf die Zukunft ausgerichtet. Gerade im Bauträgerbereich werden sich technische Anforderungen sowie Prozesse, aber vor allem die politischen Rahmenbedingungen grundlegend verändern. Selbstverständlich nutzt die Praxis, um im Verband entsprechende Weichen für diese Veränderungen zu stellen.

Was ist Ihnen bei der Zusammenarbeit mit dem neuen Vorstandsteam und der Geschäftsleitung besonders wichtig?

Der offene Austausch miteinander und die Definition und das Erreichen gemeinsamer Ziele für die mittelständischen Unternehmen des BFW. Wir haben alle auf verschiedenen Ebenen doch immer wieder die gleichen Herausforderungen und Probleme. Synergien und Kompetenzen zu nutzen und zu bündeln, ist hier ein probates Mittel.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft des Landesverbandes?

Für die Zukunft des Landesverbands wünsche ich mir eine noch stärkere Position auf bundesweiter Verbandsebene und dass sich der Landesverband zu einem noch stärkeren Sprecher seiner Mitglieder gegenüber der Politik, aber auch besonders gegenüber sämtlichen Medien entwickelt.

Vita

Geboren: 14. August 1986
Familie: ledig
Ausbildung: Master of Science
in Real Estate
Unternehmen: Pflugfelder
Unternehmensgruppe
Mitglied seit: 09.02.1995

BFW Baden-Württemberg auf Delegationsreise mit Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin

ZU BESUCH IN ZÜRICH

Eine Delegation der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg reiste vom 20.-21. März gemeinsam mit Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut nach Zürich. Vom BFW-Landesverband mit dabei waren Vorstandsmitglied Manfred Bayer, ehemaliger Vorstandsvorsitzender Henning Kalkmann und BFW-Landesgeschäftsführer Gerald Lipka. Sie ziehen durchweg ein positives Fazit von der Reise.

Ziel der Reise war es, zu beleuchten, wie die Schweiz, vor allem die Stadt Zürich, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum begegnet. „Viele Städte und Regionen stehen vor einer ähnlichen Herausforderung wie Baden-Württemberg“, so Hoffmeister-Kraut vor der Abreise nach Zürich. Die Stadt habe eine ähnliche Struktur und einen vergleichbaren Bevölkerungszuwachs wie die Ballungszentren in unserem Land. Aktuelle Prognosen gehen von einem Bevölkerungszuwachs von 100.000 Personen bis zum Jahr 2040 aus. Für diese gilt es, bedarfsgerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Der Fokus der Delegationsreise lag zum einen auf der Besichtigung von bezahlbaren

Wohnprojekten. Im Rahmen des Spitzengesprächs mit der Wohnraum-Allianz gab es zudem eine Podiumsdiskussion zum Thema „Zürich – Teurer Standort – bezahlbar wohnen?“. Nicht nur in Baden-Württemberg stellt die Bereitstellung von Bauflächen ein Problem dar, auch in Zürich ist die Schaffung von Wohnraum durch die zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt. Aus diesem Grund fand auch ein Termin mit der Stadt Zürich statt, um über Herausforderungen bei der Innenverdichtung in Zürich zu sprechen. Einen großen Stellenwert in Bezug auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hat in Zürich das gemeinnützige bzw. genossenschaftliche Wohnen. Der Marktanteil liegt bei fast 30 Prozent.

„Architektonisch haben wir einige bemerkenswerte Objekte gesehen. Ich glaube aber nicht, dass alle der dort vorgestellten Lösungen in der gleichen Form bei uns übertragen werden können“, so Lipka. Es seien andere Grundvoraussetzungen auf den verschiedenen Märkten gegeben, so Lipkas Einschätzung. Positive Aspekte sieht er in der Durchmischung der Innenräume mit gewerblichen Einheiten in den Erdgeschossesetagen, die eine Nahversorgung ermöglichen.

Die Delegationsreise bot den Teilnehmerinnen und Teilnehmern zudem Raum, sich hinter der öffentlichen Bühne intensiver auszutauschen. „Im längeren Zeitraum mit den anderen Verbänden, Institutionen und





Ministerien zusammen zu sein, ermöglicht einen intensiveren Austausch“, so Lipka. Die informellen Gespräche hätten zu einer Art Teambuilding beigetragen. „Man ver-

steht besser, wo den anderen der Schuh drückt und erhält Verständnis für die Probleme seines eigenen Verbandes“, berichtet Lipka. Auch die Ministerin sei immer für ein

Gespräch offen gewesen. „Viele Themen konnten angesprochen und diskutiert werden“, resümiert der BFW-Landesgeschäftsführer.

Vertrauen.

Fühl Dich wohl. Kermi.



Eine enge und langfristige Zusammenarbeit mit der Bau- und Wohnungswirtschaft ist uns wichtig. Denn nur so können wir optimale Lösungen für die speziellen Bedürfnisse der Branche anbieten. Zum Beispiel mit dem „Kermi System x-optimiert“, Smart Home-fähig dank der x-center Regelung. Dabei setzen wir auf die bestmögliche Nutzung erneuerbarer Energien und die intelligente Kombination von wasser- und elektrobasierter Systemkomponenten. Ob bei Neubau, Renovierung oder Sanierung, das optimale Zusammenspiel aller Komponenten sorgt für zufriedene Bewohner und maximale Energieeffizienz. Informieren Sie sich jetzt unter www.kermi.de/wohnungswirtschaft

Neuheit Wohnraumlüftung
x-well 130:
extrem platzsparend und damit
ideal für den Geschosswohnungsbau

- 
x-change
Wärmepumpen
- 
x-buffer
Wärmespeicher
- 
x-center
Regelung
- 
x-net Flächenheizung/
-kühlung
- 
therm-x2
Flachheizkörper
- 
Bad- und
Wohnheizkörper
- 
x-well
Wohnraumlüftung





Foto: Sascha Baumann - all4foto.de

7. Spitzentreffen der Wohnraum-Allianz in Zürich

SIE KOMMEN: WOHNRAUMOFFENSIVE UND NEUE BAUORDNUNG

Im Rahmen der Delegationsreise nach Zürich tagte die Wohnraum-Allianz am Abend des 21. März unter der Leitung von Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut zum bereits siebten Mal. Kernthemen waren der Kommunalfonds „Wohnraumoffensive BW“, die Mietpreisbremse und die Novellierung der Landesbauordnung.

Die urbanen Zentren in Baden-Württemberg sind vor allem von einem Mangel an baureifen Flächen, einem Defizit an verfügbarem Wohnraum und in der Folge mit hohen Baupreisen und steigenden Mieten geprägt. Folglich sprach Wohnbauministerin Hoffmeister-Kraut im Rahmen des Spitzengesprächs die weitere geplante Vorgehensweise des Kommunalfonds „Wohnraumoffensive BW“ an, der ergänzend zum Förderprogramm „Wohnungsbau BW“ zur

Bekämpfung von Wohnraummangel beitragen soll. „Wir sind mit Hochdruck daran, den Fonds weiter voranzutreiben. Derzeit befinden wir uns in intensiven Abstimmungen über die Details“, so Hoffmeister-Kraut im März.

Die Ministerin hielt ihr Wort: Anfang Mai einigte sich die Landesregierung Baden-Württemberg auf eine Wohnraumoffensive. Diese soll zunächst mit rund

50 Millionen Euro starten, wie eine Sprecherin des Wirtschaftsministeriums sagte. Ursprünglich sollte diese Summe 2017 in den sozialen Wohnungsbau fließen. Die Mittel wurden jedoch nicht abgerufen. 2018 blieben 100.000 Euro übrig. Über die Verwendung will die baden-württembergische Regierung noch entscheiden. Für die „Wohnraumoffensive BW“ wird unter anderem ein Grundstücksfonds angelegt, mit dem Kommunen beim Grundstücks-

kauf und Wohnungsbau gefördert werden. Bereits im März sagte Hoffmeister-Kraut: „Ein solcher Grundstücksfonds könnte es finanzschwachen Gemeinden ermöglichen, Wohnbauflächen zu erwerben, wozu sie sonst selbst nicht in der Lage sind.“ Des Weiteren solle ein Kompetenzzentrum die Kommunen beraten und helfen, innovative Lösungen beim Bau von Wohnungen zu entwickeln. Die zentrale Steuerung obliege dem Wirtschaftsministerium. Im ersten Eckpunktepapier hieß es zudem, dass es auch für kommunale Initiativen finanzielle Hilfe geben würde, um Wohnraum und Flächen zu aktivieren. Auch Unterstützungen für nichtinvestive Maßnahmen zur Akquirierung von ungenutztem privatem Wohnraum im Mietwohnungsbestand waren geplant. Wie die Verwendung des Fonds im Detail schlussendlich aussieht, bleibt abzuwarten.

„Wir als BFW haben deutlich gemacht, dass wir uns den Kommunalfonds vorstellen können, wenn er zu einer Aktivierung von Grundstücken durch die Kommunen führt“, so Gerald Lipka, Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg, im März. Eine genauere Position könne man momentan nicht einnehmen, da man viele der Details

des Konzeptes noch nicht kenne. Lediglich Rahmenbedingungen seien bekannt. „Wir haben die Sorge, dass private Investoren, wie bereits jetzt schon in einigen Kommunen der Fall, als Feindbilder wahrgenommen werden“, so Lipka. Er wolle, dass sichergestellt sei, dass auch Private die Möglichkeit haben, Projekte zu realisieren und Grundstücke zu erwerben, denn das Thema Grundstückvergabe sei ein existentielles für private Unternehmer.

Im Zusammenhang mit den Gerichtsurteilen zur Mietpreisbremse in Baden-Württemberg sprach sich die Wohnraum-Allianz für eine neue Untersuchung der Wohnungsmärkte aus, denn das Ministerium plane, schnellstmöglich eine neue Verordnung zu erlassen. Ein externes Gutachten werde von der L-Bank mit der Datenerhebung in Auftrag gegeben. „Zur Erstellung einer neuen Gebietskulisse ist die Erhebung neuen Datenmaterials unbedingt erforderlich“, so Hoffmeister-Kraut. Das bisherige Datenmaterial sei nicht mehr aktuell und die derzeitigen Wohnungsmärkte nicht mehr angemessen abgebildet. Eine neue Gebietskulisse, die in enger Zusammenarbeit mit der Wohnraum-Allianz erstellt werden soll, werde auch die fachliche

Grundlage für die neue Landesverordnung zur Mietpreisbremse sein.

Auch auf die Novellierung der Landesbauordnung wurde kurz eingegangen. Auf Grundlage der Empfehlungen der Wohnraum-Allianz wurde ein Gesetzesentwurf erarbeitet, der die bauordnungsrechtlichen Vorschriften vereinfachen und digitalisieren sowie die Nachhaltigkeit im Bauordnungsrecht erhöhen soll. „Der Gesetzesentwurf soll möglichst noch im Frühjahr im Landtag eingebracht werden, sodass die Änderungen so schnell wie möglich in Kraft treten können“, so die Ministerin. Auch hier hielt Hoffmeister-Kraut ihr Wort, denn im Mai wurde ebenfalls bekannt gegeben, dass die Landesbauordnung „schlanker“ und E-Mobilität berücksichtigt werden soll. Details werden nach Angaben eines Regierungssprechers bei einer Kabinettsbefassung am 21. Mai geklärt. Ende Juni soll der Landtag über die Themen beraten. Nach Verabschiedung werde der BFW Baden-Württemberg hierzu ein Seminar für seine Mitgliedsunternehmen veranstalten, kündigte Lipka an.

Das nächste Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz ist für Oktober 2019 geplant.



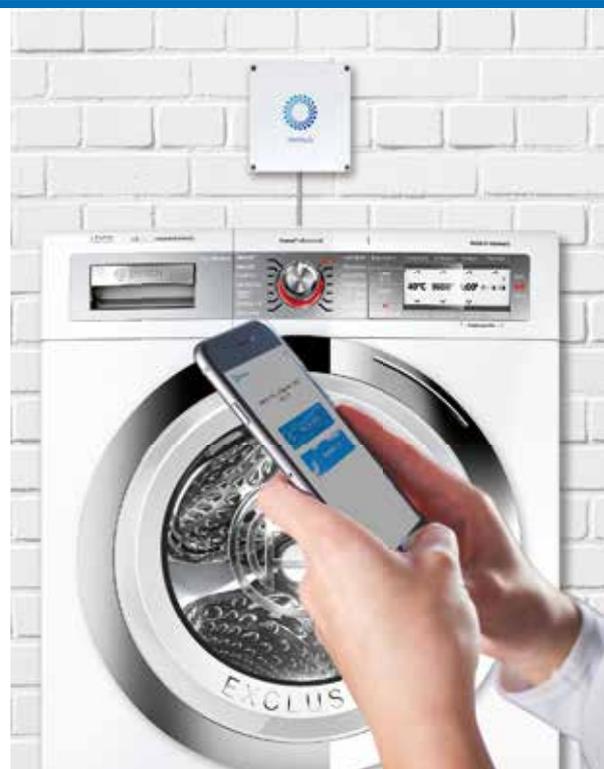
Seien Sie smart...

... und tauschen Sie Ihre Münzzähler gegen unser bargeldloses und digitales Abrechnungssystem für Gemeinschaftswaschmaschinen und -trockner.

- + nie wieder Münzen zählen
- + wartungsfrei
- + spart Zeit und Geld

Mehr Infos unter www.we-wash.com oder 089 / 740 55 44 50

WeWash GmbH · Sendlinger-Tor-Platz 10 · 80336 München



Der Dauerbrenner unter den BFW-Seminaren

DIE ABNAHME DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

Die Abnahme ist die mit Abstand bedeutendste Rechtshandlung während eines Bauvorhabens. An die Abnahme knüpfen entscheidende Rechtswirkungen an. Insbesondere erlischt der Erfüllungsanspruch (§ 362 BGB) und die Gewährleistungsfrist (§ 634a BGB) beginnt zu laufen. Weiter kehrt sich die Beweislast um und die Gefahrtragung geht nach § 644 BGB auf den Besteller über.

Die Voraussetzungen für eine wirksame Abnahme werden bereits bei der Vertragsgestaltung geschaffen und finden ihren Abschluss in der praktischen Durchführung der Abnahme. Insbesondere den Bauträger, der sowohl auf die Abnahme des Sondereigentums als auch des Gemeinschaftseigentum angewiesen ist, stellt dies vor erhebliche praktische Schwierigkeiten.

Der nachfolgende Beitrag basiert auf dem gleichnamigen Seminar von Dr. Maximilian R. Jahn, welches schon mehrfach von den BFW-Landesverbänden Baden-Württemberg und Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland angeboten wurde. Die Teilnehmerzahlen und das Feedback der Teilnehmer zeigen, wie praxisrelevant dieses Thema ist.

I. Grundlagen

Die Abnahme wird rechtlich definiert als körperliche Entgegennahme des Werks, verbunden mit der Billigung des Werks als im Wesentlichen vertragsgerechte Leistung (sog. zweigliedriger Abnahmebegriff; vgl. BGH, Urteil vom 30.06.1983 – VII ZR 185/81).

Nach § 640 BGB ist allein der Besteller (hier: Erwerber) **verpflichtet**, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen. Die geläufige Formulierung in Bauträgerverträgen „*der Verkäufer und der Käufer verpflichten sich gegenseitig zur Abnahme*“ ist insoweit falsch und irreführend.

Mit der Pflicht zur Abnahme korrespondiert auch das **Recht des einzelnen Erwerbers**, bezüglich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums selbst oder durch eine von ihm zu beauftragende (Vertrauens-)Person entscheiden zu lassen (BGH, *Urt. v. 12.5.2016 – VII ZR 171/15*).

1. Abnahmereife

Das Werk ist dann abnahmereif, wenn es **quantitativ** und **qualitativ im Wesentlichen** hergestellt ist. Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus § 640 Abs. 1 S. 2 BGB, wonach die Abnahme wegen unwesentlicher Mängel nicht verweigert werden kann.

Ob ein wesentlicher Mangel vorliegt, der den Erwerber zur Verweigerung der Abnahme berechtigt, lässt sich nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls beurteilen. Für die Abgrenzung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln sind neben der Dauer und den Kosten der Mängelbeseitigung auch das Maß der – möglicherweise auch nur optischen – Beeinträchtigung und die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Gesamtwerkleistung heranzuziehen.

Ein wesentlicher Mangel liegt regelmäßig dann vor, wenn er eine Gefährdung für die Sicherheit und Gesundheit von Personen mit sich bringt. Weiter dürfte ein

Mangel in aller Regel ebenfalls wesentlich sein, wenn die Funktionalität fühlbar beeinträchtigt ist.

So kann auch die bloß optische Beeinträchtigung der exklusiven Marmorfliese in der Eingangshalle eines 5-Sterne Hotels eine Funktionsbeeinträchtigung darstellen, wenn der Besteller an der tadellosen Optik ein besonderes Interesse hat.

Streng zu unterscheiden ist der Begriff der Abnahme bzw. der Abnahmereife von der (vollständigen) Fertigstellung oder der „Bzugsfertigkeit“ i.S.d. § 3 Abs. 2 MaBV.

2. Abnahmeformen

In den meisten Bauträgerverträgen wird die nach § 640 Abs. 1 BGB formlose Abnahme insoweit modifiziert, als dass die Leistung in einem gemeinsamen Termin überprüft und ein Abnahmeprotokoll angefertigt werden



soll. Diese förmliche Abnahme ist zur Schaffung von Rechtssicherheit zu empfehlen. Dabei sollte das Abnahmeprotokoll stets klar aufgebaut und eindeutig formuliert sein. So ist die „Übergabe“ ebenso wenig Synonym für die Abnahme, wie die „Bestätigung der Abnahme“ eine eindeutige Abnahmeerklärung des Erwerbers darstellt.

Im Bauträgervertrag sollten dabei andere Abnahmeformen nicht ausgeschlossen werden. In Betracht kommen unter Umständen nämlich auch eine konkludente oder fiktive Abnahme.

Die **konkludente Abnahme** setzt ein tatsächliches Verhalten des Erwerbers voraus, welches geeignet ist, seinen Abnahmewillen eindeutig und schlüssig zum Ausdruck zu bringen. Hinzukommen muss eine gewisse Prüfzeit, die von der Größe und dem Umfang des Gemeinschaftseigentums abhängt und im Einzelfall bis zu drei Monaten dauern kann (OLG Düsseldorf, Urteil vom 06.05.1999 - 5 U 152/98). Aufgrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Bestimmung des genauen Abnahmezeitpunkts, ist gleichwohl

eine ausdrückliche Abnahmeerklärung der Erwerber zu bevorzugen.

Die seit 1. Januar 2018 geltende „neue“ **fiktive Abnahme** nach § 640 Abs. 2 BGB setzt zunächst „Fertigstellung“ voraus. Fertigstellung ist – unabhängig davon, ob Mängel vorliegen – gegeben, wenn die im Vertrag genannten Leistungen abgearbeitet beziehungsweise erbracht sind (BT-Drs. 18/8486, 49). Die objektive Abnahmereife ist nicht erforderlich. Der praktische Anwendungsbereich ist gleichwohl gering: Der Erwerber kann die Abnahmefiktion nach entsprechender Belehrung in Textform durch

Nennung eines Man-

gels verhindern. Darauf, ob der angegebene Mangel wesentlich ist, kommt es nicht an. Eine Grenze ist zu ziehen, wenn die Angabe rechtsmissbräuchlich ist und offensichtlich nicht bestehende oder eindeutig unwesentliche Mängel angegeben werden (BT-Drs. 18/8486, 49). Aufgrund der Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen wesentlichen und unwesentlichen Mängeln greift ein entsprechender Einwand wohl nur in Einzelfällen durch.

3. (Teil-)Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Der Bauträger kann eine Teilabnahme nur verlangen, wenn dies vertrag-



lich vereinbart ist. In der Praxis wird dies in aller Regel durch eine Teilabnahme des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums vereinbart. Das ist – auch in AGB – zulässig (vgl. *BGH, Urteil vom 12.05.2016 - VII ZR 171/15*).

Inwieweit das Gemeinschaftseigentum selbst weiteren Teilabnahmen zugänglich ist, ist höchstrichterlich nicht entschieden. In der Praxis üblich – und von der Rechtsprechung seither unbeanstandet – ist zumindest die gesonderte Teilabnahme der Außenanlagen. Ob darüber hinaus weitere Bauabschnitte / Gebäudeteile teilabnahmefähig sind, ist im Einzelfall zu prüfen. Gleichwohl wird man mit Blick auf die Gefahr etwaiger Intransparenz klar bestimmen müssen, worauf sich die Teilabnahme bezieht.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine dem Gesetz entsprechende Abnahme ohne die Übergabe grundsätzlich nicht in Betracht kommt. Insoweit muss das teilabgenommene Werk auch übergeben werden, sodass beispielsweise eine Teilabnahme des Rohbaus nicht in Betracht kommt.

II. Gemeinschaftseigentum innerhalb des Sondereigentums

In Bauträgerverträgen wird oft vereinbart, dass der Erwerber nur das „sonstige“ oder „gemeinschaftliche“ Gemeinschaftseigentums abnehmen soll. Das Gemeinschaftseigentum innerhalb fremden Sondereigentums soll dann durch den jeweiligen Sondereigentümer abgenommen werden.

Entsprechende Regelungen in Bauträgerverträgen nehmen dem einzelnen Erwerber das Recht, über die Abnahme selbst oder durch eine von ihm beauftragte Person entscheiden zu können. Außerdem sind zum Zeitpunkt der ersten Abnahme eines Sondereigentümers noch nicht alle Wohnungen übergeben, sodass für die anderen Erwerber die Gewährleistungsfrist für das Gemein-

schaftseigentum innerhalb des fremden Sondereigentums verkürzt wird.

Ebenso wenig wird man von einer (konkludenten) Bevollmächtigung durch die anderen Erwerber ausgehen können. In aller Regel fehlt den einzelnen Eigentümern ohnehin der Wille, das Gemeinschaftseigentum für alle Erwerber abzunehmen.

Dementsprechend bleibt es bei dem Grundsatz: Jedem einzelnen Erwerber muss das Recht zugestanden werden, die Abnahme selbst zu erklären. Dies gilt auch für das Gemeinschaftseigentum innerhalb des Sondereigentums.

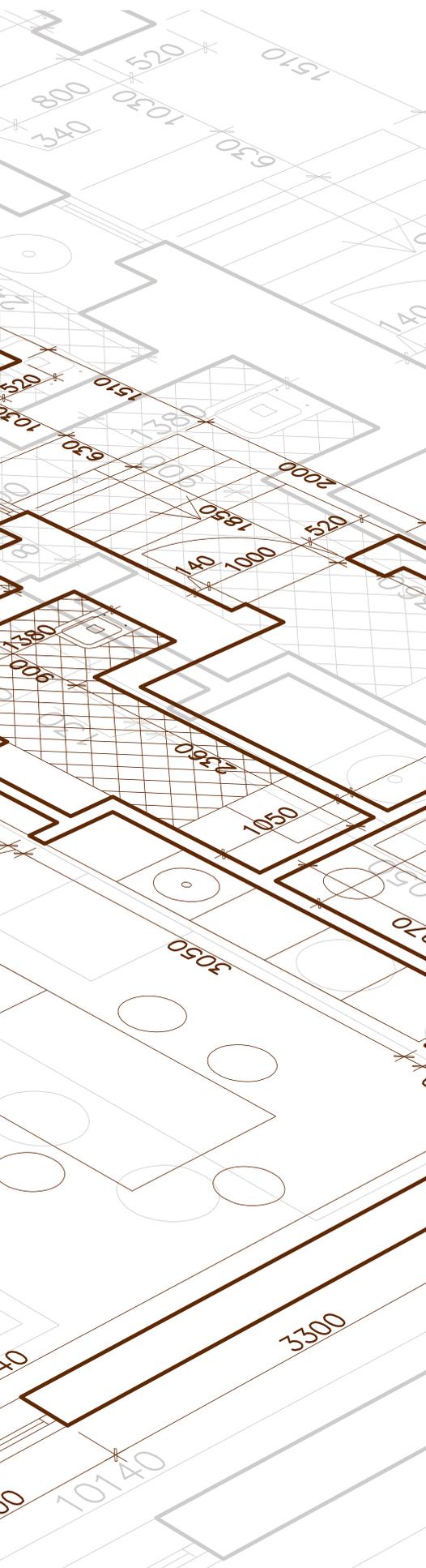
III. Jahn'sches Abnahmemodell

Da eine Abnahme ohne die Übergabe grundsätzlich nicht in Betracht kommt, gehört zur Abnahme die **Einräumung des Besitzes** (Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 6. Auflage, 2018, Rn. 578). Die Besitzeinräumung erfolgt mit Übergabe der Wohnung.

Hieraus folgt, dass das Gemeinschaftseigentum erst nach oder zumindest im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Besitzeinräumung an der Wohnung abgenommen werden kann. Insoweit verwundert es, wenn (anwaltlich vertretene) Bauträger behaupten, eine Abnahme sei durchgeführt worden, obwohl die Schlüssel zur Wohnung noch nicht übergeben worden sind.

Ungeachtet dessen verweigert der Bauträger regelmäßig die Übergabe der Wohnung, bevor nicht die Abnahme des Sonder- und insbesondere des Gemeinschaftseigentums erklärt bzw. der (vollständige) Kaufpreis gezahlt wurde. Da die Abnahme aber ohne Übergabe grundsätzlich nicht in Betracht kommt, muss es das Ziel sein, den Zeitpunkt für die Abnahme des Sondereigentums und des (teilabnahmefähigen) Gemeinschaftseigentums soweit wie möglich zusammenfallen zu lassen.





Der BFW Referent Dr. Maximilian R. Jahn hat deshalb das sogenannte „Jahn’sche Abnahmmodell“ entwickelt:

- Der Bauträger begeht zunächst allein mit seinem eigenen Sachverständigen das Gemeinschaftseigentum. Die im Rahmen der Begehung festgestellten Mängel werden beseitigt.
- Im Anschluss daran werden alle Erwerber zu einer gemeinsamen Begehung des Gemeinschaftseigentums (auch innerhalb des Sondereigentums) eingeladen, ohne dass eine Abnahme durchgeführt wird.
- Unmittelbar nachdem die dort festgestellten Mängel beseitigt wurden, werden die Erwerber einzeln und in dichter Reihenfolge zur Abnahme des Sondereigentums und des bis dahin teilabnahmefähigen Gemeinschaftseigentums eingeladen. Im Rahmen dieses Abnahmetermins muss dem Erwerber angeboten werden, das Gemeinschaftseigentum (auch innerhalb des Sondereigentums) erneut zu begehen. Aufgrund der kurz zuvor stattgefundenen Begehung werden die Erwerber in aller Regel hierauf verzichten.
- Der Erwerber unterzeichnet sodann zunächst das Protokoll für das Gemeinschaftseigentum und dann das Protokoll zur Abnahme des Sondereigentums. Sogleich wird dem Erwerber die Wohnung übergeben. Da in der Regel auch Bezugsfertigkeit vorliegt, wird der Erwerber zumindest zur Zahlung der „6. Rate“ Zug um Zug gegen Besitzübergabe verpflichtet sein.
- Verzichtet der Erwerber nicht auf eine erneute Begehung des Gemeinschaftseigentums, so wird diese durchgeführt und im Anschluss daran wie vorstehend verfahren.

Die Vorteile des Jahn’schen Abnahmmodells liegen auf der Hand. Der Erwerber erhält nicht die Gelegenheit, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu verweigern. Mit Blick auf den unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang zwischen der Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums und der Besitzeinräumung wird der Erwerber auch nicht benachteiligt. Darüber hinaus liegen alle Abnahmeprotokolle für das gesamte Gemeinschaftseigentum – auch für solches innerhalb des fremden Sondereigentums – mit Übergabe der Wohnungen vor. Nicht verschwiegen werden soll, dass das Jahn’sche Abnahmmodell eine präzise Koordination erfordert und die Terminierung der einzelnen Abnahmen eine Herausforderung darstellt. Beispiele aus der Praxis zeigen jedoch, dass dies auch bei großen Bauvorhaben umgesetzt werden kann. Darüber hinaus können Schwierigkeiten entstehen, wenn der Bauträger bereits im Verzug ist. Aus finanziellen Gründen tendiert der Bauträger dann dazu, die Abnahmen getrennt durchzuführen. In diesem Fall ist zumindest, soweit möglich, das teilabnahmefähige Gemeinschaftseigentum mit einzubeziehen. Darüber hinaus sollte der Bauträger unter Abwägung der Umstände des Einzelfalls entscheiden, ob er nicht etwaige Verzögerungsschäden hin nimmt, um dann eine Abnahme nach dem vorgestellten Modell durchzuführen.

IV. Unwirksame Abnahmeklauseln

Versuche von notarieller Seite, die praktischen und rechtlichen Probleme der Abnahme zugunsten des Bauträgers zu lösen, sind in den letzten Jahren wiederholt gescheitert. Obwohl die Anforderungen an eine wirksame Abnahme letztlich seit Jahrzehnten in der Rechtsprechung geklärt sind, werden immer wieder dieselben oder ähnliche Fehler in neuem Gewand gemacht. Experten schätzen, dass circa 90 Prozent aller zwischen den Jahren 2006 und 2016 erklärten Abnahmen des Gemeinschaftseigentums unwirksam sind.



Insoweit überrascht es nicht, dass die Rechtsprechung auch aktuell noch über unwirksame Abnahmeklauseln zu entscheiden hat (u.a. *OLG Nürnberg, Urteil vom 26.04.2018 - 13 U 1908/16*; *OLG München, Urteil vom 24.04.2018 - 28 U 3042/17 Bau*; *OLG Karlsruhe, Urteil vom 10.04.2018 - 8 U 19/14*; *OLG München, Beschluss vom 09.04.2018 - 13 U 4710/16*).

1. Abnahme durch bevollmächtigte Dritte

In aller Regel hat sich die Rechtsprechung mit Klauseln zu befassen, in denen (vom Bauträger bestimmte) Dritte unwiderruflich bevollmächtigt werden, die Abnahme zu erklären. Als bevollmächtigte Dritte werden neben dem (Erst)Verwalter oder dem Verwaltungsbereit meist vom Bauträger bestimmte Sachverständige genannt.

Den Erwerberrn wird damit die Möglichkeit genommen, über die Ordnungsmäßigkeit

der Werkleistung des Bauträgers selbst zu befinden. Hierin liegt ein Verstoß gegen den wesentlichen Grundgedanken des § 640 BGB. Da der Dritte in der Regel vom Bauträger beauftragt und vergütet wird, bestehen darüber hinaus begründete Zweifel, dass dieser die Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums nicht unabhängig bewertet. Solche Klauseln halten nach einhelliger Auffassung einer Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB nicht stand.

2. Weitere unwirksame Gestaltungen

Weiter wird versucht, die Abnahme zu vergemeinschaften. Dies soll z.B. durch vertragliche Klauseln sichergestellt werden, die die spätere Wohnungseigentümergeinschaft verpflichten, in der ersten Versammlung einen entsprechenden **Beschluss** zu fassen.

Auch wenn die Bildung eines gemeinschaftlichen Willens sinnvoll erscheint und

auch Gewährleistungsansprüche unstreitig vergemeinschaftet werden können, bleibt die Abnahme originäres Recht des einzelnen Erwerbers. Überdies ist die Abnahme untrennbar mit weiteren individualvertraglichen Rechten und Pflichten verknüpft (Rücktritt, Schadensersatz). Eine entsprechende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zur Vergemeinschaftung der Abnahme ist im Ergebnis zu verneinen (*LG München I, Endurt. v. 7.4.2016 - 36 S 17586/15 WEG*; *OLG München, Urteil vom 06.12.2016 - 28 U 2388/16 Bau*).

Auch eine Vergemeinschaftung durch entsprechende Regelungen in der **Gemeinschaftsordnung** verstößt gegen § 242 BGB. Die Abnahme betrifft ausschließlich das Verhältnis zwischen den Erwerberrn und dem Bauträger. Der Regelungsort für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums kann also nur der jeweilige Erwerbvertrag sein. Die Gemeinschaftsordnung, die die Rechte der

Eigentümer untereinander regelt, ist demnach nicht geeignet, das Recht zur Abnahme des einzelnen Erwerbs zu regeln.

3. Nachzügler

Der „Nachzügler“ ist aufgrund der anhaltenden Baukonjunktur heute nur noch wenig praxisrelevant. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass diesbezügliche Abnahmeklauseln in der Vergangenheit in aller Regel unwirksam waren.

Der „Nachzügler“ wird in Erwerbverträgen vertraglich an eine durch frühere Erwerber bereits erfolgte Abnahme des Gemeinschaftseigentums gebunden. Der BGH (*Urteil vom 25.02.2016 - VII ZR 49/15; Urteil vom 12.05.2016 - VII ZR 171/15*) sieht darin eine mittelbare Verkürzung der Verjährungsfrist, die von § 309 Nr. 8 b) ff) BGB erfasst wird. Darüber hinaus wird dem „Nachzügler“ dadurch sein originäres Abnahmerecht entzogen. Dies ist mit den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung in § 640 Abs. 1 BGB nicht zu vereinbaren, sodass die Klausel auch gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist.

Dem Nachzügler muss ebenfalls das Recht zur eigenen Abnahme erhalten bleiben und die Gewährleistungsfrist darf (soweit Werkvertragsrecht Anwendung findet) nicht verkürzt werden.

a) Abgrenzung Kauf- und Werkvertragsrecht

Im Zusammenhang mit dem Nachzügler stellt sich die Frage, ob Werkvertragsrecht Anwendung findet. Sollte hingegen Kaufvertragsrecht Anwendung finden, so besteht für den Bauträger die Möglichkeit einer (transparenten) Haftungsbeschränkung.

Ab wann auf den Erwerb Kaufvertragsrecht Anwendung findet, ist höchstrichterlich nicht abschließend geklärt. Jedenfalls bei Eigen-

tumswohnungen, die ein Bauträger „ungefähr **drei Jahre** nach Errichtung veräußert und die **zuvor vermietet** waren, richtet sich die Sachmängelhaftung nach Kaufvertragsrecht“ (BGH *Urt. v. 25.2.2016 – VII ZR 156/13*).

Gleichwohl kann die Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht auch dann noch zu bejahen sein, wenn die „**Erwerbsverträge zwei Jahre nach Errichtung geschlossen wurden**“ (BGH, *Urt. v. 25. 2. 2016 – VII ZR 49/15*). Darauf, dass Gemeinschaftseigentum, welches den wesentlichen Teil des Kaufgegenstandes ausmacht, „gebraucht“ ist, geht der BGH indes nicht ein.

b) Absicherung des Regresses

Die zwangsläufig längeren Gewährleistungsfristen durch den Nachzüglererwerb muss der Bauträger versuchen, durch Absicherung des Regresses gegenüber dem Generalunternehmer bzw. den Gewerken abzusichern. Klauseln, die die Abnahme gegenüber den Unternehmern mit der Abnahme durch die Erwerber verbinden wollen, sind regelmäßig unwirksam. Möglich hingegen ist, eine Gewährleistungsfristverlängerung als bepreiste Leistung zu vereinbaren.

V. Verwirkung

Die Verwirkung war bis zuletzt die letzte Möglichkeit, ein Ende der Haftung des Bauträgers aufgrund unwirksamer Abnahmeklauseln herbeizuführen. Hierfür muss neben einem Zeitmoment auch ein Umstandsmoment vorliegen.

Das *OLG München, Urteil vom 24.04.2018 - 28 U 3042/17 Bau* hat eine solchen Verwirkung verneint. Der Bauträger als Verwender der unwirksamen Abnahmeklausel habe es selbst zu vertreten, dass die Gewährleistungsfrist nicht zu laufen begann. Er müsse folglich damit rechnen, dass die Erwerber Kenntnis hiervon erlangen und etwaige Gewährleistungsansprüche

auch noch nach Ablauf der im Falle einer rechtswirksamen Abnahme maßgeblichen Verjährungsfrist von fünf Jahren geltend machen.

In der Praxis würde dies bedeuten, dass der Bauträger, der unwirksame Klauseln verwendet hat, unter Umständen auch nach vielen Jahren weiter gewährleistungspflichtig wäre. Die Reichweite dieses Urteils haben viele der Betroffenen noch nicht erkannt oder sehen sich nicht im Stande, etwaige Lösungen zu finden.

Alle diese Risiken und Argumentationsmöglichkeiten im Streitfall werden in unserem Seminar beleuchtet.

Der Beitrag ist nur ein Auszug aus dem Seminar „Der Dauerbrenner – die Abnahme des Gemeinschaftseigentums“. Auf eine detaillierte Darstellung der vorstehenden Probleme und die zahlreichen Beispiele aus der Praxis wurde verzichtet. Das Seminar wurde natürlich insbesondere durch den Austausch und die Diskussion mit dem Referenten und ihren Kollegen ergänzt. Nützliche Praxistipps und Hinweise zur Vertragsgestaltung und Abnahmeformularen rundeten das Seminar ab.

Wir würden uns freuen, Sie bei dem nächsten Seminar der BFW-Landesverbände begrüßen zu dürfen.

**Dr. Maximilian R. Jahn /
Sebastian Eufinger**

Dr. Maximilian R. Jahn ist Rechtsanwalt in Frankfurt am Main und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht. Seit 01. Januar 2019 ist er Namensträger der neu gegründeten Kanzlei Jahn Hettler Rechtsanwälte PartG mbB, die sich auf das Bau- und Architektenrecht, insbesondere auch das Bauträgerrecht spezialisiert hat. Besuchen Sie JAHN HETTLER auf www.jahnnettler.de und melden sich für den Newsletter an!



Bauräger-Fachtagung in Stuttgart: Podiumsdiskussion

PRIVATE UNTERNEHMEN UND INVESTOREN: PARTNER ODER FEINDBILD?

Im Rahmen der Bauräger-Fachtagung Anfang April in Stuttgart gab es eine Podiumsdiskussion zur aktuellen Fragestellung: „Sind private Unternehmen und Investoren für Bürger und Kommunen Partner oder Feindbild?“ Vertreterinnen und Vertreter aus den Reihen des BFW Bundes- sowie Landesverbands und dem Städte- sowie Gemeindetag Baden-Württemberg diskutierten in offener Runde.

Neben Christian Bruch, Geschäftsführer des BFW Bundesverbands, nahmen auch Gudrun Heute-Bluhm, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Städtetags Baden-Württemberg, Steffen Jäger, Erster Beigeordneter des Gemeindetags Baden-Württemberg, Ottmar Wernicke, Geschäftsführer Haus und Grund Württemberg, sowie Bernd Nauerz von der Wüstenrot Bausparkasse AG, Pascal Weinberger von der Weinberger Wohnbau GmbH sowie Henning Kalkmann, ehemaliger Vorstandsvorsitzender BFW Baden-Württemberg, an der Podiumsdiskussion teil. Die Moderation wurde von Detlef Hans Franke, FuP, geleitet. „Verbandsintern gibt es keine

Diskussionen, die auf ein Feindbild hinweisen. Wir sehen Private als Partner“, so Heute-Bluhm. Der öffentliche Wohnungsbau sei allein nicht in der Lage, den Markt abzudecken. Dies gelte sowohl in großen als auch in kleinen Städten. Jäger stimmte der Partnerrolle zu und ergänzte: „Das zeigen wir durch das gemeinsame Bündnis für Wohnungsbau“, so Jäger. Allerdings sehe er in der öffentlichen Wahrnehmung und Diskussion ein Feindbild.

„Wir haben derzeit fünf gesellschaftliche Aufgaben“, führte Jäger fort. „Wohnraumschaffung, Kinderbetreuung, Bildungssystem, 5G und zu viel Verkehr oder zu wenig.“ Das alles

ginge auf den Umstand zurück, dass 2008 fälschlicherweise prognostiziert wurde, dass bis 2030 lediglich zwei der 44 Stadt- und Landkreise in Baden-Württemberg wachsen würden. Doch wir sind nicht weniger geworden, sondern mehr: fast eine halbe Million. „Darauf war die Politik nicht ausgerichtet“, machte Jäger klar. „Wir müssen Wohnungen bauen und Wege schaffen, wo noch keine sind, und wir brauchen Masten für den Mobilfunk“, so Jäger. Doch das ginge nicht, ohne den Bürgern begreifbar zu machen, dass dies mit Einschränkungen und Eingriffen in das Privatleben einhergeht. Daher sei es in Jägers Augen oberste Aufgabe der Politik, dies den



Bürgern begreifbar zu machen. „Wir brauchen deutlich mehr Fläche, wenn wir bauen wollen“, so Jäger. Das Problem sei das geringe Angebot für zu viele Menschen. Enteignungen sehen Jäger und die anderen Diskussionsteilnehmer nicht als Lösung.

Bruch machte gleich zu Beginn deutlich: „Das Problem haben die, die eine Wohnung suchen. Sie stehen vor dem Problem, eine

günstige Wohnung zu bekommen.“ Nauerz fügte hinzu, dass man auch im Bereich Eigentum weit weg davon sei, jedem ein Eigenheim zu beschaffen. Die Eigentumsquote stagniere. Es handle sich heute um eine paradoxe Situation: „Eine große Nachfrage nach Eigentum und Finanzierung und historisch niedrige Zinsen. Diese waren damals höher, aber es ist mehr gebaut worden als heute“, so Nauerz. Vielen Kunden fehle es an Eigenkapi-

tal. „Wenn die Preise steigen, muss ich mehr bringen“ so Nauerz weiter. Daher solle im Bereich langfristige Eigenkapitalbindung mehr getan, die Wohnbauprämie erhöht und die Erwerbsnebenkosten für junge Leute gesenkt werden.

Auf die Abschlussfrage, ob sich das Wohnungsproblem von allein löse, antworteten alle Diskussionsteilnehmer mit „nein“.

Einfach frische Luft – Vent 2000 D



 **A**
A* → G

Je energieeffizienter Wohngebäude werden, desto wichtiger wird die kontrollierte Wohnungslüftung. Mit der Vent 2000 D bietet Ihnen Bosch eine einfach zu installierende dezentrale Lösung für den flexiblen Einsatz mit überzeugendem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Ihr Ansprechpartner:
Lars Voß | Mobil: 01 73 / 407 63 47 | Lars.Voss@de.bosch.com





Baurträger-Fachtagung 2019 in Stuttgart

MARKTVERSAGEN ODER STAAT- VERSAGEN?

Einen volkswirtschaftlichen Blick warf Prof. Dr. Marco Wölfle auf der Baurträger-Fachtagung des BFW Baden-Württemberg am 09. April in Stuttgart auf die Wohnbaupolitik. In einem Gastbeitrag zeigt er zudem, was die Medien aus der Fachmeinung machen.

„Der Immobilienmarkt hat versagt, denn seit der Finanz- und Immobilienkrise um das Jahr 2009 steigen die Mieten und Kaufpreise drastisch an. Ein Ende ist nicht in Sicht.“ So oder so ähnlich könnte eine aktuelle Schlagzeile in den Medien lauten. Und auch, wenn dort meist wenig wissenschaftlich formuliert wird, lässt sich nicht bestreiten, dass die Preise je Quadratmeter für Neu- und Bestandsbauten sowie deren Mieten im letzten Jahrzehnt stärker angestiegen sind als zuvor. Verständlich ist auch, dass man sich in der Krise nach Rettung sehnt und was liegt näher, als bei einem vermeintlichen Marktversagen darauf zu hoffen, dass der Staat endlich die vermeintliche Rettung bringt. Wer kurz seinen Verstand ein-

setzt, kommt aber schnell darauf, dass beide Gedanken falsch sind. Genau umgekehrt gilt: Der Markt hat nicht versagt und der Staat ist nicht Retter, sondern Teil der Ursache.

————— **Wie funktioniert ein Markt?** – Dinge, die knapp sind, werden teuer

Wenn es eine Sache gibt, mit der sich Volkswirte schon seit 200 Jahren beschäftigen, dann sind dies Märkte. 1945 erhielt ein Forscher aus Freiburg, Friedrich August von Hayek, den Nobelpreis für Wirtschaftswissenschaften für die simple Erkenntnis, dass Märkte schon funktionieren können, wenn der einzelne nur rational über seine eige-

nen Preisvorstellungen nachdenkt und diese dann mit dem Marktpreis abgleicht.

Das kann man ganz schnell im Supermarkt testen. Denn im Discounter finden sich 1,5 l Mineralwasser schon zum Preis von 0,19 €. Für einen Liter Volvic oder Evian werden aber über 1 € aufgerufen, obwohl das Wasser der Eigenmarken sogar 50 % mehr Menge verspricht. Lässt sich der Preisunterschied nur durch höhere Qualität oder Produktionskosten erklären? Viel plausibler ist doch, dass wir als Kunden oder manche unter uns aus verschiedensten Gründen, die wir nicht kennen und auch gar nicht kennen müssen, bereit sind, umgerechnet mehr als den fünffachen

Preis zu bezahlen. Sonst stünden diese Preise nicht lange am Regal. Ist nicht Wasser auch ein Grundrecht und sollten wir hier auch den Staat bemühen, der es richten soll, indem einheitliche Wasserpreise im Supermarkt angeordnet werden? Der Gedanke erscheint abwegig. Schließlich gibt es im Supermarkt genug Auswahl. Jeder wird sagen, dass das teuerste Wasser nur nehmen muss, wem es das auch Wert ist. Auch am Flughafen vermuten wir keine Verschwörung, wo für Volvic, dann aber in der Flasche mit 0,5 l, sogar über 3 € verlangt werden.

——— Warum sollten Immobilienmärkte anders sein?

Derselbe Mechanismus trifft auch die Entwicklung von Immobilienpreisen. Immobilien mit höheren Preisen als andere sind immer auch ein Ausdruck für höhere Attraktivität und Zahlungsbereitschaft der Nachfrager. Wohnungen mit toller Aussicht am Berg oder guter Anbindung im Stadtzentrum waren schon immer teurer und zwar nicht wegen hoher Baukosten, sondern weil sie bei Nachfragern begehrt waren. Im Gegensatz zum Mineralwasser ist aber die Produktionsdauer bei Immobilien höher. Während der Supermarkt schnell Abhilfe schaffen kann, wenn das Regal leer ist, lässt sich Wohnungsbau selten unter 3 Jahren realisieren. Zunehmende Nachfrage, weil mehr Menschen in die Städte ziehen, führt eben dann auch zu deutlicheren Preissteigerungen. Ist das Angebot begrenzt, steigt der Preis. Der Markt hat nicht versagt, sondern funktioniert.

——— Wann sollte überhaupt der Staat in Märkte eingreifen?

Bei einer sozialen Marktwirtschaft, wie in der Bundesrepublik Deutschland, kümmert sich der Staat optimalerweise darum, Ineffizienzen auf Märkten zu beseitigen, z.B. wenn Informationen fehlen, damit Käufer und Verkäufer vernünftige Entscheidungen treffen können, Stabilität zu schaffen, z.B. um

kurzfristige Schwankungen zu beseitigen, oder Humanität zu gewährleisten, z.B. wenn Marktmacht unverhältnismäßig ausgenutzt wird. Gerade der letztgenannte Punkt könnte bei fairer Betrachtung ein Grund sein, damit sich der Staat auf dem Immobilienmarkt engagiert. Dann müsste aber die Frage geklärt werden, ob mit dem Grundrecht auf Wohnen auch ein Wohnen in zentraler Lage gemeint sein soll und ob es inhuman ist, mit öffentlichem Nahverkehr ein paar Minuten mehr ins Stadtzentrum und zum Arbeitsplatz zu fahren. Das dürfte kaum der Fall sein.

——— Zu viel staatliche Regulierung tut nicht gut

Manchmal zeigt sich sogar, dass staatliche Einmischung sogar kontraproduktiv sein kann. Die Mietpreisbremse ist hierfür ein deutliches Beispiel. Angenommen, man kennt aus der Vergangenheit eine Marktmiete im Stadtzentrum von 10 €/m² und begrenzt diese nun per staatlicher Anordnung auf die Hälfte. Dann ist jedem sofort klar, dass hier die Nachfrage steigt, weil der geringere Preis die Lage noch attraktiver macht. Die hohe Nachfrage war jedoch die Ursache des hohen Preises. Die Mietpreisbremse funktioniert leider genau nach diesem Konzept. Haben nicht die Erfahrungen der DDR gezeigt, dass künstlich niedrige Preisgarantien des Staates nur zu leeren Regalen führen?

——— Was kann dann aber die Lösung sein?

Vielleicht hilft hier noch einmal der Blick zurück. Nach der Jahrtausendwende zeigen sich in den Baufertigstellungszahlen deutliche Strukturveränderungen. In keinem Jahrzehnt seit dem zweiten Weltkrieg wurden weniger Wohneinheiten gebaut als von 2000 bis 2010. Es gilt die Faustregel, dass für ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen Immobilienangebot und -nachfrage jährlich 1 % des Bestands durch Neubau ergänzt werden muss. Diese Kennzahl wurde bis 2000 erreicht. Ab

diesem Zeitpunkt lag die Quote systematisch bei weniger als 0,5 %. Erst 2014 und 2017 überschritten die Neubauten von Ein- und Zweizimmerwohnungen die 1 %-Marke. Der Neubau größerer Wohnungen verharrt noch immer auf zu niedrigem Niveau. Die Lösung erscheint einfach: Mehr Neubau, um die Lücke aufzuholen.

——— Wohl eher Staatsversagen?

Prüft man in diesem Zeitraum die staatlichen Aktivitäten, dann finden sich Daten zu Subventionsabbau, Beschlüssen, die Flächenausweisung in Innenstädten nicht gerade beschleunigen und deutliche Verschärfungen der Maßgaben im technisch-energetischen Bereich. Medial stehen leider meist sozial schwächere Schichten in der Diskussion, die sich hohe Mieten in der Innenstadt nicht mehr leisten können. Das dürfte kaum wundern. Denn Bund, Länder und Kommunen haben von 1999 bis 2014 über 600.000 Wohnungen, die für diese Zielgruppe geeignet wären, veräußert. Vielleicht sollte in den Medien eher das Schlagwort Staatsversagen verwendet werden. Es zeigt sich nämlich mangelndes Marktverständnis. Es braucht also eine ganz andere Wohnungspolitik, die statt auf Verbote auf Förderung setzt und kreative unternehmerische Entwicklungen voranbringt. Wenn die Versäumnisse und Negativerfahrungen der letzten beiden Jahrzehnte nicht lehrreich genug waren, hilft vielleicht der Blick auf ein Erfolgsmodell. Ludwig Erhard hat einmal gesagt: „Je freier die Wirtschaft, umso sozialer ist sie auch.“

Prof. Dr. Marco Wölfle

Prodekan der Fakultät Leadership and Management, Akademischer Leiter Center for Real Estate Studies (CRES)*

** Das CRES bietet in Freiburg immobilienwirtschaftliche Studiengänge zum Master und Bachelor an, die durch Blockpräsenzen, digitale Lernformen und hohe Einbindung in die berufliche Praxis charakterisiert sind.*



Bauträger-Fachtagung 2019 in Stuttgart

SOZIALQUOTE: FEHLFÖRDERUNG IM LÄNDLICHEN RAUM

Wie wichtig regionale, private Bauträger für den Wohnungsbau im ländlichen Raum sind, machte Pascal Weinberger, Weinberger & Weinberger Wohnbau, im Rahmen der Bauträger-Fachtagung in Stuttgart am 09. April deutlich. In seinem Impulsvortrag stellte er die Auswirkungen einer Sozialquote für Bewohnerinnen und Bewohner in Stuttgart und Öhringen vor und wies damit auf die Fehlförderung im ländlichen Raum hin.

Mit seinen rund 24.500 Einwohnern gehört Öhringen zu einer durchaus bezahlbaren Stadt. Wer hier Eigentum erwerben möchte, zahlt bei der Weinberger & Weinberger Wohnbau derzeit rund 2.930 Euro pro Quadratmeter – der Mietpreis liegt bei 8,71 Euro. Gebaut wird mit Hilfe von regionalen Handwerkspartnern. Für Reihenwohnungen liegen die Preise laut Weinberger noch günstiger: 7,00 Euro soll hier der Quadratmeter zur Miete und rund 2.660 Euro für das Eigenheim kosten. „Bei uns kann sich sogar ein Staplerfahrer eine Neubauwohnung leisten“, so Weinberger. Eine vorgeschriebene Sozialquote würde dies unmöglich machen: „Für Sozialwohnungen müssen Preise gesenkt und somit für Eigentumswohnungen erhöht werden“, so Weinberger. Grund dafür sei die Schlechterstellung von Investoren bei Sozialwohnungen, welche kompensiert werden müsse.

In Stuttgart hingegen mache nach Ansicht des Bauunternehmers eine Sozialquote durchaus Sinn. Bei Mieten von bis zu 20 Euro und Kaufpreisen von 7.000 Euro pro Quadratmeter könne sich in Stuttgart lediglich die obere Mittelschicht (mindestens Abteilungsleiter) ein Eigenheim leisten. Anhand einer Beispielrechnung wurde deutlich, dass Mieter in einer sozial geförderten Wohnung erhebliche Einsparungen erfahren würden: Ohne eine Förderung zahlt ein Single mit einem Bruttojahreseinkommen von 48.000 Euro und einer Wohnfläche von 45 Quadratmeter 1.125 Euro für Kaltmiete und Nebenkosten. Da er auf dieser Grundlage jedoch förderfähig ist, würde er in einer Sozialwohnung lediglich 815 Euro monatlich zahlen. Das wäre ein Ersparnis von 310 Euro im Monat. In Öhringen liegt die identische Wohnung bei 593 ohne Förderung, somit fast der halbe Preis zu Stuttgart. Mit einer Förderung liegt der Preis bei lediglich 457 Euro. Diese Absenkung ist unnötig, hat aber große Auswirkungen für potenzielle Erwerber von Eigentum.

Weinberger sieht hier klar eine Fehlförderung im ländlichen Raum und schlägt Handlungsempfehlungen vor: „Eine Sozialquote unter 20 Euro Mietpreis je Quadratmeter sollte verboten werden“, so der Bauträger. Zudem fordert er, anstatt einer Fehlförderung, mehr Neubaugebiete auszuweisen und Grundstücksvergaben gegen Höchstgebot zu verbieten. „Wenn in Öhringen die Kosten aufgrund einer Sozialquote umgelegt werden, wird der Staplerfahrer seiner Eigentümersmöglichkeit beraubt“, schlussfolgert Weinberger.



Bauräger-Fachtagung 2019 in Stuttgart

DIE WAHREN KOSTENTREIBER BEIM BAU

Bereits 2016 referierte Dietmar Walberg, Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., zum Thema „Wohnungsbau: Baukostenentwicklung und wirtschaftliche Bauweisen?!“ auf der Bauräger-Fachtagung des BFW Baden-Württemberg. Bei der diesjährigen Tagung am 09. April 2019 in Stuttgart setzte er das Thema fort und gab ein Update zu den Entwicklungen.

„Je mehr sich das Kostenproblem verdichtet, desto skurriler werden die Lösungsansätze“, so Walberg zu Beginn seines Vortrags. Er weiß, wovon er spricht, denn das gemeinnützige Netzwerk des Bauwesens in Norddeutschland ist eine seit 1950 durch die Bundesregierung anerkannte Bauforschungseinrichtung. Die ARGE begleitet und evaluiert als letzte Einrichtung Baukosten im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft.

Bauwerkskosten:

Wo geben wir Geld aus?

Laut Destatis hat sich der Baupreisindex für Wohngebäude von 2000 bis zum 4. Quartal 2018 um 45 Prozent erhöht. Dieses Ergebnis lässt Qualitäts- und Anforderungsent-

wicklungen an den Bau jedoch außen vor. Der Bauwerkskostenindex, ermittelt durch die ARGE, berücksichtigt diese und zeigt im gleichen Zeitraum einen wesentlich höheren Anstieg: 65 Prozent. Wirft man einen Blick auf die Verteilung der Bauwerkskosten wird klar, wo das Geld beim Bau ausgegeben wird: nicht etwa beim Rohbau (rund 45 Prozent), sondern beim Ausbau (rund 55 Prozent). „Hier hat eine Verschiebung der Gewerke stattgefunden“, schlussfolgert Walberg. Den größten Kostenanstieg seit 2000 verzeichnete dabei der technische Ausbau (+ 146 Prozent). „Ebenfalls durch die Decke gegangen sind die Kosten für die verwendeten Baustoffe“, so Walberg. Der Preis für Holz war 2018 42 Prozent höher als 2000, Stahlbeton stieg um 44 Prozent und Mauerwerk, das überwiegend im Geschosswohnungsbau verwendet

wird, um 31 Prozent. Primäre Kostenfaktoren bleiben jedoch grundstücksbezogene sowie administrative Anforderungen und bauliche Qualitäten. „Für die Erstellung von Außenwänden im Wohnungsbau ist der Mauerwerksbau die deutlich wirtschaftlichste Konstruktionsart“, schlussfolgert Walberg zum Ende seines Vortrags. Darüber hinaus sieht er typisiertes Bauen als deutlich flexibler als serielles Bauen, wenn es um die Reaktion auf individuelle Standortanforderungen geht. „Typisiertes Bauen ist Konstruktions- und Material-offen und macht den Einsatz von regionalen Bauweisen und Baustoffen eher möglich“, so Walberg. „Weitere qualitative, normative oder gesetzliche Standardanhebungen werden die Erstellung bezahlbaren Wohnraums erheblich erschweren.“

Schon heute alle Anforderungen der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit der kaloBLUE-Funktechnologie erfüllen Sie bereits heute alle Vorgaben der EED und sind auch für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien

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

Folgen Sie uns auch auf Twitter und Xing



Connect now.

Zukunftssicher vernetzt.



Die smarte Funklösung Minol Connect macht die Abrechnung für Sie ab sofort genauer, einfacher und sicherer denn je. Dank offenem Übertragungsstandard LoRaWAN™ sind wir bereit für alle vernetzten Anwendungen der Zukunft. Sind Sie bereit für den nächsten Schritt?

minol.de/connect

Brunata
Minol

Positionswechsel im Bundesinnenministerium

ANNE KATRIN BOHLE IST NEUE BAUSTAATS- SEKRETÄRIN



Als einzige Frau im Innenministerium von Horst Seehofer ist Anne Katrin Bohle seit dem 25. März neue Staatssekretärin im Bundesinnenministerium des Innern, für Bau und Heimat. Sie tritt in große Fußstapfen ihres Vorgängers Gunther Adler.

„Anne Katrin Bohle ist eine ausgewiesene Kennerin ihres Fachs. Ich bin überzeugt, dass wir mit ihr die vielfältigen Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erfolgreich fortsetzen können. Gleichzeitig möchte ich Gunther Adler für seine hervorragenden Leistungen als Baustatssekretär und die stets vertrauensvolle Zusammenarbeit danken“, so Bundesinnenminister Horst Seehofer.

Eine Neubesetzung war notwendig, da Adler auf eigenen Wunsch als Geschäftsführer Personal zur Autobahn GmbH des Bundes gewechselt ist. Seine Nachfolgerin war zuletzt Abteilungsleiterin Stadtentwicklung und Denkmalpflege im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Seit 2010 ist sie zudem Vorsitzende des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Wohnen der Bauministerkonferenz.

Ihre Prioritätenliste im neuen Amt: „Wohnungsbau, Wohnungsbau, Wohnungsbau!“ Konkret wolle sie die Ergebnisse des Wohngipfels umsetzen.

Wohngeldreform

DYNAMISCHES WOHN- GELD-STÄRKUNGSGESETZ VORGESTELLT

Gemeinsam mit seiner neuen Baustaatssekretärin Anne Katrin Bohle präsentierte Bundesinnen- und -bauminister Horst Seehofer Anfang Mai das Wohngeldstärkungsgesetz. Es soll ab dem 1. Januar 2020 für die Erweiterung des Bezieherkreises von Wohngeld sorgen, die Bezüge aufstocken und dynamisch anpassen.

Seehofer spricht im Rahmen der Wohnraum-offensive der Bundesregierung von einem „historischen Reformelement“. Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz werde eine „soziale Sicherheit“ geschaffen, da Bewohner trotz Mietsteigerungen in ihrer gewohnten Umgebung bleiben könnten. Wohngeld können Menschen mit geringem Arbeitseinkommen beantragen, die keine anderen Sozialleistungen beziehen. Aktuell erhalten rund 480.000 Haushalte Wohngeld. Laut einer Berechnung

des Ministeriums würden durch die Reform rund 180.000 Haushalte neu oder wieder Anspruch erhalten.

Im Detail: Durch das neue Gesetz sollen zum 1. Januar 2020 die Mittel für Wohngeld für Bund und Länder aufgestockt werden. Für 2020 wird mit Ausgaben von rund 1,2 Milliarden Euro kalkuliert. Das ist ein Plus von 214 Millionen Euro, das sich Bund und Länder teilen. Ein Zwei-Personen-Haushalt könne mit

etwa 30 Prozent mehr Wohngeld im Monat rechnen: Das wären 190 Euro im Monat anstatt der bisher 145. Zudem ist alle zwei Jahre eine Anpassung der Parameter vorgesehen, um die Reichweite der Wohngeldempfänger sowie das Leistungsniveau anzuheben. Die Dynamisierung erhielt von vielen Verbänden Zuspruch. Kritik gab es für die nicht berücksichtigten Heizkosten. Das Gesetz muss noch die Zustimmung durch den Bundesrat erhalten.

Ihr Start ins Gigabit-Zeitalter! Der Multimedia-Anschluss.



Fortschritt und steigende Ansprüche erkennen. Immobilien mit Blick in die digitale Zukunft modernisieren und aufwerten. Mit dem leistungsstarken COAX-Glasfaser-Kabelnetz und dem Multimedia-Anschluss eine schnellere, bessere und sicherere Internetverbindung ermöglichen. Downloads von bis zu 400 Mbit/s, in Ausbaubereichen sogar bis zu 1.000 Mbit/s. Eigentümer, Vermieter und Verwalter erfolgreich, Bewohner zufrieden.

Jetzt ins Gigabit-Zeitalter starten: antwort@unitymedia.de | Stichwort: MMA 2.0

unitymedia-wowi.de/mma



unitymedia

Mit Minol Connect machen Bauträger ihre Immobilien fit für die Zukunft

WEICHEN STELLEN FÜR EINE SMARTE BEWIRTSCHAFTUNG

Die spätere Betriebsphase von Immobilien sollten Bauträger schon bei der Planung stets mitbedenken. Sie können die Gebäude von Anfang an so ausstatten, dass sie möglichst effizient zu verwalten sind, wenig Energie verbrauchen und die Komfort- und Sicherheitsbedürfnisse der Bewohner optimal erfüllen.

Für eine smarte Bewirtschaftung sorgt das digitale Ökosystem von Minol, das auf dem Internet der Dinge (IoT) beruht. Das Prinzip: Messgeräte, Rauchwarnmelder und weitere Sensoren im und am Gebäude werden in das IoT-Funksystem Minol Connect eingebunden und übertragen ihre Daten über ein zentrales Gateway an einen sicheren, in Deutschland betriebenen Cloud-Server. Über die Minol-Connect-Plattform können Immobilieneigentümer und Verwalter dann smarte, webbasierte Anwendungen nutzen. Auf diese Weise lassen sich die kompletten Verbrauchswerte der Gebäude aus der Ferne, ohne Betreten der Wohnungen, ablesen. Die Europäische Energieeffizienz-Richtlinie (EED) sieht vor, dass es spätestens zum 1. Januar 2027 in ganz Europa keine manuelle Ablesung mit Zugang zur Wohnung mehr gibt und Hausbewohner unterjährige Verbrauchsinformationen erhalten. Mit Minol Connect ist all das schon heute machbar.

——— Vorfahrt für den Wohnungsbau

Minol Connect dient nicht nur zur Fernablesung der Verbrauchswerte und zur Funktionsprüfung von Rauchwarnmeldern. Auch Temperatur- und

Feuchtesensoren, Sensoren an Öltanks, Heizräumen, Brandschutztüren, Feuerlöschern und Stellplätzen lassen sich in das IoT-Netz integrieren und vernetzen. Dahinter steht eine klare Vision, wie Verwalter in Zukunft (nicht mehr) arbeiten. Statt immer wieder zu den Gebäuden zu fahren, um ihre Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen, haben sie das gesamte Gebäude von einem zentralen Cockpit im Blick. Sie sehen am Laptop oder Smartphone, ob Brandschutztüren geschlossen, Feuerlöscher funktionsfähig, Feuerwehruzufahrten frei, Garagentore offen und Parkplätze belegt sind, werden bei Unregelmäßigkeiten automatisch informiert und können entsprechend schnell reagieren. Solche Einblicke in die verwalteten Gebäude bieten die Minol Connect Insights – neun modulare Servicebausteine, die von der zentralen Plattform aus zugänglich sind.

——— Einstieg in die Elektromobilität

Ein digitales Ökosystem kann Verwalter nicht nur entlasten, sondern ihnen im nächsten Schritt sogar neue Geschäftsmodelle ermöglichen. Ein Beispiel ist der Einstieg in die Elektromobilität. Bis 2030 wird der Anteil an Elektroautos in Deutschland auf mindestens

30 Prozent steigen. Das stellt die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen: Sie ist gefordert, die entsprechende smarte Batterie-Ladeinfrastruktur in und an Gebäuden einzurichten und Lösungen etwa fürs Carsharing anzubieten. Auch dabei hilft ein IoT-Netz wie Minol Connect. Mit „Minol Drive – powered by GP JOULE CONNECT“ ist bereits die erste Elektromobilitäts-Lösung speziell für die Immobilienwirtschaft auf dem Markt. Sie umfasst Beratung, Planung, Installation und Betrieb von Ladeinfrastrukturen, Ausgabe und Verwaltung von Ladekarten, ein Roamingangebot, um die eigenen Ladesäulen als öffentlich zugänglich listen zu lassen, sowie eine App, mit der sich der gesamte Ladevorgang steuern lässt.

——— Alles aus einer Hand

Minol unterstützt Bauträger mit allen Komponenten und Fachkenntnissen, die für die Einrichtung und Nutzung eines digitalen Ökosystems erforderlich sind: internetfähige Zähler und Sensoren, IoT-Netze zur Fernablesung der Daten einschließlich Netzbetrieb, Cloud-Plattformen zur Datenvisualisierung und -analyse, Aufbereitung von Reporten und Auswertung von Statistiken, Applikationen und schließlich Beratung und Begleitung beim digitalen Wandel.



Breites Spektrum an Lüftungslösungen für Wohn- und Objektbau

X-WELL: PROGRAMM- ERWEITERUNGEN MIT FOKUS AUF ANFORDERUNGEN AUS DER WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

Ob privates Einfamilienhaus oder großes Mietobjekt: Das x-well-Wohnraumlüftungsprogramm von Kermi bietet für jede Einbausituation die passende Lösung. Das neue platzsparende Lüftungsgerät x-well F130 sowie weitere zentrale und dezentrale Systemkomponenten ergänzen nun das Portfolio, speziell auch im Hinblick auf den Objektbau.



Passende Lüftungskonzepte spielen im privaten Wohnbau aber auch für die Wohnungswirtschaft eine entscheidende Rolle, denn Schimmelprobleme bedeuten neben dem Schaden an der Bausubstanz auch Einbußen durch Mietminderung. Weiterhin stellt der Objektbau andere Anforderungen an eine Lüftungsanlage als das klassische Ein- oder Zweifamilienhaus.

Auf dem Weg zum Vollsortimenter baut Kermi nun sein Portfolio auch in diesem Bereich noch stärker aus.

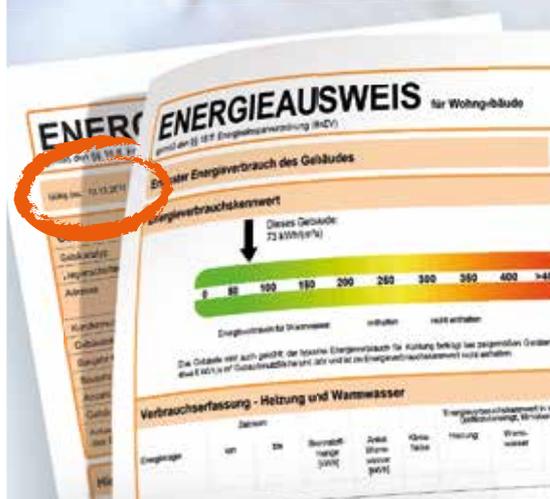
NEU: zentrales Lüftungsgerät x-well F130 – flach, flexibel, effizient

Speziell für Wohnflächen bis ca. 90 Quadratmeter hat Kermi das zentrale Lüftungsgerät x-well F130 entwickelt. Es ist besonders effizient, platzsparend und flexibel – somit ideal für den Objektbau und auch die Modulbauweise geeignet, die Kermi als Systempartner der Wohnungswirtschaft unterstützt. Möglich ist die Decken- oder senkrechte Wandmontage. Durch die enorm flache Bauweise findet das neue Gerät auch ganz einfach Platz in Vorwandinstallationen oder abgehängten Decken. Von dort aus

lassen sich die Luftschächte in die Räume mit allen herkömmlichen Rohrsystemen realisieren. Mit 37 dB arbeitet das x-well F130 Lüftungsgerät sehr leise. Zudem ermöglichen hohe Werte hinsichtlich der Wärmerückgewinnung (bis zu 88 Prozent / Energieeffizienzklasse A*) und der Elektroeffizienz (0,235 Wh/m³) Förderungen und Mietumlagen im Objektbau.

Noch gültig?

Jetzt neuen Energieausweis bestellen!



Die maximale Gültigkeit von Energieausweisen beträgt 10 Jahre. Eine Verlängerung ist nicht möglich, da die Anforderungen in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Bestellen Sie rechtzeitig Ihren neuen Energieausweis, um allen rechtlichen Anforderungen zu entsprechen.

Online-Bestellung unter:
www.metrona.de/ea

 **METRONA**
Einfach. Mehr. Qualität.



NEU bei zentraler Lüftung: x-well Sole/Luft/Erdwärmeübertrager & beheizbarer Zuluftdurchlass x-well SA500-E

Neben dem Luft-Erdwärme-Übertrager ist nun alternativ auch ein Sole-/Luft-/Erdwärme-Übertrager für alle zentralen x-well Geräte verfügbar. Er bietet eine echte Alternative zum elektrischen Vorheizregister und eine einfache und günstige Unterstützung für die angenehme Temperierung der Luft – im Sommer wie auch im Winter. Hierzu nutzt er die konstante Temperatur des Erdreichs. Bei der neuen Sole-Erdwärme-Variante wird die Luft dabei direkt im Gerät temperiert statt über ein längeres Rohrsystem im Erdreich. Das vereinfacht die Installation und verringert den Platzbedarf auf dem Baugrundstück.

Für die aktive Raumerwärmung hat Kermi für alle zentralen x-well Lüftungen jetzt außerdem den beheizbaren Zuluftdurchlass x-well SA500-E im Programm: Ein elektrisch betriebenes Heizregister erwärmt dabei schnell und bedarfsgerecht die Zuluft. Deshalb eignet sich dieses System speziell für Räume, die nicht regelmäßig beheizt werden müssen, und in Passivhäusern als Ersatz eines wassergeführten Heizungssystems – insbesondere

wenn für den elektrischen Betrieb PV-Eigenstrom genutzt wird. Ein weiterer Pluspunkt: Im Vergleich zu vielen herkömmlichen Systemen hat Kermi die Luftströmung so gelöst, dass nahezu kein Fogging-Effekt entsteht.

NEU bei dezentraler Lüftung: x-well Einrohrlüfter A20/A21 & x-well ALD Außenwandluftdurchlässe

Dezentrale Pendellüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung, wie sie Kermi etwa mit x-well D12 schon lange im Programm hat, sind mit geringem Planungsaufwand zu installieren und sorgen in den Wohn- und Aufenthaltsräumen sehr effizient für einen optimalen Luftaustausch.

Die neuen x-well Einrohrlüfter A20 und A21 sind ergänzend für den Einsatz in Bädern, WCs und allen innen- oder außenliegenden Ablufträumen konzeptioniert, entsprechend der DIN 18017-3. Die Ventilatoren sind äußerst laufruhig und leise, die Gerätemontage erfolgt schnell und einfach – werkzeuglos mit Schnappverschlüssen und Steckverbindern. Die Variante A21 ist durch einen EC-Motor sehr effizient und arbeitet besonders leise. Das x-well A20 Abluftgerät ist eine spezielle Lösung für die Wohnungswirtschaft, DIBt-zertifiziert und mit feuerfestem Gehäuse erhältlich.

Für große Immobilienprojekte mit vielen Wohneinheiten sind oft kostengünstige, schnelle Lösungen gefragt. Hierzu vervollständigen die x-well Außenwandluftdurchlässe (ALD) das Programm der dezentralen Kermi Wohnraumlüftung. Sie sorgen für einen gefilterten, natürlichen Luftaustausch ohne Ventilator und realisieren so Lüftungskonzepte auf einfachste Art und Weise – in den klassischen Zuluftträumen bspw. als passendes Gegenstück zu Abluftgeräten wie x-well A20 oder A21. Zudem bieten sie eine sehr gute Schalldämpfung und Schutz vor zu hohen Luftströmen durch Winddrucksicherung. Der Vorteil von x-well ALD speziell für die Immobilienwirtschaft: Wenn eine entsprechende Verkabelung vorliegt, kann später im Bedarfsfall problemlos ein Upgrade zum x-well D12 Pendellüfter vorgenommen werden.





1→ 6436

TELMETRIC
star



Die Energieeffizienzrichtlinie der EU (EED)

ZÄHLER ZUKUNFTS- SICHER MACHEN

Würden elektronische Heizkostenverteiler nicht nur Wärmeabgabe, sondern auch Sportereignisse registrieren, dann hätten die ältesten von ihnen noch die Meisterschaft des VfL Wolfsburg im Jahr 2009 mitbekommen. 10 Jahre beträgt die Einsatzdauer dieser Geräte. Wenn ihre Nachfolger ebenso lang Dienst tun sollen, müssen sie eine zusätzliche Bedingung erfüllen: sie müssen fernablesbar sein.

Grund dafür ist die Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union (European Energy Directive, kurz EED). Die Energieeffizienz von Gebäuden liegt aufgrund ihrer großen Bedeutung für Energieverbrauch und Klimaschutz im Fokus der Energie- und Umweltpolitik und wurde nun mit der Novelle zur Energieeffizienzrichtlinie weiter vorangetrieben. Die novellierte Energieeffizienz-Richtlinie ist im Dezember 2018 in Kraft getreten. Bis spätestens zum 25. Oktober 2020 müssen ihre Vorgaben in nationales Recht umgesetzt sein. In Deutschland ist das mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) und einer Anpassung der Heizkostenverordnung (HKVO) geplant.

Zwar stehen noch nicht alle Details fest, folgende Eckdaten erscheinen jedoch aus heutiger Sicht fix:

- Nach dem 25.10.2020 müssen fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler eingebaut werden, sofern der technische Aufwand und die Kosten in akzeptabler Relation zur Energieeinsparung stehen. Dies gilt für **Neuausstattung und Gerätetausch**.
- Bis zum 1.1.2027 muss der komplette **Gebäudebestand** mit fernablesbaren Erfassungsgeräten ausgestattet sein. Die Ablesung

ist so zu gestalten, dass der Wohnungsnutzer nicht gestört wird.

Die neue Technik ist für die Wohnungsnutzer mit einem Zugewinn an Komfort und einem besseren Schutz ihrer Privatsphäre verbunden. Künftig werden sie zu den Ableseterminen nicht mehr anwesend sein müssen und kein Ableser muss mehr die Wohnung betreten. Diese Vorteile sind jedoch nur ein angenehmer Nebeneffekt der EED, nicht ihre Hauptmotivation. Letztere basiert auf der Annahme, dass die Verbraucher ihren Energiebedarf reduzieren werden, wenn sie aktueller über ihren Energieverbrauch informiert werden. Deshalb sollen sie künftig unterjährig Informationen erhalten:

- Ab nationaler Umsetzung der EED (spätestens 25.10.2020) erhalten Wohnungsnutzer – entsprechende Technik vorausgesetzt – mindestens **halbjährliche** Informationen über ihren Energieverbrauch.
- Ab dem 1.1.2022 werden den Nutzern in Liegenschaften mit fernablesbaren Erfassungsgeräten die Verbrauchsinformationen **monatlich** zur Verfügung gestellt.

Die verschiedenen Stichtage der EED erscheinen aus heutiger Sicht noch weit in der

Zukunft zu liegen. Dies dürfte der Hauptgrund sein, warum sich viele Immobilienbetreiber noch nicht näher mit der Thematik auseinandersetzen. Die eingangs erwähnten Heizkostenverteiler zeigen jedoch, warum die Auswirkungen der EED bereits heute spürbar sind.

Überall dort, wo in diesem Jahr ein Austausch ansteht, sind fernablesbare Geräte erste Wahl. Nur diese dürfen ab 2027 noch eingesetzt werden – also in acht Jahren. Für die Heizkostenverteiler mit ihrer zehnjährigen Betriebsdauer ist das bereits relevant. Auch Warmwasser- und Wärmezähler (Eichfrist fünf Jahre) rücken demnächst in den Fokus. Es lohnt sich daher, rechtzeitig auf den verantwortlichen Messdienstleister zuzugehen. Er kann seine Kunden beraten, wie der Umstieg möglichst wirtschaftlich zu gestalten ist.

Fernablesbare Zähler sind eine geringinvestive Maßnahme, die dazu beiträgt, das Effizienzziel der EU zu erreichen: Bis zum Jahr 2030 soll die Energieeffizienz um 32,5 Prozent gegenüber einem Referenzverbrauch aus dem Jahr 2007 gesteigert werden. Dieses Ziel ist ambitioniert, aber nicht unmöglich – ähnlich wie eine deutsche Meisterschaft des VfL Wolfsburg.

BFW Baden-Württemberg

Termine 2019



Datum	Ort	Veranstaltung
9. Juli 2019	Stuttgart	Workshop „Erfolgreich kommunizieren“
23. Juli 2019	Stuttgart	Seminar zur neuen Landesbauordnung
24. September 2019	Stuttgart	Juristischer Dienstag „Abrechnung nach MaBV“
23. Oktober 2019	Stuttgart	Halbtagsseminar „Traumzielgruppe 50+“
29. Oktober 2019	Stuttgart	Juristischer Dienstag Technik „Immissionsschutz im Außenbereich“
30. Oktober 2019	Stuttgart	ImmoLounge mit Contracting-Preisverleihung 2019
12. November 2019	Stuttgart	Juristischer Dienstag „Rechtsprechungsübersicht“

(Änderungen vorbehalten. Stand: 11. Juni 2019)

Herausgeber:

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

In Zusammenarbeit mit dem
BFW Baden-Württemberg

Nachdruck von Beiträgen und Nachrichten:

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

Redaktionsbeirat:

Dirk Graf,
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

Gerald Lipka,
Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg

Foto Titelseite (und weitere):

iStockphoto, Fotolia, Wikipedia

Redaktionsleitung:

Benjamin Klein
benjamin.klein@pressecompany.de

Redaktion:

Carolin Lehmann, Benjamin Klein

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christina Würll
christina.wuerll@pressecompany.de

**IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT**
MAGAZIN.DE

FÜR DEN **RICHTIGEN** **DURCHBLICK** IN DER **IMMOBILIENWIRTSCHAFT!**



WWW.IMMOBILIENWIRTSCHAFT-MAGAZIN.DE

Die neue Online-Präsenz
der ImmobilienwirtschaftMagazine



Gewerbe. Märkte. **Immobilien.**

BFW Landesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e.V.

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

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

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

BFW Landesverband Freier
Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg e.V.

Hospitalstr. 35
70174 Stuttgart
Telefon: 0711/870 380-0
Telefax: 0711/870 380-29
info@bfw-bw.de
www.bfw-bw.de