

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

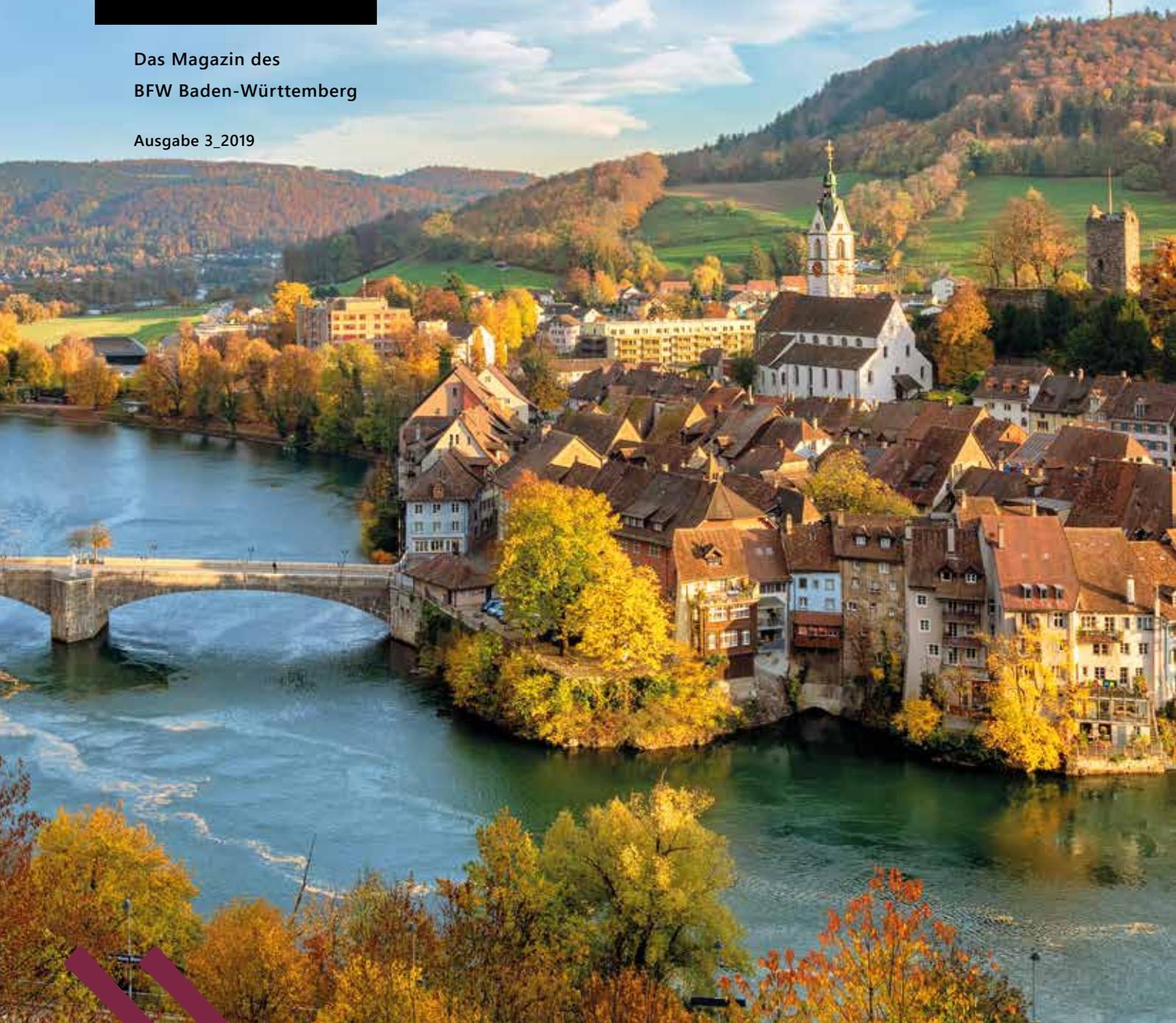
BADEN- WÜRTTEMBERG

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 3_2019



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHER KONJUNKTURBERICHT VORGESTELLT

Seite 10

DIE NOVELLIERUNG DER LANDESBBAUORDNUNG

Seite 12

INTERVIEW MIT TOBIAS WALD, MDL

Seite 14

**IMMOBILIEN
WIRTSCHAFT**
MAGAZIN.DE

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



WWW.IMMOBILIENWIRTSCHAFT-MAGAZIN.DE

Die neue Online-Präsenz
der ImmobilienwirtschaftMagazine

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,



Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

im Sommer hat der BFW Baden-Württemberg den „Wohnungswirtschaftlichen Konjunkturbericht 2018/19“ vorgestellt. Die Ergebnisse sind alarmierend: Im ersten Quartal des Jahres 2019 ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahr um über 20 Prozent gesunken. Damit brach der 2018 noch leicht positive Trend zu Beginn des laufenden Jahres deutlich ein. Dass damit immer noch nicht ausreichend Wohnraum geschaffen wird, um den insbesondere in Ballungsräumen stetig steigenden Bedarf zu bedienen, ist aber nur ein Teil der Wahrheit.

Denn: Die Entwicklung der Bauwirtschaft spiegelt stets den Verlauf der deutschen Konjunktur wider, allerdings mit zeitlichem Versatz. Schließlich waren die Fertigstellungen von heute die Baugenehmigungen von gestern. Damit wirft die von vielen Experten prophezeite Abkühlung der deutschen Konjunktur nun auch erste Schatten auf die Immobilienbranche. Seitens der Politik wurde versäumt die Niedrigzinsphase zu nutzen, um den Wohnbau nachhaltig anzukurbeln. Wenn die Zinsen nun in absehbarer Zeit wieder steigen, drohen die Auswirkungen insbesondere auf die Aktivitäten der privaten Bauwirtschaft durchzuschlagen. Derzeit wird etwa jede zweite Neubauwohnung von privaten Bauträgern errichtet – auf diese Säule der Wohnraumversorgung können Bund und Land nicht verzichten.

Darum müssen schon heute die Weichen dafür gestellt werden, den Wohnungs- und Immobilienbau auch in Zeiten wieder steigender Zinsen für Bauherren und Investoren attraktiv zu gestalten. Mit dem vielzitierten Credo „Fördern statt Fordern“ wäre hier sicherlich mehr zu bewegen, als mit gesetzlichen Vorschriften und zunehmenden Reglementierungen der freien Marktwirtschaft.

Doch es gibt auch Positives zu berichten: Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung zum 1. August 2019 wurde die umfangreiche Überarbeitung der Landesbauordnung abgeschlossen und damit eine Forderung von BFW und anderen immobilienwirtschaftlichen Verbänden umgesetzt. Ein wesentliches Ziel war es, das Bauen zu erleichtern und damit auch günstiger zu gestalten, um die Schaffung von neuem Wohnraum zu fördern. Ob und in wieweit das gelungen ist, lesen Sie in dieser Ausgabe.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

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. 5-11

WOWI-Golftour 2019 S. 5
Das Networking-Format des Jahres S. 6
Contracting-Preis Baden-Württemberg 2019 S. 7
Seminar: „Die LBO-Novelle 2019 – ein Sachstandsbericht“ S. 8
Seminar „Erfolgreich kommunizieren – Krisen vermeiden und bewältigen“ S. 9
Wohnungswirtschaftlicher Konjunkturbericht vorgestellt S. 10

NOVELLIERUNG DER LANDESBAUORDNUNG S. 12-15

Sachstandsbericht zu beschlossenen Änderungen S. 12
Interview mit Tobias Wald, wohnungsbaupolitischer Sprecher der CDU-Landtagsfraktion S. 14

NACHHALTIGE IMMOBILIENENTWICKLUNG S. 16-19

Interview mit Regierungsberaterin Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker S. 16
Umsetzung der Elektromobilität im Wohnungsbau S. 18
Digitale Aktivierung von Flächenpotenzialen S. 19

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE S. 20-29

Wie erschwinglich ist Kaufen und Mieten? S. 20
EuGH kippt Mindest- und Höchstsätze der HOAI S. 22
Interview mit Julian Pflugfelder, Gesellschafter der Pflugfelder Unternehmensgruppe S. 24
Wegweisendes Stadtviertel im Heilbronner Neckarbogen S. 26
Getec und GWG-Gruppe schließen Kooperation S. 28
Offene Cloud-Lösung für Zusammenarbeit rund um die Immobilie S. 29

VORSCHAU S. 30

Termine | Impressum S. 30

WOWI-Golftour 2019

BESTER GOLFER DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT GESUCHT

Rund 100 golfbegeisterte Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft haben nach den ersten Runden der bundesweiten WOWI-Golftour 2019 in Norddeutschland, Nordrhein-Westfalen und Bayern am 19 Juli im Golfclub Johannesthal auch in Baden-Württemberg die Schläger geschwungen. Die Turnierserie wird unter anderem vom BFW Baden-Württemberg unterstützt.

Die Gewinner der Brutto- und Nettowertung der insgesamt sechs bundesweiten Ausscheidungsturniere konnten sich für das große Abschlussturnier im bayerischen Golfclub Schloss Reichmannsdorf Ende September qualifizieren, um dort den besten Golfer der Immobilienbranche unter sich auszuspielen.

Als einzigartige Networking-Plattform für die Branche bot die WOWI-Golftour 2019, die in diesem Jahr bereits das siebte Mal stattfand, ideale Möglichkeiten, alte Bekanntschaften in sportlich-lockerer Atmosphäre wieder aufleben zu lassen oder neue Kontakte zu knüpfen. Die Turnierserie wird durch regionale Branchenverbände sowie die Unternehmen Roto, Kermi, Domus, Ista, Bosch, Innogy und Westbridge Advisory unterstützt. Die PresseCompany, Deutschlands führende Kommunikationsagentur für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zeichnete im Auftrag der Verbände und Sponsoren für die Organisation der Golftour verantwortlich. „Im Rahmen der Turnierserie bringen wir Fach- und Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in entspannter Atmosphäre zu Sport und Networking zusammen“, erläutert Rainer Frick, Geschäftsführer der PresseCompany. „Die Teilnehmer haben dabei die ideale Möglichkeit, das Angenehme mit dem Nützlichen zu verbinden. Schließlich ist ein breites Netzwerk in der Wohnungs- und Immobili-

enwirtschaft unverzichtbar geworden. Und auch jeder, der noch nie einen Schläger in der Hand hatte, ist bei der WOWI-Golftour herzlich willkommen – unsere Schnupperkurse waren auch in diesem Jahr bis auf den letzten Platz ausgebucht.“

Nach dem Turnier hatten die Mitspieler Gelegenheit, bei einer kostenlosen Massage zu entspannen und den Abend im Rahmen eines stilvollen Dinners bei guten Gesprächen ausklingen zu lassen. „Wir freuen uns, dass sich unsere Turnierserie in den vergangenen Jahren als regelrechter Pflichttermin für zahlreiche Größen der Wohnungswirtschaft etabliert hat. Die nächste und damit bereits achte Golftour der Wohnungswirtschaft im nächsten Jahr ist bereits in Vorbereitung“, so Veranstalter Frick. Weitere Informationen und Impressionen von den Turnieren finden Interessierte unter www.wowigolftour.info.





ANMELDEN UND TEILNEHMEN

Anmeldungen zur Immo Lounge nimmt die BFW Baden-Württemberg Landesgeschäftsstelle per Telefon unter **0711 / 870 99 73** oder per E-Mail an **info@bfw-bw.de** entgegen. Die Teilnahmegebühr für BFW-Mitglieder beträgt 125 Euro, für BSP-Mitglieder 145 Euro und für sonstige Teilnehmer 165 Euro zzgl. MwSt. In der Gebühr sind jeweils Getränke, Speisenangebote sowie Informationsmaterialien inbegriffen.

BFW Baden-Württemberg lädt zur Immo Lounge nach Stuttgart ein

DAS NETWORKING- FORMAT DES JAHRES

Am 30. Oktober 2019 lädt der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg bereits zum sechsten Mal zur Immo Lounge nach Stuttgart ein. Auch in diesem Jahr bietet das etablierte Networking-Format im Spardawelt Eventcenter Fach- und Führungskräften der Branche eine attraktive Plattform zum persönlichen Austausch. Im Rahmen der Abendveranstaltung wird unter anderem Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer zum Thema „Wohnungsbau und Klimaschutz – zwei Herausforderungen unserer Zeit“ sprechen.

Im Gegensatz zu den letztjährigen Veranstaltungen beginnt die Immo Lounge 2019 in diesem Jahr bereits um 15.30 Uhr an einem ungewöhnlichen Treffpunkt: Nach dem Eintreffen der Teilnehmer an der Informationstheke im Hauptbahnhof-Turmflügel findet ab 16.00 Uhr auf vielfachen Wunsch eine Führung über das Baustellengelände von Stuttgart 21 statt. Die Gäste werden gebeten,

an festes Schuhwerk zu denken. Nach Ende der Führung um etwa 17.30 Uhr beginnt die Abendveranstaltung in der Spardawelt, Am Hauptbahnhof 3 in Stuttgart. Die Geschäftsführung freut sich außerordentlich, mit Boris Palmer einen diskussionsfreudigen und pointierten Hauptredner gewonnen zu haben, der mit seinem Vortrag sicher für Aufsehen sorgen wird. Nach Verleihung



des Contracting-Preises Baden-Württemberg, den der BFW Baden-Württemberg in Kooperation mit der KEA Baden-Württemberg in diesem Jahr bereits zum dritten Mal vergibt, klingt der Abend in lockerer Atmosphäre aus. Unterstützt wird die Immo Lounge auch in diesem Jahr durch namhafte Kooperationspartner aus der Industrie.

Contracting-Preis Baden-Württemberg 2019

AUSZEICHNUNG FÜR WEGWEISENDE PROJEKTE

Im Rahmen der diesjährigen Immo Lounge verleiht der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg am 30. Oktober 2019 bereits zum dritten Mal gemeinsam mit der Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg (KEA) den Contracting Preis Baden-Württemberg 2019.



Das Kompetenzzentrum Contracting und der BFW Baden-Württemberg loben den Contracting-Preis aus, um intelligente Energieprojekte in der Wohnungswirtschaft bekannter zu machen und die Möglichkeiten erfolgreicher Contracting-Kooperationen aufzuzeigen. Dabei wird die mit bis zu 6.000 Euro dotierte Auszeichnung nicht für errechnete Sollwerte oder theoretische Betriebsdaten vergeben – für die Prämierung wird auf tatsächliche, im Betrieb erhobene Messdaten zurückgegriffen. Damit wird nicht nur der angestrebte, sondern vielmehr der tatsächliche Mehrwert für die Kooperationspartner zu Rate gezogen.

Preiswürdige Einzel- und Quartiersobjekte

Der Contracting-Preis würdigt neu errichtete oder energetisch sanierte Wohnbauten mit einer klimafreundlichen Energieversorgung in Baden-Württemberg, die in Zusammenarbeit mit Stadtwerken oder Energiedienstleistern entstanden sind und bei denen

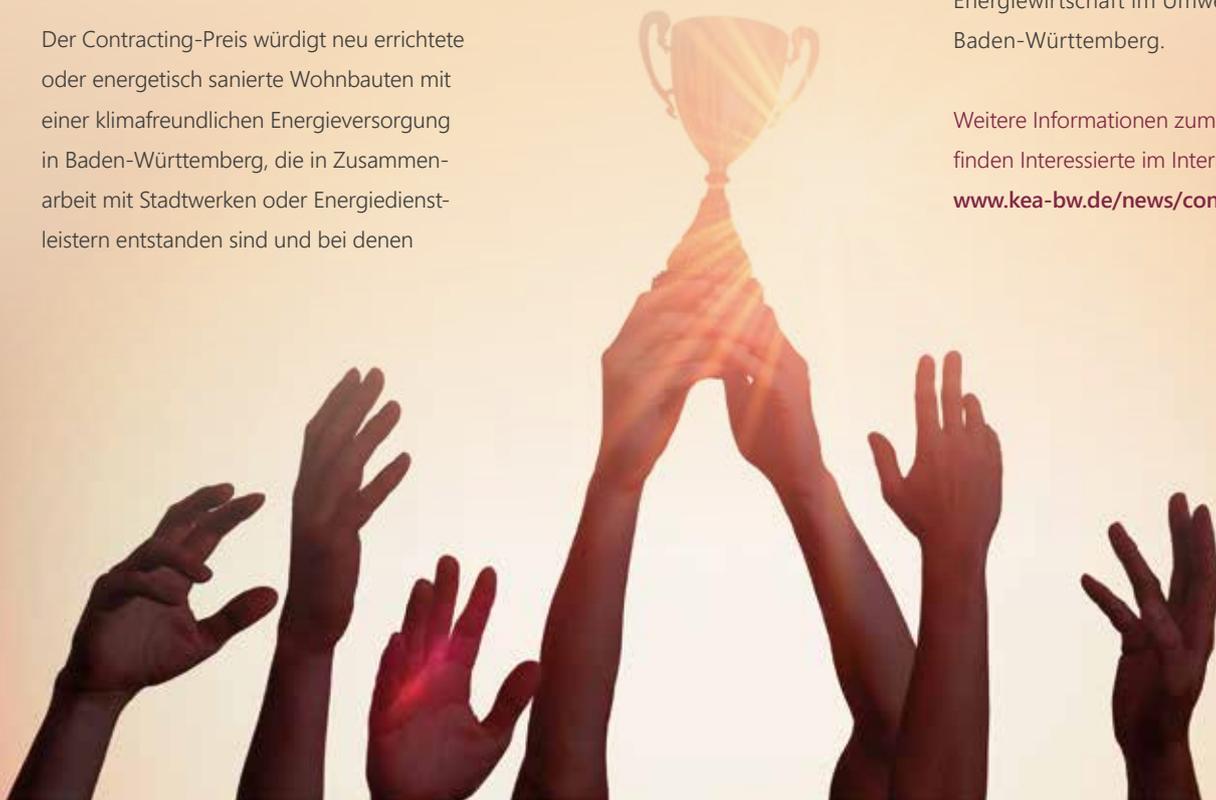
die Energiedienstleistung Contracting zum Einsatz kam, mit der überdurchschnittliche Energie-, Umwelt- oder Nachhaltigkeitsstandards umgesetzt wurden. Am Wettbewerb können neben institutionellen und privaten Bauherren auch Energiedienstleister, Planer und Architekten teilnehmen. Prämiiert werden sowohl Einzelgebäude als auch Quartiersobjekte, die sich in Betrieb oder in der Inbetriebnahme befinden.

Auszeichnung mit vielen Vorteilen

Schirmherr und Landesumweltminister Franz Untersteller MdL unterstreicht die Signalwirkung des Wettbewerbs: „Ich

bin von Contracting überzeugt. Es ist ein Motor für die Umsetzung vielfältiger Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und bringt die Energiewende im Land weiter voran. Dafür gibt es bereits zahlreiche Beispiele.“ Und auch das Feedback der bisherigen Gewinner auf die Durchführung des Wettbewerbs ist durchweg positiv: „Neben den stolzen Preisgeldern wird uns auch immer wieder berichtet, wie positiv sich der Titel ‚Contracting Preisträger des Jahres‘ auf die mediale Berichterstattung und damit auch auf die öffentliche Wahrnehmung eines Unternehmens auswirken kann“, berichtet Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg. Die Auszeichnung erfolgt in diesem Jahr durch Karl Greißing, Leiter der Abteilung Energiewirtschaft im Umweltministerium Baden-Württemberg.

Weitere Informationen zum Wettbewerb finden Interessierte im Internet unter www.kea-bw.de/news/contracting-preis





Gesetzliche Änderungen sollen das Bauen erleichtern

SEMINAR: „DIE LBO-NOVELLE 2019 – EIN SACHSTANDSBERICHT“

Die Landesbauordnung (LBO) stellt für Bauträger eine der wesentlichen gesetzlichen Grundlagen ihres unternehmerischen Handelns dar. Ende Juli konnten sich Mitglieder des BFW Baden-Württemberg aus erster Hand über die anstehenden Änderungen der Rechtslage informieren. Der Referent Ministerialrat Dr. Alfred Reutzsch leitet seit 2002 das Referat Bauordnungsrecht im Wirtschaftsministerium und ist hier federführend zuständig für die LBO-Novelle. Das Seminar war bis auf den letzten Platz ausgebucht.

Wie schon mehrfach berichtet hat der BFW Baden-Württemberg im Rahmen der Wohnraum-Allianz des Landes gemeinsam mit

weiteren Organisationen Reformen der Landesbauordnung gefordert. Die politischen Diskussionen um die geplanten Änderungen

der Landesbauordnung, auch im Kabinett, waren wiederholt Thema in der Presse. Ende Juli hat der Landtag die geplanten Änderungen der Landesbauordnung beraten und diese letztendlich auch beschlossen.

Grundsätzliche Erleichterungen der baurechtlichen Vorschriften ergeben sich im Zuge der Novellierung insbesondere in den Bereichen der Verfahrensbeschleunigung, der Digitalisierung sowie der Vorschriften zur Errichtung von Kinderspiel- oder Fahrradstellplätzen. Der Baurechtsexperte zeigte anhand bisheriger und neu formulierter Gesetzespassagen detailliert die beschlossenen Änderungen auf. Dabei wurde deutlich: Durch die anstehenden Anpassungen der gesetzlichen Pflichten wurden einige Erleichterungen für Bauherren geschaffen. Der Austausch mit den Kollegen, nützliche Praxistipps und Hinweise zur Anwendung der Landesbauordnung rundeten das Seminar ab.



► Die detaillierten Änderungen der Landesbauordnung (LBO) sind in einem Fachbeitrag in dieser Ausgabe ab Seite 12 zusammengefasst.

Ein souveräner Auftritt will gelernt sein

SEMINAR „ERFOLGREICH KOMMUNIZIEREN – KRISEN VERMEIDEN UND BEWÄLTIGEN“

Im Geschäftsleben gibt es viele Anlässe, bei denen der erste Eindruck, gute Argumente und ein gelungener Auftritt über Erfolg oder Misserfolg entscheiden. Und es kommt immer darauf an, was man sagt und wie man es sagt. Die Teilnehmer des Seminars „Erfolgreich kommunizieren“ des BFW Baden-Württemberg haben sich darum einen halben Tag lang intensiv mit der Wirkung von Tonalität, Mimik und Gestik befasst.

Seien es Diskussionen in Fachgremien, die Vorstellung eines neuen Bauvorhabens im Bauausschuss oder gar die Rechtfertigung des eigenen Projekts im Rahmen einer Bürgerversammlung – für Bauträger, Geschäftsführer und Planer ist ein selbstsicherer und dennoch nicht überheblicher Auftritt mit klaren Aussagen und pointierte Argumente essenziell, um die Gründung von Bürgerinitiative oder einen „Shitstorm“ in den sozialen Medien zu vermeiden. Auch wenn es bereits zu einer Krise gekommen ist, darf man sich nicht verstecken oder um Kopf und Kragen reden. Ein bestimmtes und selbstsicheres Auftreten kann vielmehr einen großen

Anteil daran haben, die Wogen schnellstmöglich wieder zu glätten.

Doch was tun, wenn plötzlich ein Kamerteam vor der Tür steht und den Reportern Rede und Antwort gestanden werden muss? Im Rahmen des vierstündigen Workshops erhielten die Teilnehmer viele wertvolle Tipps, wie sie sich glaubwürdig und überzeugend vor einem Publikum präsentieren. Referent Christopher Martin, Partner der Frankfurter Agentur FUP, verriet Tricks und Kniffe für überzeugende Rhetorik, gab Hinweise für den richtigen Umgang mit Journalisten und zeigte auf, wie Krisen vermieden und im Ernstfall

schnell beendet werden können. Dabei stellten sich die Teilnehmer auch dem Feedback des Plenums. „Es freut uns, dass diese etwas andere Seminar auf außerordentlich großes Interesse – insbesondere unserer jüngeren BFW-Mitglieder gestoßen ist“, resümiert Landesverbandsgeschäftsführer Gerald Lipka. „Sich selbst von einer Gruppe beurteilen und kritisieren zu lassen, ist schließlich nicht ganz leicht. Dennoch wurde uns von den Teilnehmern bestätigt, dass sie durch die offene und konstruktive Dynamik des Seminars viel für ihren Arbeitsalltag mitnehmen konnten.“ Zu den Eigenheiten der sozialen Netzwerke ist in Bälde ein ähnliches Seminar geplant.

Schon heute alle Anforderungen der EED erfüllen!

KALO
einfach persönlicher.

Mit unserer kaloBLUE-Funktechnologie bieten wir Ihnen ein ausgereiftes System, mit dem Sie bereits heute alle Vorgaben der EED erfüllen und für zukünftige Anforderungen bestens vorbereitet sind – dafür sorgen wir persönlich!

KALO – Ihr Partner für die klimaintelligente Immobiliensteuerung

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





Wohnungswirtschaftlicher Konjunkturbericht vorgestellt

WENIGER BAUGENEHMIGUNGEN VERSCHÄRFEN LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Im Sommer hat der BFW Baden-Württemberg den „Wohnungswirtschaftlichen Konjunkturbericht 2018/19“ vorgestellt. Die Ergebnisse sind alarmierend: Im ersten Quartal des Jahres 2019 ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahr um 20,3 Prozent gesunken. Wurden im ersten Quartal 2018 noch 11.692 Wohnungen zum Bau freigegeben waren es von Januar bis März 2019 nur noch 9.314 Wohnungen. Damit brach der 2018 noch leicht positive Trend zu Beginn des laufenden Jahres deutlich ein.

Im gesamten Jahr 2018 wurden 46.156 Baugenehmigungen erteilt. Dies waren 5 Prozent mehr als 2017, als der Bau von 44.212 Wohnungen genehmigt wurde. „Bei einem von der Landesregierung genannten jährlichen Neubaubedarf von 65.000 Wohnungen hätten wir ohnehin einen deutlich höheren Zuwachs benötigt, um die Nachfrage zu befriedigen. Der drastische Rückgang im ersten Quartal 2019 ist hingegen ein geradezu

alarmierendes Signal – nicht nur für alle Wohnungssuchenden in Ballungsräumen wie Stuttgart“, so Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg bei der Vorstellung des Konjunkturberichts in Stuttgart. Denn die Zahl der Baugenehmigungen sage letzten Endes noch nichts darüber aus, wie viele Wohnungen nach der Genehmigung tatsächlich gebaut würden. 2017 seien es in

Baden-Württemberg 38.024 gewesen. Im Jahr 2018 habe es mit 38.433 Wohnungen ein leichtes Plus von 1,1 Prozent gegeben. Damit stagnierten die Baufertigstellungen in den vergangenen zwei Jahren auf nahezu gleichem Niveau. Gründe dafür sieht der BFW vor allem in dem anhaltenden Mangel an bezahlbaren Baugrundstücken. Positiv für die Bauwirtschaft und für Immobilienkäufer schlugen lediglich die nach wie vor niedrigen Zinsen zu Buche.

Wohneigentum wird deutlich teurer

„Für Kaufinteressenten sind die niedrigen Zinsen einerseits eine Entlastung, auf der anderen Seite werden diese aber durch überproportional steigende Grundstücks- und Baupreise wieder aufgefressen“, gibt Lipka zu bedenken. Dadurch stiegen auch die Preise für neue oder gebrauchte Immobilien in vielen Regionen nach wie vor an. So zeige der Fünfjahresvergleich der Kaufpreisentwicklung in den Großstädten Baden-Württembergs, dass Objekte mit gutem Wohnwert, wie Neubauwohnungen (plus 38,9 Prozent), ebenso wie gebrauchte Eigentumswohnungen (plus 37,7 Prozent), die höchsten Steigerungen aufweisen.

Größte Preissteigerungen in Mannheim und Stuttgart

Am stärksten sind laut BFW-Konjunkturbericht die Immobilienpreise in Mannheim mit 48,9 Prozent und Stuttgart mit 50,6 Prozent gestiegen. Für Bestandsobjekte in Mannheim stiegen die Preise von 2013 bis 2018 um satte 64,1 Prozent – in Stuttgart um 57,1 Prozent. In Mannheim ist dies die Folge eines andauernden Strukturwandels, der sich auf den Wohnimmobilienmarkt auswirkt. In Stuttgart habe sich der Preisanstieg gegenüber den Vorjahren hingegen leicht abgeschwächt. In der Landeshauptstadt spitzt sich die Lage am Mietwohnungsmarkt dennoch weiterhin zu. Auch auf dem Mietmarkt in

Baden-Württemberg sind die Preise in Bewegung. Der Halbjahresvergleich zeigt unterschiedliche Tendenzen. Vereinzelt sind die Preise unerheblich gestiegen, vereinzelt stagnieren sie und in Einzelfällen gingen sie zurück. Insgesamt allerdings gehen auch die Mietpreise nach oben. Im Fünfjahresvergleich liegen die Preissteigerungen im Durchschnitt der Großstädte bei Neubaumietwohnungen bei 15,2 Prozent und bei Bestandsmietwohnungen bei 17,7 Prozent.

Differenz zwischen Kauf- und Mietpreisen wächst

Tendenziell werden die Unterschiede zwischen den Kauf- und Mietpreisen größer. Auffällig stark steigen laut BFW-Konjunkturbericht die Mieten seit 2013 besonders in Mannheim (plus 33,5 Prozent), Freiburg (plus 24,4 Prozent) und Stuttgart (plus 22,5 Prozent). Vor allem in Stuttgart ist die Nachfrage im unteren bis mittleren Preissegment hoch und das Angebot besonders niedrig. In Freiburg ist eine Veränderung des Preisniveaus aufgrund von Wohnraumknappheit nicht so deutlich spürbar. Die Mieten steigen allerdings auch hier langsamer an als die Kaufpreise. Auch in Studentenstädten wie Heidelberg oder Karlsruhe ist der Mietwohnungsmarkt stark angespannt. Aufgrund der hohen Zahl an Studenten sind besonders Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen gefragt, mit der Folge, dass mangels Angeboten die Mietpreise weiter steigen.

Private Immobilienwirtschaft muss einbezogen werden

Von der baden-württembergischen Landesregierung erwartet Lipka vor allem Akzente bei der Bereitstellung von Baugrundstücken. Soll das Ziel, jährlich 65.000 Wohnungen neu zu bauen, überhaupt noch erreicht werden, so könne auf die Kapazitäten und die Kompetenz der privaten Immobilienwirtschaft nicht verzichtet werden. „Die im BFW zusammengeschlossenen Bauträger und Projektentwickler bauen rund jede zweite Neubauwohnung in Deutschland“, betonte der Landesverbandsgeschäftsführer. Darunter seien viele Wohnungen für den Mittelstand. Ebenso errichteten BFW-Mitgliedsunternehmen, zum Beispiel im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, auch sozial geförderte Wohnungen. Welche Rolle der privaten Immobilienwirtschaft in dem vom Land angekündigten kommunalen Grundstücksfonds zugeordnet ist, bleibe bislang unklar und bedürfe einer deutlichen Konkretisierung.

Der medial vielfach beachtete Konjunkturbericht wurde vom BFW Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit Professor Dr. Dieter Rebitzer, Studiendekan an der Fakultät Wirtschaft und Recht der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) erarbeitet.



GISOTON®
Wandsysteme

GISOTON Wandsysteme
Baustoffwerke Gebhart & Söhne GmbH & Co. KG
www.gisoton.de

Sachstandsbericht zu beschlossenen Änderungen

DIE NOVELLIERUNG DER LANDESBAUORDNUNG

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung zum 1. August 2019 wurde die umfangreiche Überarbeitung der Landesbauordnung abgeschlossen und damit die von den Regierungsparteien im Koalitionsvertrag vereinbarten Ziele umgesetzt. Ein wesentliches Ziel war es, das Bauen zu erleichtern und damit auch günstiger zu gestalten, um die Schaffung von neuem Wohnraum zu fördern. Dazu wurden unter anderem bauliche Standards abgebaut. Im folgenden Beitrag sind die wesentlichen Änderungen kurz und knapp zusammengefasst.



Bedarf. Die Baurechtsbehörden haben dies im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens zu entscheiden. Wichtig ist auch die Neuregelung, wonach die Fahrrad-Stellplätze zwingend ebenerdig herzustellen sind, sodass künftig – falls erforderlich – zum Beispiel auch Untergeschosse genutzt werden können, wodurch wertvoller Wohnraum gewonnen werden kann.

Entfall der Flächen zum Wäschetrocknen

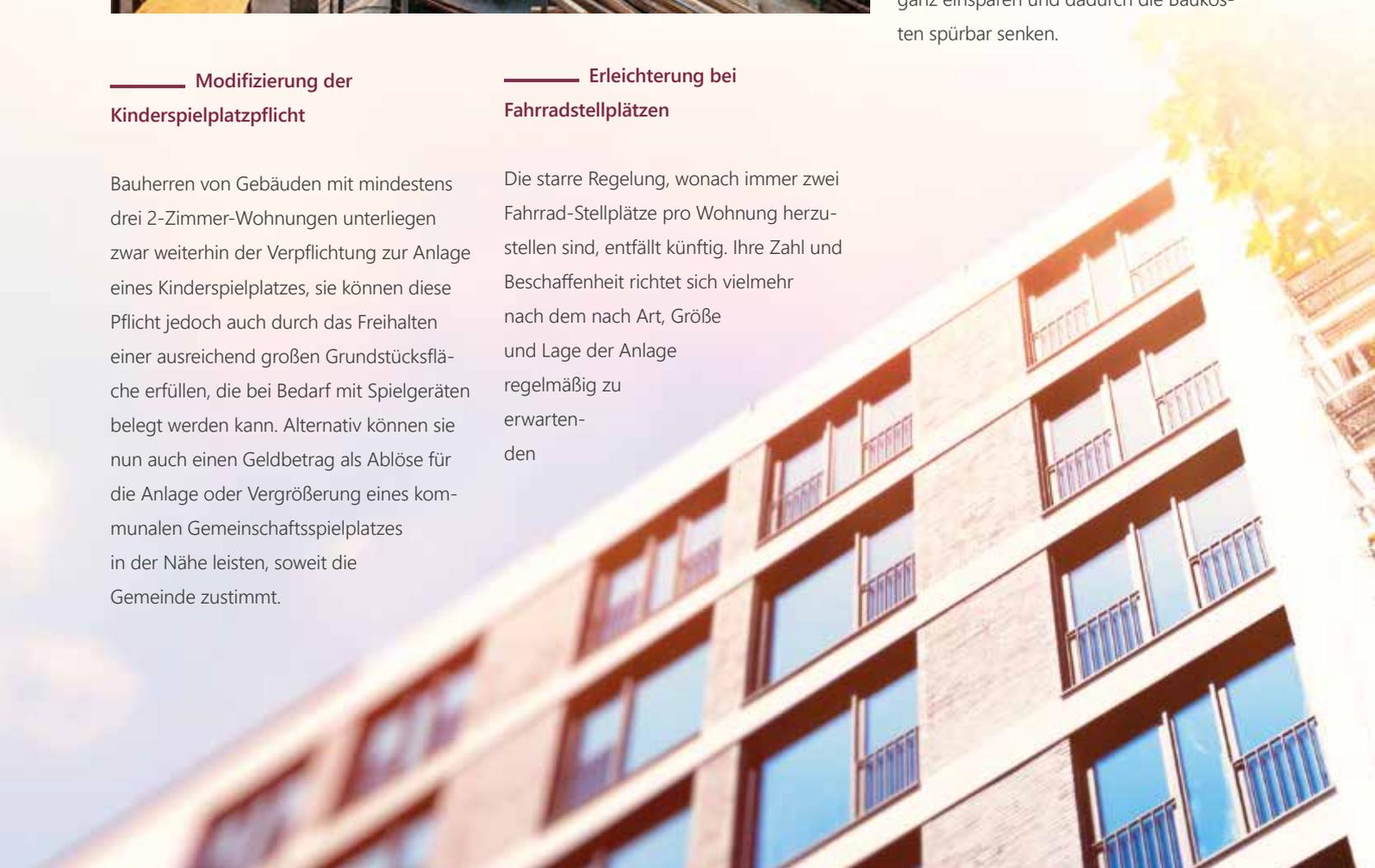
Durch die Streichung der Pflicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen Flächen bereitzuhalten, um Wäschetrocknen zur gemeinschaftlichen Benutzung zur Verfügung zu stellen, können die Bauherren diese Flächen fortan anderweitig nutzen oder ganz einsparen und dadurch die Baukosten spürbar senken.

Modifizierung der Kinderspielplatzpflicht

Bauherren von Gebäuden mit mindestens drei 2-Zimmer-Wohnungen unterliegen zwar weiterhin der Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes, sie können diese Pflicht jedoch auch durch das Freihalten einer ausreichend großen Grundstücksfläche erfüllen, die bei Bedarf mit Spielgeräten belegt werden kann. Alternativ können sie nun auch einen Geldbetrag als Ablöse für die Anlage oder Vergrößerung eines kommunalen Gemeinschaftsspielplatzes in der Nähe leisten, soweit die Gemeinde zustimmt.

Erleichterung bei Fahrradstellplätzen

Die starre Regelung, wonach immer zwei Fahrrad-Stellplätze pro Wohnung herzustellen sind, entfällt künftig. Ihre Zahl und Beschaffenheit richtet sich vielmehr nach dem nach Art, Größe und Lage der Anlage regelmäßig zu erwartenden



Erleichterung der Wärmedämmung

Hält ein Gebäude nur den Mindestabstand zur Grenze ein, wäre eine nachträgliche Außenwanddämmung an sich nicht möglich. Nach Änderung der Landesbauordnung bleiben aber Wärmedämmungen bis zu einer Dicke von 30 Zentimetern vor der Außenwand abstandsflächenrechtlich unbeachtlich. Eine Dachdämmung mit Dachanhebung ist nun ebenfalls möglich; die hierfür erforderliche zusätzliche Abstandsfläche wird dabei auf die 30 Zentimeter angerechnet.

Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand

Wenn durch Aufstockungen oder ähnliche Maßnahmen zur Schaffung neuen Wohnraums (Anbau, Ausbau, Nutzungsänderung, Wohnungsteilung) die Schwelle von zwei Wohnungen im Gebäude überschritten wird, mussten bisher die Wohnungen in einem Geschoss barrierefrei hergestellt werden. Zudem mussten für die neuen Wohn-

gen zusätzliche Kfz- und Fahrradstellplätze geschaffen werden. Beides ist im Gebäudebestand mit besonderen Schwierigkeiten und Kosten verbunden. Durch die Änderung werden bei solchen Maßnahmen nun keine weiteren Anforderungen an die Barrierefreiheit und die Fahrrad- und Kfz-Stellplätze mehr ausgelöst. Dadurch werden zur Schaffung von neuem Wohnraum wesentliche Kostenhindernisse beseitigt.

Beschleunigung des baurechtlichen Verfahrens

Darüber hinaus wurde das baurechtliche Verfahren beschleunigt, indem insbesondere die Regelungen zu den Fristläufen bei den gesetzlichen Verfahren geändert wurden. Bisher begann der Lauf der gesetzlichen Fristen im Genehmigungsverfahren bei behördlichen Nachforderungen jeweils wieder von vorne zu laufen – dadurch hatten sich die Verfahren in der Praxis oft deutlich über die Regelzeit von vier Monaten hinaus verlängert. Nunmehr wird die Frist nur noch gehemmt, also bei Eingang der Unterlagen dort fortgesetzt, wo sie durch die Nachforderungen unterbrochen wurde. Künftig werden damit zu den gesetzlichen Fristen nur noch höchstens die

Zeiten hinzukommen, die der Bauherr selbst benötigt, um die erforderlichen Unterlagen nachzureichen.

Mit der Gesetzesänderung wurde zudem die Digitalisierung im baurechtlichen Verfahren entscheidend vorangebracht, indem auf die meisten gesetzlichen Schriftformerfordernisse, die eine eigenhändige Unterschrift oder zumindest eine qualifizierte elektronische Signatur erfordern, verzichtet wurde. Damit ist nun beispielsweise die Einreichung der Bauanträge und Bauvorlagen mit einer einfachen E-Mail möglich.

Nachhaltigkeit stärker berücksichtigt

Nicht zuletzt wurde auch die Nachhaltigkeit im Bauordnungsrecht erhöht, indem der Holzbau und die rechtlichen Voraussetzungen für künftige Regelungen zur Elektromobilität in der Garagenverordnung geschaffen wurden.

Dr. Alfred Reutzsch

Ministerialrat Dr. Alfred Reutzsch ist seit 1982 in der Landesverwaltung Baden-Württemberg und seit 1984 im Wirtschaftsministerium tätig.



Der Jurist (Studium LMU München) leitet seit 2002 das Referat Bauordnungsrecht im Wirtschaftsministerium und ist hier federführend zuständig für die LBO-Novelle. Er ist Mitglied der Fachkommission Bauaufsicht der Bauministerkonferenz und seit 1993 Prüfer im 2. Juristischen Staatsexamen.

Interview mit Tobias Wald, wohnungsbaupolitischer Sprecher der CDU-Landtagsfraktion

„MEHR WOHNRAUM – WENIGER BÜROKRATIE“

A portrait of Tobias Wald, a man with short dark hair, wearing a dark blue suit jacket over a white collared shirt. He is looking directly at the camera with a neutral expression.

Die grün-schwarze Landesregierung hat sich im Laufe des Sommers sowohl auf eine Novelle der Landesbauordnung (LBO) als auch auf gezielte Fördermaßnahmen im Rahmen der baden-württembergischen Wohnraumoffensive einigen können. Durch neu eingeführte Förderinstrumente wie den Kommunalfonds Wohnraumoffensive sollen insbesondere Städte und Gemeinden bei der Schaffung von Bauland finanziell unterstützt werden. Was die Landesregierung zur Förderung der privaten Bauwirtschaft unternimmt, hat die „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“

Tobias Wald, wohnungsbaupolitischer Sprecher der CDU-Landtagsfraktion, gefragt.

_____ Herr Wald, als wohnungsbaupolitischer Sprecher der CDU-Landtagsfraktion waren Sie federführend an der aktuellen Novellierung des LBO beteiligt. Wie fällt Ihr Fazit zu den Verhandlungen mit Ihrem grünen Koalitionspartner aus?

Im Koalitionsvertrag haben wir vereinbart, die LBO zu aktualisieren. Dabei haben wir ein neues Verfahren angewandt. Nicht die Landespolitik hat den Experten einen fertigen Gesetzentwurf vorgelegt, sondern die Experten der von uns initiierten Wohnraum-Allianz. Sie haben uns konkrete Änderungsvorschläge für eine neue, schlankere LBO unterbreitet. Diese Anregungen und Ideen haben wir aufgegriffen – in den Ministerien und Regierungsfraktionen bewertet, beraten und anschließend in einen Gesetzestext gegossen. Mit dem Ergebnis bin ich insgesamt zufrieden.

_____ Eines Ihrer persönlichen Ziele war der Abbau unnötiger Bürokratie – haben Sie dieses Ziel erreicht oder sehen Sie hier noch Luft nach oben?

Die neue LBO ist ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu „Mehr Wohnraum – weniger Bürokratie“. Der Landesnormenkontrollrat rechnet mit Kosteneinsparungen von etwa 100 Millionen Euro jährlich. Ich denke, wir sind hier auf dem richtigen Weg. Wichtig ist, dass die neue LBO zügig umgesetzt wird und auch die neuen Handlungsspielräume von den Bauantragstellern und den Bauordnungsämtern genutzt werden. Der Bürokratieabbau muss jedoch auch in weiteren Bereichen stattfinden, so zum Beispiel bei der Ausweisung neuer Baugebiete. Die Genehmigungsverfahren müssen dringend beschleunigt werden. Weitere staatliche Regulierungen wie Enteignungen und Mietpreisdeckel lehne ich entschieden ab!

_____ **Reichen die beschlossenen Maßnahmen denn aus, um den Wohnungsbau – insbesondere in stark nachgefragten Ballungsregionen – spürbar zu beschleunigen?**

Ich betrachte den Wohnungsbau als gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen kann nur gedeckt werden, wenn die Politik nicht nur einen Baustein setzt, sondern viele wichtige Bausteine zusammenfügt. Alles zusammen ergibt das tragfähige Fundament einer vernünftigen Wohnungsbaupolitik. Vieles haben wir im Koalitionsvertrag verankert und bereits umgesetzt. Weitere Maßnahmen müssen folgen, wie zum Beispiel die steuerliche Förderung beim Neubau von Wohnungen und bei der Sanierung von bestehenden Wohnungen.

_____ **An welchen Punkten geht Ihnen die Überarbeitung der LBO nicht weit genug?**

Die LBO-Novelle, übrigens die modernste in ganz Deutschland, wurde innerhalb der Wohnraum-Allianz teilweise sehr kontrovers diskutiert. Wo unterschiedliche Interessenlagen aufeinandertrafen, wie bei den Themen Fassadenbegrünung, E-Ladesäulen und Waldabstandsgebot, galt es Kompromisse zu

finden. Ein Beispiel, welches ich mir anders gewünscht hätte, ist das Waldabstandsgebot. Die bestehende Abstandsregelung sehe ich als überholt an, die hätte ich gerne abgeschafft. Dadurch hätten wir vielen Kommunen einen deutlich größeren Handlungsspielraum geben können. Dennoch fällt meine Gesamtbilanz positiv aus, denn mit der LBO-Novelle erreichen wir über 20 Erleichterungen und verfolgen drei Leitziele: Erstens die Vereinfachung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften, zweitens die Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren und Zulassung der digitalen Baugenehmigung, wodurch wir schnelle Bearbeitungszeiten erreichen und drittens die Erhöhung der Nachhaltigkeit im Bauordnungsrecht.

_____ **Im Rahmen der politisch proklamierten Wohnraumoffensive unterstützt das Land künftig verstärkt Kommunen und Gemeinden, um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums voranzutreiben. Hierfür wurde unter anderem der Kommunale Grundstücksfonds eingeführt. Wie beurteilen Sie diese Maßnahme?**

Wohnraum kann nur entstehen, wenn ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen nehmen insbesondere die Kommunen eine tragende Rolle ein. Das Land unterstützt zukünftig noch stärker die Kommunen bei der Ausweisung von Bauland. Das ist wichtig. Es ist nicht vorgesehen, dass die Kommunen die Baugrundstücke selbst bebauen, sondern diese beispielsweise durch Konzeptvergabe der privaten Bauwirtschaft zugeführt werden.

_____ **Etwa 50 Prozent der bundesweiten Neubauwohnungen gehen auf private Bauträger zurück. Wie wollen Sie verhindern, dass die private Bau- und Immobilienwirtschaft in den nächsten Jahren durch die Bevorzugung kommunaler Träger kategorisch benachteiligt wird?**

Den Bau von Wohnungen durch das Land Baden-Württemberg lehne ich klar ab. Die

Landespolitik hat seit Mai 2016 die Rahmenbedingungen für „Mehr Wohnraum – weniger Bürokratie“ wesentlich verbessert. Nun müssen diese Rahmenbedingungen vor Ort schnell umgesetzt werden. Wir unterstützen die Kommunen bei der Ausweisung und Aktivierung von Bauland. Wichtig ist, dass die private Bau- und Immobilienwirtschaft nicht ausgeschlossen wird. Die Kommunen sind gefordert.

_____ **Was würden Sie privaten Bauträgern empfehlen, die lieber heute als morgen bauen würden und auf der Suche nach bebaubaren Grundstücken sind?**

Unsere privaten Bau- und Immobilienunternehmen sind leistungsstark und innovativ. Ich empfehle jedem Unternehmen, sich aktiv bei der Vergabe von Baugrundstücken in den Städten und Gemeinden zu bewerben. Eine Möglichkeit ist auch die Gründung eines regionalen Wohnraumgipfels, der den Dialog zwischen der Bauwirtschaft, den Bürgern und den Bauordnungsämtern verbessert.

.....
Zur Person:

Geboren 1973 in Bühl, wuchs Tobias Wald in Ottersweier bei Bühl auf. Nach seinem Hauptschulabschluss besuchte er die Wirtschaftsschule und anschließend das Wirtschaftsgymnasium in Bühl. Nach seinem Grundwehrdienst begann er 1995 eine Ausbildung zum Finanzassistenten. Einige Jahre später legte er ein berufsbegleitendes Studium zum Diplom Betriebswirt (FH) ab. Bei der DZ Bank AG koordiniert Tobias Wald seit Mai 2014 die Fördermittelgeschäfte Baden-Württemberg in Teilzeit. Seit 2011 ist er Landtagsabgeordneter und vertritt die CDU-Fraktion im Finanz- sowie im Wirtschaftsausschuss. Er ist Sprecher seiner Fraktion für die Bereiche Wohnungsbau und Finanzen. Neben seinem politischen Engagement ist Tobias Wald auch in vielen Vereinen und Verbänden aktiv. So ist er z.B. seit 1999 Gemeinderat in Ottersweier und seit 2014 Präsident des Blasmusikverbands Mittelbaden.

Interview mit Regierungsberaterin Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker

KREISLAUFWIRTSCHAFT IM BAU UND INNOVATIONEN FÜR URBANE TRANSFORMATIONEN

Etwa 50 Prozent des Ressourcenverbrauchs, 40 Prozent des Energieverbrauchs, 40 Prozent des Ausstoßes klimaschädlicher Gase sowie 50 Prozent des Abfallaufkommens gehen international auf den Bausektor zurück. Auch die deutsche Bauwirtschaft umfasst etwa 40 Prozent des bundesweiten Gesamtenergieverbrauchs und ist für etwa 13 Prozent des CO₂-Ausstoßes verantwortlich. Im Interview mit der „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“ äußert sich Prof. Dr. Lamia Messari-Becker, Nachhaltigkeitsexpertin und Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik an der Universität Siegen, zu möglichen Einsparpotenzialen und zeigt auf, wie der Gedanke der Nachhaltigkeit die Städte von morgen beeinflussen wird.

Frau Prof. Dr. Lamia Messari-Becker, als ausgewiesene Expertin für Nachhaltigkeit setzen Sie sich für einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen innerhalb der Bauwirtschaft ein. Durch welche Maßnahmen oder Beiträge kann die Nachhaltigkeit im deutschen Bausektor kurz-, mittel- und langfristig gesteigert werden?

Kurzfristig ist es wichtig, Bauen ökologisch zu gestalten, durch flächeneffiziente flexible Grundrisse, rückbaubare Bauteile, nachhaltige Materialien und erneuerbare Energien. Mittelfristig sind Kreislaufwirtschaft und Bepreisung der Umweltschäden zu etablieren. Langfristig sind Lösungen für urbane Transformation erforderlich. Architekten, Ingenieure, Stadtplaner, Industrie und alle weiteren Akteure sind gefordert. Etwa 75 Prozent des Ressourcenverbrauchs konzentriert sich in Städten. Es wird also essenziell, Städte umweltverträglich zu organisieren.

Ressourcen sparen, CO₂-Ausstoß senken und Abfallprodukte reduzieren – die Ansätze zur Steigerung der Ressourceneffizienz im Bauwesen sind vielfältig. In welchem Bereich sehen Sie die größten Entwicklungspotenziale?

Meiner Meinung nach eindeutig in einer Kreislaufwirtschaft. Durch die enorme Verzweigung des Bausektors mit anderen Wirtschaftsbereichen, etwa Chemie, Anlagentechnik und Energieversorgung besteht hier eine große Hebelwirkung und darüber hinaus neue Chancen für die Wirtschaft. Unser Wissen wird weltweit gefragt sein, da viele aufstrebende Länder ihrem Entwicklungsbedarf kaum gerecht werden können, ohne ihre Ressourcen konsequent im Kreislauf zu halten.

Die umweltverträglichste Energie ist die, die gar nicht erst verbraucht wird. Ist eine energieeffiziente Bauweise im Sinne der Nachhaltigkeit nicht mindestens so maßgeblich, wie die Energiequelle zur Bewirtschaftung der einzelnen Immobilie?

Wir brauchen beides und noch mehr. Wir gewinnen ja wenig, wenn wir durch Dämmung, Heiztechnik, erneuerbare Energien und so weiter den Energiebedarf und den CO₂-Ausstoß senken, aber die „graue“ Energie außer Acht lassen, die für die Herstellung bis hin zur Entsorgung der eingesetzten Produkte aufgewendet wird. Gebäude können heute erneuerbare Energie

produzieren, anstatt sie nur zu verbrauchen. So ließe sich im Bestand, für 90 Prozent des CO₂-Ausstoßes von Gebäuden verantwortlich, etwas erreichen und Geschäftsmodelle für eine urbane Energiewende generieren.

Inwieweit kann die hiesige Bauwirtschaft auf Vorbilder aus anderen Kulturräumen zurückgreifen?

Im warmen Süden gelingt es, durch einfache Grundsätze Gebäude und Städte kühl zu halten. Dazu gehören unter anderem eine gegenseitige Verschattung, helle Oberflächen, Wasser, Grünräume, passive Lüftung mittels Windtürme sowie speicherfähige Materialien und Grün an Dach und Fassade. All das schützt vor Hitze beziehungsweise verzögert deren Abgabe. Und man sollte immer mit und nicht gegen die Stadtklimatologie bauen, sprich Lüftungs- und Kühlungsschneisen nie zubauen. Das alles dient auch der Ressourceneffizienz.

Eng verknüpft mit dem Thema Ressourcen schonendes Bauen ist auch die Infrastruktur, die zum Wohnen, Leben und Arbeiten benötigt wird. Wie wirkt sich eine nachhaltige Quartiersgestaltung auf die Struktur moderner Städte aus?



Foto: Enrico Santifaller

Zur Person:

Prof. Dr. Lamia Messari-Becker ist Bauingenieurin und seit 2013 Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik an der Universität Siegen. Seit 1. Juli 2016 ist sie Mitglied des Sachverständigenrats für Umweltfragen der Bundesregierung und vertritt dort die Bereiche Bauingenieurwesen und nachhaltige Stadtentwicklung. Messari-Becker war Mitglied im Fachbeirat der IBA Thüringen und ist Mitglied im Expertenkreis der Förderinitiative des Bundes „Zukunft Bau“. Die gebürtige Marokkanerin studierte Bauingenieurwesen an der TU Darmstadt und promovierte dort im Jahr 2006. Messari-Becker war Lehrbeauftragte für Tragwerksplanung, später für Bauphysik und Energieeffizientes Bauen an der Technischen Hochschule Mittelhessen in Gießen. 2014 wurde sie als Professorin für Gebäudetechnologie und Bauphysik an die Universität Siegen berufen. Ihre Arbeitsschwerpunkte umfassen Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit im Hoch- und Städtebau.

Die Ansammlung von nachhaltigen Gebäuden macht eben kein nachhaltiges Quartier aus. Solche Gebäude im Außenbereich ohne Mobilitäts-Einkaufsangebote zwingen Bewohner zum Individualverkehr. Staus sind die Folge. Wenn aber Infrastruktur, Nutzungsmischung, kurze Wege, ÖPNV et cetera mitgedacht werden, entstehen urbane Räume, die für sich stabil und ressourceneffizient sind. Die Quartiersebene macht Synergien sichtbar, in Sachen Energie, Flächen und Mobilität. Ein Beispiel: Die Nutzung der Abwasserwärme macht oft erst im Quartier (mehrere Gebäudecluster) Sinn. Diese Synergien sind für nachhaltige Städte elementar.

————— **Gesetzliche Vorgaben, wie beispielsweise die Energieeinsparverordnung, haben das Bauen in den vergangenen Jahren deutlich teurer gemacht. Inwieweit sehen Sie die Politik in der Pflicht, nachhaltiges Bauen auch für Bauherren attraktiver zu machen?**

Das sehe ich anders. Die Kosten der Gebäudetechnik sind mit circa 45 Prozent Teuerung sicher maßgeblich, aber auch Planungsleistungen. Nicht zu vergessen, der Brand- und der Schallschutz, auf die niemand verzichten will und soll. Die Preise sind auch in der langen Wertschöpfungskette im Bau begründet. Was kann hier die Politik leisten? Wir müssen beispielsweise Wohnraum schneller an die Nutzer bringen, etwa durch Kooperation zwischen kleinen Bauunternehmen und Kommunen. Und wir brauchen Reformen im Baurecht, die man dazu nutzen sollte, hohe Umweltstandards mit weniger Aufwand zu erreichen. Und zudem: Wozu benötigt man 16 verschiedene Landesbauordnungen? Der Lerneffekt im Binnenbaumarkt wird unnötig erschwert und verbraucht Ressourcen.

————— **Insbesondere in Europa ist das Verständnis für einen verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen seit den 2000er-Jahren deutlich gestiegen. Wie und in welchen Bereichen könnte der Kontinent weltweite Maßstäbe setzen?**

Sicherlich im Bereich der urbanen Transformation. Die Metropolen der Zukunft müssen einen Dreiklang finden: Schutz, Anpassung und Schadensminimierung. Wie lassen sich kritische Infrastrukturen schützen, etwa ein Krankenhaus, das bei Stürmen und Stromausfall Patienten nicht versorgen kann? Welche Bauweisen, Materialien für Gebäude und Straßen, Mobilitätskonzepte sind wirksam gegen den Klimawandel? Wie können Schäden minimiert werden? Wie die Kanalisation bei Starkregen entlasten, wie Gebäude vor Überflutungen oder Überhitzung schützen? Bei all diesen Fragen kann die Bauwirtschaft international viel beitragen.



Wer Hürden überwindet verschafft sich einen Wettbewerbsvorteil

UMSETZUNG DER ELEKTROMOBILITÄT IM WOHNUNGSBAU

Die Zukunft der Mobilität ist elektrisch. Im 1. Halbjahr 2019 stiegen die Neuzulassungen von Elektrofahrzeugen um 80 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Grundsätzlich werden in 85 Prozent aller Fälle Elektrofahrzeuge im Unternehmen oder zuhause geladen. Aktuell stehen Mieter oder Miteigentümer eines Wohngebäudes beim Aufbau von Ladeinfrastruktur jedoch vor hohen Hürden. Lehnt ein Eigentümer die Ladestation ab, wird auch keine installiert. Ein neues Gesetz soll dem entgegenwirken. Mieter oder Miteigentümer sollen zukünftig einen Anspruch auf die Installation einer Ladestation erhalten.

Dennoch steigen die Anfragen nach Wallboxen für Wohngebäude, gerade für Mehrfamilienhäuser. Interessenten stehen vor grundlegenden Fragen, die vor jeder Installation geklärt werden sollten. Wie viele Ladepunkte werden benötigt? Welche Anschlussleistung hat das Objekt? Wird ein Lastmanagement benötigt? Wie erfolgt die Zuordnung und Abrechnung? Plug and Charge für das Einfamilienhaus oder Nutzeridentifikation im Mehrfamilienhaus?

Ist der Dienstwagen elektrisch, kann der geladene Strom mit dem Arbeitgeber eichrechtskonform verrechnet werden.

Eichrechtskonformes Laden bedeutet, dass die Abrechnungsform jeder Ladestation einheitlich nach Kilowattstunden erfolgt, die Messdatensätze zu jedem einzelnen Ladevorgang persistent gespeichert werden und die Abrechnung jederzeit auf Echtheit geprüft werden kann. An öffentlichen Ladestationen ist das bereits seit 1. April 2019 gemäß dem Mess- und Eichgesetz (MessEG), der Mess- und Eichverordnung (MessEV) sowie der Preisangabenverordnung (PAngV) vorgeschrieben.

Backends erweitern die Funktion einer Ladestation. Mit der intelligenten Software

lassen sich Ladevorgänge einfach von zuhause managen und Abrechnungen automatisieren. Bei Mehrfamilienhäusern bietet sich eine Auswertung von Ladevorgängen (Monitoring) und Verbrauchern zur übersichtlichen Darstellung als Grundlage für neue Mietermodelle an. E-Mobility ist vielseitig und das Laden zuhause ihr großer Baustein. Das öffnet nicht zuletzt für Bauträger und Investoren neue Tore und schafft gewinnbringende Geschäftsbereiche.

Jan Huschmann, ABL Sursum

Über 5 Prozent der innerstädtischen Flächen ungenutzt

DIGITALE AKTIVIERUNG VON FLÄCHENPOTENZIALEN



Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung sieht eine Halbierung des Flächenverbrauchs in Deutschland bis zum Jahr 2030 auf 30 Hektar pro Tag vor. Von diesem – ehemals bis 2020 gesetzten Ziel – sind wir allerdings noch weit entfernt: In einigen Bundesländern steigt der Flächenverbrauch derzeit wieder an.

Unter dem Gesichtspunkt von Studien, die aufgrund von Zuzug, demographischem Wandel und sich ändernden Lebensverhältnissen rund 1,5 Millionen fehlende Wohnungen in den Metropolregionen in den kommenden Jahren prognostizieren, ist die weitere Versiegelung von Flächen durchaus nachvollziehbar – ökologisch gegenüber den kommenden Generationen aber kaum vertretbar. Was also tun?

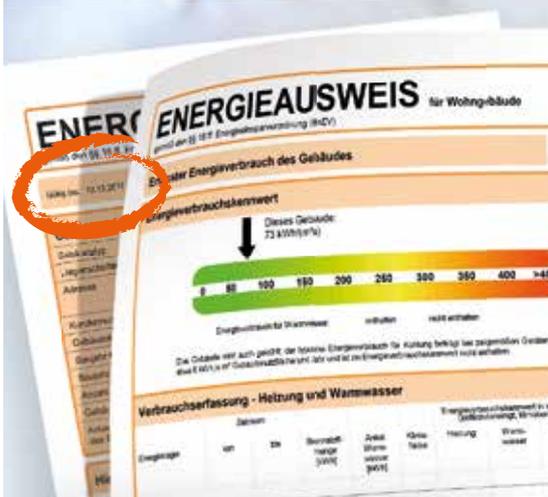
Neben dem Bau von klimaneutralen oder klimapositiven Siedlungen ist der richtige Weg der, den der Gesetzgeber bereits seit der Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 vorgibt: Innen- vor Außenentwicklung. In den Innenbereichen unserer Städte schlummern tatsächlich große Flächenressourcen. In einer aktuellen Umfrage der Immovativ GmbH und der Deutschen Gesellschaft für Innenentwicklung (DGI) schätzen die knapp 350 teilnehmenden Kommunen ihre innerörtlichen Flächenpotenziale auf durchschnittlich 5,3 Prozent der Siedlungsfläche. Dies deckt sich auch mit Zahlen, die die DGI in einem aktuellen Projekt im Landkreis Darmstadt-Dieburg ermittelt hat. Im Rahmen eines aus EU-Mitteln geförderten Projekts wurden Baulücken, Leerstände und mindergenutzte Flächen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Bodenmanagement aus der Verschneidung von Kataster-, Einwohnermelde- und Verbrauchsdaten ermittelt.

Dadurch ergibt sich für die Kommunen ein ganzheitlicher Blick auf ihre Potenzialflächen und die Möglichkeit, zusammenhängende Areale neu zu überplanen. Gleichzeitig wird deutlich, dass in allen Kommunen allein die Baulücken mehr Fläche haben, als mehrere Neubaugebiete im Außenbereich. Das Projekt verdeutlicht aber auch das größte Problem der Innenentwicklung: Rund 90 Prozent der Flächen sind in Privatbesitz und die Aktivierung ein langwieriger Prozess, für den in den Rathäusern die personellen Ressourcen fehlen. Hier setzt das Hanauer Unternehmen Immovativ mit ihrer Innenentwicklungssoftware „Areal“ an: Der Prozess der Innenentwicklung – von der Erhebung der Flächen über die Verwaltung bis hin zur Eigentümeransprache und Vermarktung – wird digital und strukturiert abgebildet. Seit September 2019 läuft dazu ein Pilotprojekt im Main-Kinzig-Kreis, in dem sukzessive alle Kommunen mit der Softwarelösung ausgestattet wurden, um so die verfügbaren Flächen zu ermitteln und zu aktivieren. Von der Deutschen Telekom und der Wirtschaftswoche wurden die innovativen Softwarelösungen der Immovativ in diesem Jahr mit dem Digital Champions Award in der Kategorie „Digitales Kundenerlebnis“ ausgezeichnet.

Bo Nintzel,
Geschäftsführer der Hanauer
Immovativ GmbH

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.

Der reine Kaufpreis ist nur ein Teil der Wahrheit

WIE ERSCHWINGLICH IST KAUFEN UND MIETEN?



Der Wohnungsmarkt steht derzeit im politischen und öffentlichen Fokus, und meist werden die starken Miet- und Preissteigerungen in den Vordergrund gestellt. Tatsächlich sind gerade in den Großstädten die Mieten deutlich gestiegen, insbesondere auch in München, Stuttgart und Berlin, und quer über das ganze Land haben Immobilien teils stark an Wert gewonnen. Daraus zu schließen, dass Wohnraum unerschwinglich geworden ist, greift aber zu kurz.

Schließlich muss auch die Entwicklung der Löhne berücksichtigt werden. Deutschland erlebt seit nun fast 10 Jahren nicht nur einen Wohnungsmarktboom, sondern einen Arbeitsmarktboom. Jedes Jahr steigt die Zahl der Erwerbstätigen auf ein neues Rekordhoch, und aufgrund des Fachkräftemangels in vielen Berufen steigen auch die Löhne mitunter deutlich an. Stellt man Lohn und Mietentwicklung gegenüber, erhält man sehr erstaunliche Ergebnisse: Nur in einem Drittel der Kreise sind die Mieten schneller gestiegen als die Löhne – diese Kreise liegen vor allem in Bayern und Baden-Württemberg.

In zwei Dritteln der Kreise ist die Erschwinglichkeit des Wohnraums dagegen für den Durchschnittsverdiener gestiegen. Dies gilt auch für Großstädte. In Frankfurt am Main sind die Mieten zwischen 2014 und 2018 um etwa 6 Prozent gestiegen, die Löhne aber im Durchschnitt um 8,3 Prozent. Auch in Hamburg, Köln und Düsseldorf sind die Löhne schneller gestiegen als die Mieten.

Besonders Wohneigentum ist aber erschwinglicher geworden. Zwar sind die Preise mitunter viel stärker als die Mieten gestiegen, aber aufgrund der Zinsentwicklung wird dies mehr als kompensiert. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) vergleicht regelmäßig die Kosten eines Selbstnutzers und die Kosten eines Mieters, die die gleiche Wohnung nutzen. Durchschnittlich liegen die Kosten der Selbstnutzer rund 30 Prozent niedriger als die des Mieters. Zwischen den Kreisen gibt es Variationen, aber aktuell ist Kaufen in 94 Prozent der Kreise attraktiver als Mieten. In einer anderen Rechnung kann man zeigen, dass es heute vielfach möglich ist, die eigene Wohnung nicht nur günstiger zu nutzen sondern auch in der Erwerbspha-

se komplett abzubezahlen, ohne stärker als ein Mieter belastet zu sein. Entsprechend ist der mit dem Wohneigentum verbundene Vermögensaufbau quasi kostenlos, einschließlich der besseren Altersvorsorge.

Aus diesen Befunden sollten drei Schlüsse gezogen werden. Erstens ist das Problem nicht primär die Mietentwicklung, sondern das fehlende Angebot. Nach wie vor wird in den meisten Metropolregionen zu wenig gebaut, sodass Wohnungssuchende nicht das Angebot finden, das zu ihren Bedürfnissen passt. Um den Wohnungsbau anzuregen, bedarf es vor allem mehr Bauland und einer insgesamt offeneren Haltung gegenüber dem Wohnungsbau.

Zweitens sollte sich die soziale Wohnungspolitik wieder fokussieren. Wer einer Vollzeitbeschäftigung nachgeht, ist in der Regel auf keine Unterstützung angewiesen, aber es gibt natürlich auch Menschen, die von der allgemeinen Lohnentwicklung nicht profitieren. Auf diese Menschen sollte sich die Politik konzentrieren und sie etwa über das Wohngeld unterstützen. Das Wohngeld

ist eine sehr treffsichere Sozialleistung, da jeder, der die Einkommensgrenzen unterschreitet, einen Anspruch auf die Leistung hat und diese aber nur solange erhält, wie das Einkommen nicht ausreicht. Wichtig wäre es aber, dass Wohngeld zu stärken und vor allem die Leistungen regelmäßiger an die Entwicklung im Wohnungsmarkt anzupassen. Ein alternativer und ergänzender Ansatz sind Sozialwohnungen, doch dann muss auch gewährleistet werden, dass vor allem bedürftige Haushalte diese Wohnungen bekommen. Die Fehlbelegung ist nach wie vor ein großes Problem der Sozialwohnungen.

Drittens sollte die Politik den Zugang zu Wohneigentum erleichtern. Trotz der hohen Attraktivität des Wohneigentums stagniert die Wohneigentumsquote bei rund 45 Prozent. Ein wesentlicher Grund dafür ist der enorme Kapitalbedarf zu Anfang. Die Banken erwarten 10, besser 20 Prozent Eigenkapital und weitere rund 10 Prozent müssen für Erwerbsnebenkosten (Makler, Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch) aufgebracht werden. Haushalte müssen also rund 20 Prozent oder mehr des Kaufpreises bereits gespart haben – je nach Objekt und Lage können dies deutlich mehr als 50.000 Euro, oft sogar mehr als 100.000 Euro sein. Doch nur 11 Prozent der Mieter verfügen über mehr als 50.000 Euro Sparvermögen. Wichtig ist es daher, den Kapitalbedarf zu verringern, etwa durch eine Reform der Grunderwerbsteuer. Auch staatliche Garantien können helfen, weil dann die Eigenkapital-Quote sinken kann – solange dies an lange Sollzinsbindungen und höhere Tilgungen geknüpft ist, sind die Risiken für den Staat gering. Die Wohnungspolitik sollte also ihren Fokus ändern, und dabei vor allem die Chancen der aktuellen Lage nutzen. Insbesondere aufgrund der Zinsentwicklung besteht die Möglichkeit, mehr Menschen zu Wohneigentümern und die Städte größer und zukunftsfähiger zu machen. Aktuell gehen diese Chancen aber in der allgemeinen Regulierungswut unter.



Zur Person:

Prof. Dr. Michael Voigtländer ist Leiter des Kompetenzfelds Finanz- und Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft. Darüber hinaus ist er Honorarprofessor an der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg und Autor des Buchs „Luxusgut Wohnen – Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist“.

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



EuGH kippt Mindest- und Höchstsätze der HOAI

TOTGESAGTE LEBEN LÄNGER

Bislang garantierte § 7 der Honorarordnung für Architekten (kurz: HOAI) dem Architekten eine Vergütung nach Mindestsätzen. Das führte für den Architekten zu der komfortablen Situation weder kalkulieren, noch mit dem Bauherrn überhaupt über ein Honorar verhandeln zu müssen. Das – im Bauträgergeschäft fast schon übliche – Pauschalhonorar unterhalb der Mindestsätze konnte der Architekt nachträglich durch sogenannte Mindestsatz- oder Aufstockungsklagen aufbessern. Gegen Schadensersatzansprüche des Bauherrn wegen Mängeln oder überschrittener Kostenobergrenze wehrte sich der Architekt typischerweise durch Aufrechnung mit Restvergütungsansprüchen auf Basis der Mindestsätze.

Mit seiner unanfechtbaren Entscheidung vom 4. Juli 2019 (Rs. C-377/17) hat der Europäischen Gerichtshofs (EuGH) festgestellt, dass die Bundesrepublik Deutschland mit der Beibehaltung der Mindest- und Höchstsätze der HOAI gegen Art. 15 der Dienstleistungsrichtlinie verstoßen hat. Die zwingenden Mindestsätze seien zwar zum

Schutze der Qualität der Planungsleistungen und der Verbraucher grundsätzlich geeignet, aber letztlich „inkohärent“. Denn die Erbringung von Planungsleistungen sei aufgrund des leistungsbezogenen Anwendungsbereichs nicht Personen vorbehalten, die eine reglementierte Tätigkeit ausüben und einer zwingenden berufs- oder kam-

merrechtlichen Aufsicht unterliegen. Die verbindlichen Mindestsätze allein könnten die Qualität nicht sichern, solange die Dienstleistungen von jedermann erbracht würden. Während einige Gerichte die Ansicht vertreten, wegen Anwendungsvorrang des Europarechts sei auch in laufenden Verfahren das zwingende Preisrecht der

Nicht umgesetzte Richtlinien binden die Mitgliedstaaten (einschließlich ihrer Gerichte), wenn sie, wie hier (EuGH, EuZW 2018, 244 Rn. 130), unmittelbare Wirkung entfalten.

Ein Fall der horizontalen Direktwirkung liegt hier indes gar nicht vor. Es beruft sich nicht ein Privater gegenüber einem Privaten vor einem Gericht auf die Richtlinie um einen Anspruch gegen einen Privaten durchzusetzen. Vielmehr beruft sich ein Privater gegen einen Privaten vor einem Gericht, dass an die Richtlinie gebunden ist, auf nationales Recht, dass gegen diese Richtlinie verstößt und dieses nationale Recht bleibt unangewendet (so auch: Orłowski, NJW 2019, 2505; Fuchs/van der Hout/Opitz, NZBau 2019, 483 (486) jeweils m. w. N.).

Was muss der Praktiker also wissen?

1. Ist bei Unterschreitung der Mindestsätze der Architektenvertrag unwirksam?

Nein. Der Architektenvertrag und die Leistungsbilder der HOAI/des Vertrags bleiben wirksam. Lediglich die Mindest- und Höchstsätze sind nicht anwendbar.

2. Sind die Mindestsätze auch dann unanwendbar, wenn im Vertrag ausdrücklich eine „Abrechnung nach HOAI“ oder eine „Abrechnung nach Mindestsätzen der HOAI“ vereinbart ist?

Bei einer Abrechnung nach HOAI bleiben die Mindestsätze von vornherein unangewendet. Und auch bei ausdrücklicher Bezugnahme wird die HOAI nur deshalb Vertragsbestandteil sein, weil sie als zwingendes Preisrecht betrachtet wurde. Damit dürfte ein Fall des Wegfalls der Geschäftsgrundlage vorliegen, sodass der Bauherr einen Anspruch auf Anpassung des Preises auf die übliche Vergütung haben dürfte. Daraus können sich für ihn Rückforderungsansprüche ergeben, die er bei laufenden

Vorhaben von der Vergütung für eine spätere Leistungsstufe aufrechnen kann.

3. Ist die Preisvereinbarung, die nicht die Mindestsätze unterschreitet, unwirksam?

Die herrschende Meinung verneint das, man kann es aber nicht völlig ausschließen. Dafür könnte sprechen, dass der gesamte Preisrahmen letztlich durch die Mindest- und Höchstsätze vorgegeben wird.

4. Wie ist abzurechnen, wenn kein schriftlicher Architektenvertrag besteht?

Der Architekt hat nach § 632 Abs. 2 BGB einen Anspruch auf die übliche Vergütung.

5. Was ist die übliche Vergütung? Doch wieder die Mindestsätze?

Die Vergütung, die zur Zeit des Vertragschlusses für nach Art, Güte und Umfang gleiche Leistungen der beteiligten Kreise am Ort der Werkleistung, gewährt zu werden pflegt. Eine gutachterliche Bewertung ist schwierig. Die Preise in Porto sind andere als in Bad Kreuznach; die Preise für einen Stararchitekt andere als für einen abhängigen Bauträgerarchitekt.

6. Wie sollten Neuverträge gestaltet sein?

Pauschalhonorar oder ausdrückliche Vereinbarung „Abrechnung nach HOAI“. Die Mindestsätze können jetzt zivilrechtlich bindend vereinbart werden (HOAI als Preisfestlegungsmechanismus). Auf diese und andere Fragen praxistaugliche Antworten zu finden, ist Teil der täglichen Arbeit des Teams von Jahn Hettler Rechtsanwälte um Dr. Maximilian Jahn in Frankfurt a. M. Wir beraten Sie gerne bei Vertragsverhandlungen und Erstellung neuer Vertragsmuster.

HOAI nicht mehr anzuwenden (OLG Celle, Urteil vom 14.08.2019, 14 U 198/18; Urteil vom 23.07.2019, Az.: 14 U 182/18; Urteil vom 17.07.2019, Az.: 14 U 188/18; OLG Dresden, Urteil vom 04.07.2019, Az.: 10 U 1402/17), soll nach Auffassung des OLG Hamm (Urteil vom 23.07.2019, Az.: 21 U 24/18) das zwingende Preisrecht fortgelten. Die Entscheidung des EuGH verpflichtete nur die Mitgliedstaaten zum Erlass europarechtskonformen nationalen Rechts und das auch nur für die Zukunft. Das KG Berlin (Beschluss vom 19.08.2019, Az.: 21 U 20/19) sekundierte, dass eine horizontale Direktwirkung zwischen Privaten europarechtlich nur ausnahmsweise zulässig sei, weil Adressaten von Richtlinien nur Mitgliedstaaten und nicht Private sein können und die Direktwirkung von Richtlinien Sanktionscharakter nur gegenüber den Mitgliedstaaten habe.

„ANWOHNERPROTESTE
GEGEN BAUPROJEKTE SIND EIN
WOHLSTANDSPHÄNOMEN,
DAS DIE BASIS UNSERES
WOHLSTANDS MUTWILLIG
GEFÄHRDET“

Julian Pflugfelder,
Gesellschafter der Pflugfelder
Unternehmensgruppe

Interview mit Julian Pflugfelder, Gesellschafter der Pflugfelder Unternehmensgruppe

„WIR BENÖTIGEN KLARERE,
VEREINFACHTE UND SCHNELLERE
GENEHMIGUNGSVERFAHREN“

Im Stuttgarter Westen, unweit der ehemaligen Bauernmarkthalle, entwickelt das Ludwigsburger Immobilienunternehmen Pflugfelder in einem Joint Venture mit dem Fellbacher Unternehmen Dr. Vogg eines der derzeit größten innerstädtischen Neubauwohnungsprojekte. Unter dem Titel „Wohnen im Vogelsang“ entstehen auf einem ehemaligen Gelände der SSB bis voraussichtlich Herbst 2022 über 150 hochwertige Eigentums- und Mietwohnungen sowie sechs Gewerbeeinheiten.

Im Gespräch mit der Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg schildert Julian Pflugfelder, Gesellschafter der Pflugfelder Unternehmensgruppe, Vorstandsmitglied des BFW Baden-Württemberg und Mitglied im „Arbeitskreis Junger BFW“, die aktuelle Projektentwicklung und macht deutlich, an welchen Punkten die schnelle Realisierung des dringend benötigten Wohnraums nicht nur in Stuttgart an ihre Grenzen stößt.

Herr Pflugfelder, die Tiefbauarbeiten für das Projekt „Wohnen am Vogelsang“ haben bereits begonnen. Wie ist die Entwicklung des Areals konkret geplant – wo liegen die Meilensteine der kommenden Jahre?

Die Entwicklung des Areals hatte eine sehr lange Vorlaufzeit aufgrund von Abstimmungs- und Genehmigungsprozessen mit der Stadt. Der Erdaushub für den ersten Teil der Projektentwicklung ist bereits abgeschlossen, nun starten wir mit dem Hochbau. Aufgrund der komplizierten Baustellenlogistik planen wir, das Gesamtareal im zweiten Halbjahr 2022 fertigzustellen.

Der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum ist nicht nur in baden-württembergischen Großstädten laut. Einige politische Entscheidungsträger hätten das jetzige Baufeld lieber in genossenschaftlichen Händen gesehen. Wie empfinden Sie als privater Bauträger die derzeit vielerorts äußerst angespannte Lage auf dem baden-württembergischen Immobilienmarkt?

Sehr bedenklich, die Wohnraumsituation ist in Ballungszentren extrem angespannt. Als privater Bauträger betrachten wir es als Teil unserer unternehmerisch-sozialen Verantwortung, dem Markt mietpreisreduzierten Wohnraum in einem wirtschaftlich

vertretbaren Rahmen zur Verfügung zu stellen. Im Vogelsang bauen wir 37 Sozialwohnungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm.

Welche Entwicklung erwarten Sie auf dem hiesigen Immobilienmarkt?

Der Engpass an Wohnraum und die damit korrelierenden Preisanstiege der letzten Jahre sind in erster Linie auf ein zu geringes Grundstücksangebot zurückzuführen. Der Nachfragedruck nach freifinanzierten Wohnungen wird durch Sozialwohnungsquoten noch verstärkt. Leidtragende sind potenzielle Käufer und Mietinteressenten ohne Wohnberechtigungsschein.

Wo liegen Ihrer Ansicht nach die Gründe für die derzeitige Knappheit bezahlbarer Mietwohnungen in deutschen Ballungsräumen?

In der Vergangenheit wurde wohnungspolitisch nicht langfristig geplant und viel zu wenig gebaut. War Wohnraum knapp, wurden Förderprogramme aufgelegt, die allerdings erst Jahre später marktwirksam waren.

Welche politischen Weichenstellungen halten Sie für dringend geboten, um den Bau neuer Wohnungen zu beschleunigen?

Wir benötigen klarere, vereinfachte und schnellere Genehmigungsverfahren. Vor allem die Abstimmungsprozesse zwischen kommunalen Verfahrensbeteiligten und Investoren müssen optimiert werden. Daneben sollte zur Vermeidung zukünftiger Fehlbelegungen konsequent von der Objekt- auf die Subjektförderung umgestellt werden.

Häufig sehen sich Bauträger mit Anwohnerinitiativen und Bürgerprotesten konfrontiert, die Bauprojekte zum Teil über Jahre hinweg be- oder sogar verhindern. Haben Sie Verständnis für Anwohner, die gegen Neubauten protestieren, weil Sie keine Lust auf Baulärm in ihrer Nachbarschaft haben?

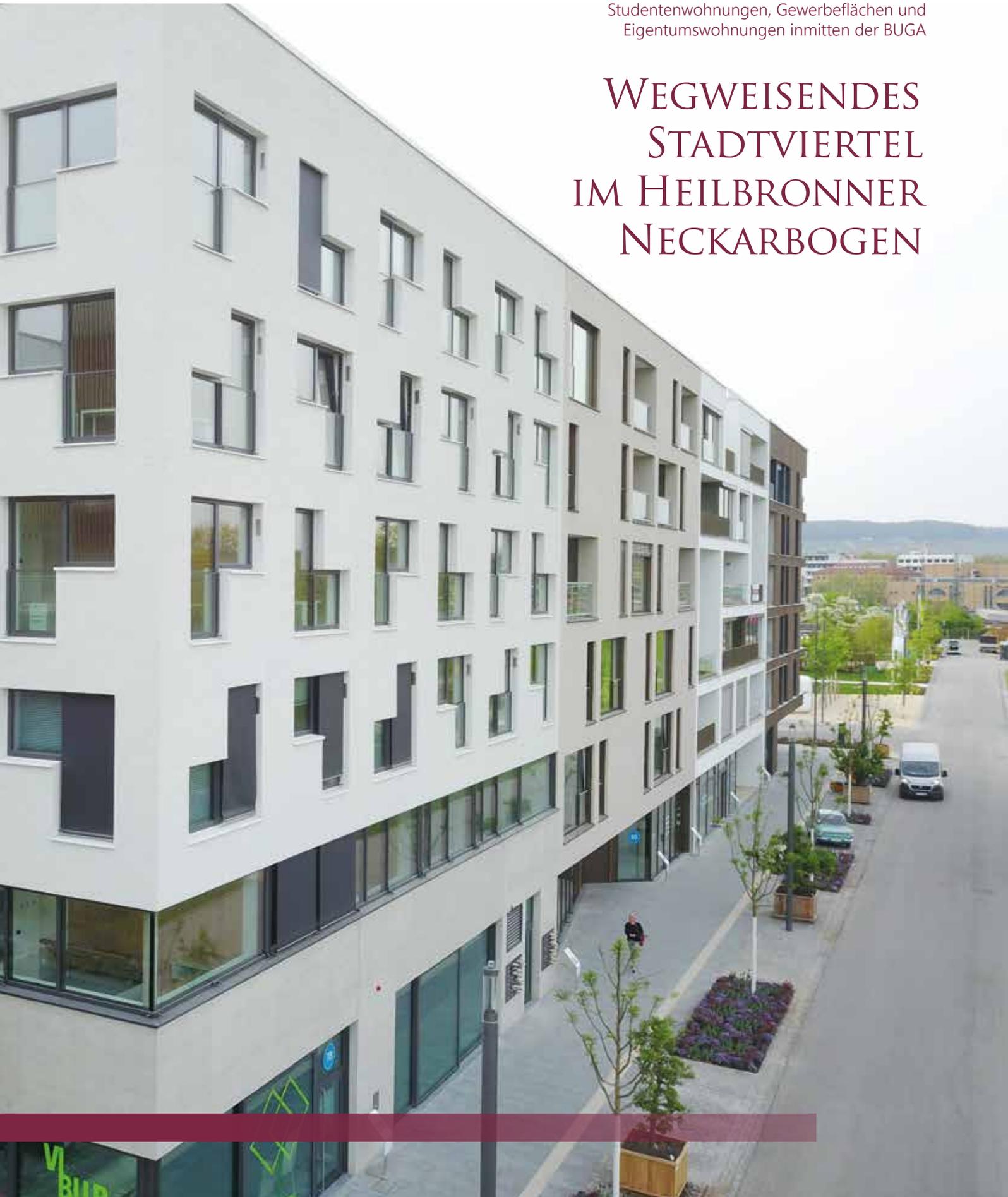
Hierfür habe ich sowohl als Bauträger, aber insbesondere auch als Bürger keinerlei Verständnis. Derartige Proteste sind ein absolutes Wohlstandsphänomen. Unserem Wirtschaftsstandort geht es hervorragend, weil erfolgreiche und innovative Unternehmen hier beheimatet sind. Finden die Unternehmen aufgrund der Wohnraumsituation keine Mitarbeiter mehr, kommt es zu Standortverlagerungen. Davon sind in erster Linie zukünftige Generationen betroffen. In der Konsequenz droht der Verlust unserer regionalen Wirtschaftskraft und unser „Musterländle“ läuft Gefahr, zum Notstandsgebiet des 21. Jahrhunderts zu werden.

Projekt „Wohnen am Vogelsang“

Im Rahmen der Projektentwicklung „Wohnen am Vogelsang“ entstehen bis 2022 vier Punkthäuser sowie ein ellipsenförmiges Wohn- und Gewerbegebäude mit einer Gesamtwohnfläche von circa 11.900 Quadratmetern. Im Ellipsengebäude entstehen insgesamt 73 Mietwohnungen, in den Punkthäusern befinden sich zusätzlich 79 hochwertige Eigentumswohnungen. Das Angebot reicht von der 2-Zimmer-Wohnung mit etwa 31 Quadratmetern bis zur 4-Zimmer-Wohnung mit etwa 134 Quadratmetern Wohnfläche. Zusätzlich wird eine Tiefgarage mit 164 PKW- und mehr als 320 Fahrradstellplätzen errichtet.

Studentenwohnungen, Gewerbeflächen und
Eigentumswohnungen inmitten der BUGA

WEGWEISENDES STADTVIERTEL IM HEILBRONNER NECKARBOGEN



Die Stadt Heilbronn hat sich zur Bundesgartenschau 2019 in ihrer Stadt Besonderes einfallen lassen: Die Errichtung einer „Modellsiedlung“, genannt Quartier Neckarbogen. Aus insgesamt 85 Bewerbern hat die Stadt Heilbronn 22 Bauherren, beziehungsweise Investoren ausgewählt, die besondere städtebauliche, architektonische oder auch innovative Nutzungskonzepte vorgeschlagen haben – darunter auch die Paulus Wohnbau GmbH.

Durch eine Baukommission und die Geschäftsführung der Bundesgartenschau wurden die Planungsprozesse begleitet und ständig geprüft, ob die Qualitätsanforderungen umgesetzt werden. Deshalb kann man davon ausgehen, dass dieses Stadtquartier für künftige städtebauliche Entwicklungen ein sicher noch häufig nachzuahmendes Beispiel abgeben wird.

In Quartier J realisierte die Firma Paulus Wohnbau zusammen mit ihrer Tochterfirma, der HP Wohnresidenzen GmbH insgesamt drei Projekte mit unterschiedlichen Ansätzen. Alle drei Projekte sind zur Erreichung einer hohen architektonischen Qualität von unterschiedlichen Architekten entworfen und von der Baukommission aus mehreren Bewerbern ausgewählt worden.

In Quartier J5 entstanden insgesamt 48 Studentenappartements mit Lounge und Bistro im Erdgeschoss. Dieses Angebot ist der Stadt Heilbronn besonders wichtig, da die duale Hochschule und verschiedene Hochschuleinrichtungen eine Verdoppelung der Studierendenzahl von derzeit 4.000 auf demnächst 8.000 junge Menschen erwarten lässt. Die Anbindung an die Innenstadt, den Bahnhof und den Bildungscampus verspricht, dass die hochwertigen Studentenappartements an dieser Stelle eine dauerhafte Nachfrage erhalten. Oder anders gesagt: Studentisches Wohnen in Heilbronn kann kaum attraktiver sein, als im Neckarbogen. Gerade die Anbindung an kulturelle und Freizeitangebote ist etwas, das die jungen Studierenden suchen. Nicht zuletzt bietet

auch die Einbindung in das Gartenschaukonzept ein Umfeld, das zu sportlichen Aktivitäten und zum Aufenthalt im öffentlichen Raum animiert. Auch die attraktiven Innenhöfe der einzelnen Wohnquartiere wurden unter Berücksichtigung der hohen Anforderungen einer Bundesgartenschauausstellung gestaltet und bieten somit einen zusätzlichen Mehrwert.

In den Bauquartieren J2 und J4 entstanden neben Büro- und Gewerbenutzungen in den unteren Geschossen insgesamt 24 hochwertige Eigentumswohnungen. Wohnen auf dem BUGA-Gelände ist sowohl für Familien als auch Alleinstehende sehr attraktiv. Neben der wunderschönen Parkanlage die ihre Besucher magisch anzieht, bieten die Wohnungen der Paulus Wohn-

bau für jede Wohnkonstellation den geeigneten Raum zum Wohnen und Wohlfühlen. Abgesehen von der durchdachten Aufteilung der Eigentumswohnungen und der anspruchsvollen zeitlosen Architektur, überzeugen sie durch eine hochwertige Verarbeitung feinsten Materialien. Auch Menschen, die mit einer körperlichen Beeinträchtigung ihren Lebensabend zu bewältigen haben, finden hier barrierefreie und behindertengerechte Platzverhältnisse. Dies erleichtert die Wohnsituation und verspricht eine bessere Lebensqualität.

Mit dem Bau wurde im September 2016 begonnen. Die Übergaben der verkauften Einheiten erfolgten rechtzeitig zum Start der Bundesgartenschau im März und April 2019. Auch für die neue Bauphase, beginnend nach der Bundesgartenschauausstellung, rechnet die Firma Paulus Wohnbau mit neuen spannenden Projekten in Heilbronn. Das „Leben am Wasser“ wird sich weiterentwickeln, und die Bewohner können mit der Paulus Wohnbau live dabei sein.



Getec und GWG-Gruppe schließen Kooperation

ZUSAMMENARBEIT FÜR MASSGESCHNEIDERTE ENERGIEKONZEPTE

Die bundesweit auf Wohnimmobilien spezialisierte GWG-Gruppe und der Energiedienstleister Getec haben jüngst eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Danach übernimmt Getec als Energieeffizienzspezialist sukzessive für bundesweit rund 16.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Bewirtschaftung der GWG die energetische Betriebsführung, die Energiebeschaffung und den Service der Energieerzeugungsanlagen.



Andreas Engelhardt, CEO GWG-Gruppe



Michael Lowak, CEO Immobilienwirtschaft Getec Group

Ziel der Kooperation ist es, die Energiebeschaffung zu optimieren und den Betrieb aller Energieerzeugungsanlagen im bundesweiten GWG-Portfolio nachhaltig und wirtschaftlich zu organisieren und gleichzeitig mehr Transparenz in den GWG-eigenen Prozessen und gegenüber den Mietern zu schaffen. Durch die Optimierung und mittels gezielter Effizienzverbesserungsmaßnahmen sollen Kosten und CO₂-Ausstoß im Portfolio der GWG substanziell reduziert werden. Mit Hilfe der Installation von Wärmemengenzählern und Databoxen sowie durch Entwicklung

eines Kundenportals sollen zusätzlich Verbräuche besser erfasst und schneller kommuniziert werden.

„Durch die Kooperation mit der Getec ist es uns möglich, bundesweit dieselben Standards in Wartung, Betrieb, Modernisierung und Energieeinkauf über alle Bestände hinweg zu realisieren. Perspektivisch können wir als Unternehmen mit einer traditionell sehr regen Neubautätigkeit künftig ganze Quartierslösungen entwickeln, um maßgeschneiderte Energiekonzepte je nach Erfordernis umzusetzen“, erklärt Andreas Engelhardt, CEO der GWG-Gruppe. „Die Energiewelt von morgen ist dezentral, digital und grün – und sie ist gleichzeitig besser vernetzt. Immobilienwirtschaft und Energiewirtschaft müssen deshalb zusammenwachsen, um über die Sektoren hinweg erfolgreich zu sein. Die Kooperation greift diese Ansätze auf. Wir freuen uns sehr, mit der GWG einen zukunftsorientierten und strategischen Partner gewonnen zu haben, der sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch denkt und handelt“, so Michael Lowak, Segment CEO Immobilienwirtschaft der Getec Group.



Offene Cloud-Lösung für Zusammenarbeit rund um die Immobilie

DIGITALES DIENSTLEISTER-NETZWERK FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die Münchner Casavi GmbH, Anbieter einer Kommunikations- und Produktivitätssoftware für die digitale Immobilienverwaltung, hat ihr Angebot um die Dienstleisterplattform Relay erweitert. Die offene Cloud-Lösung für die digitale Zusammenarbeit rund um die Immobilie vernetzt Immobilienverwaltungen und Wohnungsunternehmen mit ihren Dienstleistungspartnern. Mehr als 100 Unternehmen, darunter führende Anbieter wie Brunata-Metrona, EKB und Pantaenius, sind bereits auf der Plattform vertreten.

„Die Bewirtschaftung von Immobilien erfordert aufgrund fehlender digitaler Prozesse oft einen hohen Grad an manueller Kommunikation und Koordination. Die Zusammenführung aller Akteure auf einer zentralen digitalen Plattform, die unternehmensübergreifende Arbeitsabläufe verknüpft, Datenaustausch automatisiert und eine nachvollziehbare, strukturierte Zusammenarbeit ermöglicht, stand für uns bei der Entwicklung im Mittelpunkt“, erklärt Peter

Schindlmeier, Geschäftsführer von Casavi.

Mit der neuen Plattform ist die vollständige digitale Integration aller internen und externen Geschäftsprozesse möglich. Sämtliche Branchen-Dienstleister, mit denen Verwalter und Wohnungsunternehmen regelmäßig in Kontakt stehen, können in Relay eingebunden werden. So können sich Dienstleister über eine gemeinsame Plattform mit Mietern und Eigentümern vernetzen, Aufträge managen sowie Informationen und Dokumente, wie zum Beispiel Energieausweise oder Rechnungen, digital austauschen.

Schon heute erfolgreich im Einsatz

Einer der ersten Casavi-Kunden, die von der Anbindung an Relay profitieren, ist die Bausolz GmbH aus Stuttgart. „Als Casavi-Kunde stellt Relay für uns die beste Lösung dar, um Dienstleister digital mit uns zu vernetzen. Das hat für uns als Bauträger viele Vorteile, da wir uns durch die Arbeit in einem System,

die schnelle Rückmeldung und die transparente Abstimmung viel Zeit sparen“, fasst Nicolai Geiger, Projektmanager IT von Bausolz, den aufwendigen Koordinationsprozess vor allem mit Handwerkern im Umfeld von Immobilien zusammen. Diese haben mit Relay nun die Möglichkeit, Aufträge rasch und unkompliziert in der Cloud-Plattform anzunehmen, intern zuzuweisen oder bei Bedarf Rückfragen zu stellen.

Zentraler Hub für die Wohnungswirtschaft

Mit Relay bietet Casavi wohnungswirtschaftlichen Dienstleistern erstmals einen zentralen, zugänglichen Hub für Datenaustausch und Prozessintegration, eliminiert Medienbrüche und schafft Service-Effizienzen. Auf diese Weise kann das gesamte Gebäude-Ökosystem verbunden und die Automatisierung der Abläufe im Umfeld von Immobilien deutlich verstärkt werden.

Einfach frische Luft – Vent 2000 D



BOSCH
Technik fürs Leben



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 6347 | Lars.Voss@de.bosch.com





BFW Baden-Württemberg
Termine 2019

Datum	Ort	Veranstaltung
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“
14. November 2019	Berlin	38. Berliner Steuerforum
26. November 2019	Stuttgart	Tag der Innovation
3. Dezember 2019	Stuttgart	Juristischer Dienstag „Bauverträge mit BIM“
14. Januar 2020	Stuttgart	Juristischer Dienstag „Grundlagen zu VOB/C und anerkannten Regeln der Technik“

Nähere Informationen unter www.bfw-bw.de

(Änderungen vorbehalten. Stand: 23. September 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:

Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:

Johannes Ohnesorg

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christina Würll
christina.wuerll@pressecompany.de

Keine

zündende Idee?

Wir helfen Ihnen, durchzustarten!

Digital denken, digital handeln

Die PresseCompany entwickelt und realisiert professionelle Internetauftritte und konzipiert individuelle Online-Marketing-Strategien für erfolgreiche Unternehmens- und Markenkommunikation.

Unsere Leistungen

- Webdesign
- Programmierung
- Suchmaschinenoptimierung
- Online-Marketing





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