

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

BADEN- WÜRTTEMBERG



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 3_2021



EINLADUNG ZUM NEUJAHRSEMPFANG 2022

Seite 5

BAUTRÄGER-FACHTAGUNG 2021

Seite 6

**INTERVIEW MIT BERND HERTWECK,
VORSTANDSVORSITZENDER WÜSTENROT BAUSPARKASSE AG**

Seite 12

„Frischer Wind für die Verwalter- branche“

Innovative Lösungen von kreativen Köpfen – seit über 40 Jahren ist DOMUS der Softwarepartner für die Verwaltungsbranche.

Von der klassischen Buchhaltungs-
lösung, über umfangreiche Verwal-
tungsprogramme bis hin zur Immobi-
lienverwaltung aus der Cloud – DOMUS
unterstützt Verwalter durch zahlreiche
individuell skalierbare Softwareanwen-
dungen – je nach Bedarf und Größe
der Verwaltung.

Weitere Informationen unter
www.domus-software.de

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,



Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

nach langen Monaten der Video-Konferenzen und Kontaktbeschränkungen freuen wir uns außerordentlich, dass wir unsere traditionelle Bauträger-Fachtagung in diesem Jahr wieder als Präsenzveranstaltung durchführen konnten. Selbstverständlich haben wir zum Schutz aller Teilnehmer ein individuelles Hygienekonzept erarbeitet und die Veranstaltung im 3G-Format durchgeführt. Trotz dieser außergewöhnlichen Sicherheitsmaßnahmen wurde uns von vielen Seiten bestätigt, wie wichtig das persönliche Treffen und Netzwerken für unsere Branche ist. Lassen Sie uns gemeinsam hoffen, dass derartige Events auch im kommenden Jahr möglich bleiben.

Ein zentrales Thema der Fachtagung, die im Vorfeld der Bundestagswahl 2021 stattfand, waren natürlich die Erwartungen unseres Verbands an die kommende Bundesregierung. Hier liegen etliche Programmpunkte auf dem Tisch, die von der scheidenden Bundesregierung leider nicht zufriedenstellend gelöst werden konnten: Sei es das Baulandmobilisierungsgesetz, die lange anhaltende Diskussion über die Mietpreisbremse oder auch die CO₂-Umlage – all diese Schlagworte werden uns auch im Austausch mit der gerade bestellten Regierung beschäftigen.

Die Bildung eines eigenen Ministeriums für die Themen Bauen und Wohnen ist schon lange eine zentrale Forderung unseres Verbands. Es freut uns, dass die künftige Regierung mit diesem Schritt der Wohnraumversorgung im Land endlich das Gewicht beimisst, das ihr zusteht. Auch das Ziel, 400.000 neue Wohnungen im Jahr zu bauen, bewerten wir ausdrücklich positiv – schließlich kann der in vielen Regionen angespannte Immobilienmarkt nur durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums entspannt werden.

Gleichzeitig hoffen wir, dass bei allen ambitionierten – und sicherlich berechtigten – Interessen des Klimaschutzes in der künftigen Bundesregierung auch stets die Wirtschaftlichkeit des Wohnbaus gewahrt bleibt. Denn der private Wohnungsbau ist und bleibt die zentrale Säule der Wohnraumschaffung in Deutschland. Wer die ökologische Perspektive überbewertet und dabei die Ökonomie aus den Augen verliert, riskiert sehenden Auges eine weitere Verschärfung der Wohnraumproblematik.

Mit diesen Gedanken wünschen wir Ihnen schon jetzt frohe Feiertage und einen guten Rutsch in ein erfolgreiches, glückliches und vor allem gesundes Jahr 2022.

Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des
BFW Baden-Württemberg

Gerald Lipka
Geschäftsführer des
BFW Baden-Württemberg

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

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL	S. 3
INHALT	S. 4
BFW BADEN-WÜRTTEMBERG	S. 5-11
Einladung zum Neujahrsempfang 2022	S. 5
Rückblick auf Bauträger-Fachtagung 2021	S. 6
AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE	S. 12-25
Interview mit Bernd Hertweck, Vorstandsvorsitzender Wüstenrot Bausparkasse AG	S. 12
Die Besonderheiten der VOB/B	S. 14
Internationale Bauausstellung 2027 in der Region Stuttgart	S. 18
Typische Klauseln im Bauträgervertrag	S. 20
Emissionen senken, Energieeffizienz steigern und Kosten reduzieren	S. 22
Künstliche Intelligenz in der Immobilienwirtschaft	S. 23
Nachhaltig und anspruchsvoll Bauen mit Schiefer	S. 24
VORSCHAU	S. 26
Termine Impressum	S. 26

19. Januar 2022, Hotel Steigenberger Graf Zeppelin, Stuttgart

EINLADUNG ZUM NEUJAHRSEMPFANG 2022

Am Mittwoch, den 19. Januar 2022 ab 17.30 Uhr lädt der BFW Baden-Württemberg die Entscheider der Immobilienbranche zum traditionellen Neujahrsempfang ein. Veranstaltungsort ist das Hotel Steigenberger Graf Zeppelin, Arnulf-Klett-Platz 7, in Stuttgart

Das Thema Klimaschutz steht nicht nur für die Landesregierung, sondern auch für die Immobilienwirtschaft im Mittelpunkt ihres Handelns. Daher diskutieren beim Neujahrsempfang 2022 des BFW Baden-Württemberg Vorstandsvorsitzender Dirk Graf und Geschäftsführer Gerald Lipka mit namhaften Vertretern aus Politik und Wirtschaft über die Herausforderungen eines wirksamen und gleichzeitig ökonomisch sinnvollen Klimaschutzes.

Zur Veranstaltung haben sich unter anderem die baden-württembergische Bauministerin Nicole Razavi MdL und Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln angekündigt. Um die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft der Bauwirtschaft zu stellen, wird anlässlich des Neujahrsempfangs 2022 – wie in den Vorjahren – auch wieder der Bauträgernachwuchspreis verliehen.

Veranstaltung im „2G-Format“

Obwohl die derzeitige Lage der Corona-Pandemie neben einem ausgeklügelten Hygienekonzept auch ein vorsichti-

ges Handeln aller Beteiligten unumgänglich macht, freuen sich die Veranstalter auf ein persönliches Treffen mit den unterschiedlichsten Branchenvertretern. Zum Schutz der Teilnehmer gilt beim Jahresempfang 2022 die sogenannte „2G-Regel“. Somit haben ausschließlich nachweislich geimpfte oder genesene Personen Zutritt zur Veranstaltung. Da die Anzahl der Plätze beschränkt ist und die Anmeldungen in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt werden, empfiehlt sich eine schnelle Anmeldung.

Aktuelle Informationen auf der Homepage

Sollte der Jahresempfang aufgrund zwischenzeitlich verschärfter landes- oder bundesrechtlicher Vorgaben nicht im Rahmen einer Präsenzveranstaltung stattfinden können, wird der Landesverband hierüber unter anderem auf seiner Homepage www.bfw-bw.de informieren. Bereits angemeldete Mitglieder werden in diesem Fall separat kontaktiert.



Persönliches Networking und fachkundige Informationen aus erster Hand

RÜCKBLICK AUF BAUTRÄGER-FACHTAGUNG 2021

Nach einjähriger Pause hat Ende September 2021 wieder die traditionsreiche Bauträger-Fachtagung des BFW Baden-Württemberg in Stuttgart stattgefunden. Neben der nicht-öffentlichen Mitgliederversammlung, lockten ein facettenreiches Programm und hochkarätige Speaker aus Politik und Wirtschaft rund 100 Gäste in den Ballsaal des Hotels Le Méridien. Um die Sicherheit der Teilnehmer zu gewährleisten, wurde ein individuelles Hygienekonzept erarbeitet, das die Veranstaltung im 3G-Format vorsah.

„Wir freuen uns sehr, dass wir nach einer langen unfreiwilligen Pause durch die Folgen der Corona-Pandemie nun endlich wieder persönlich zusammenkommen können“ betonte Geschäftsführer Gerald Lipka gleich zu Beginn der Veranstaltung. Neben der Möglichkeit des persönlichen Austauschs bot die Veranstaltung hochkarätige Fachvorträge und eine prominent besetzte politische Diskussionsrunde. Detlef Hans Franke führte durch das Programm und leitete den angeregten Meinungs austausch, bei dem auch Fragen der Zuhörer nicht zu kurz kamen.

———— Eigentum muss stärker in den Blick genommen werden

In seiner Eröffnungsrede bemängelte Dirk Graf, Vorstandsvorsitzender des BFW Baden-Württemberg, wie sehr der öffentliche Diskurs rund um den Wohnungsbau auf den Mietsektor reduziert werde. Er forderte sowohl von den politischen Entscheidungsträgern wie auch von der berichtenden Presse, den Fokus stärker auf das Eigentum zu richten. Das gemeinsame Ziel aller BFW-Mitgliedsunternehmen sei es, mit ihren Bauaktivitäten

die Wohnraumversorgung zu verbessern und damit den vielerorts steigenden Immobilienpreisen entgegenzuwirken – im Mietbereich ebenso wie im Kaufsegment. „Dieses Engagement sollte auch seitens der Politik geschätzt und gezielt gefördert werden, anstatt uns Steine in den Weg zu legen“, so der Vorstandsvorsitzende. „Wir Bauträger sind keineswegs das Problem in Sachen zu teurer Ballungsregionen und Wohnräume, wir sind ein unverzichtbarer Teil der Lösung zur Entschärfung ständig steigender Kauf- und Mietpreise“, stellte Graf klar.





Schließlich seien die Mitgliedsunternehmen des BFW neben ihrer wichtigen Aufgabe des Wohnungsbaus auch ein umsatzstarker und damit verlässlicher Arbeitgeber. Trotz einer fraglos gewinnorientierten Ausrichtung der Bauunternehmen seien Schuldzuweisungen hinsichtlich der Preisentwicklung schlichtweg unangebracht. Neben vielerorts zu zögerlich ausgewiesenen Bauflächen und zunehmenden politischen Vorgaben, beispielsweise hinsichtlich sukzessive ansteigender Kriterien der Energieeffizienz, wirkten auch gestiegene Baukosten oder der in vielen Bereichen herrschende Rohstoffmangel durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie preistreibend.

Auch das allgegenwärtige Thema Klimaschutz wurde thematisiert. So erinnert Graf unter anderem daran, dass der BFW diesbezüglich eine echte Vorreiterrolle einnahm, indem bereits 2016 erste Gespräche mit dem Umweltministerium geführt wurden: „Als einer der ersten übernahm der BFW für nachfolgende Generationen Verantwortung und suchte nach technischen Lösungen für klimaeffiziente Gebäude“, so die Spitze des Landesverbands. „Schließlich ist der Neubau von heute auch der Bestand von morgen“, so Graf weiter. Von „nicht zielführenden Zwängen“ riet er mit Blick auf die

politisch proklamierte Photovoltaik-Pflicht in Baden-Württemberg ab. Es sei seit jeher erfolgsversprechender, die Akteure durch gute Argumente zu überzeugen, anstatt sie zu etwas zu zwingen, so Graf. Zudem setze der BFW Baden-Württemberg auf eine projektbezogene und individuell zugeschnittene Kombination unterschiedlicher Technologien, anstatt sich auf eine Methode der regenerativen Energieerzeugung festzulegen. Bei allem ökologischen Bewusstsein der Immobilienbranche müsse auch stets darauf geachtet werden, dass die verwendete Technik bezahlbar ist. Denn „Klimaschutz

und Marktwirtschaft gehören zusammen“, betonte der Vorstandsvorsitzende unter dem Applaus der Gäste.

Keines der bestehenden Probleme gelöst

Der neue Geschäftsführer des BFW-Bundesverbands Markus Weidling stellte in seinem Grußwort fest, dass alle wohnungspolitischen Themen der endenden 19. Legislaturperiode mit großen Versprechungen einhergingen. Schließlich sei das bezahlbare Wohnen in den vergangenen Jahren zum sozialen Thema schlechthin avanciert. Seien es Schlagworte wie die Mietpreisbremse, das Baulandmobilisierungsgesetz oder auch die CO₂-Umlage – „All diese Themen werden uns auch in der 20. Legislaturperiode weiterhin beschäftigen“, analysierte Weidling nüchtern. „Denn zu unserem Bedauern wurde keiner dieser Bereiche von der scheidenden Regierung gelöst.“ Mit Blick auf die zum Veranstaltungszeitpunkt bevorstehende Bundestagswahl setzte sich der neue BFW-Geschäftsführer kritisch mit den Wahlprogrammen der kandidierenden Parteien auseinander. Bei einigen Parteien beobachte er einen klaren Trend zur Verstaatlichung der Wohnungswirtschaft,



in dem mit deutlich zu vielen Beschränkungen und Vorgaben gearbeitet werde.

——— Weiterhin steigende Immobilienpreise bei gleichen Verdiensten

Professor Dr. Dieter Rebitzer von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen warf in seinem Impulsvortrag einen detaillierten Blick auf die aktuelle konjunkturelle Lage und die Bautätigkeit im Land. Aufgrund einer noch immer bestehenden Diskrepanz zwischen vorhandenen und nachgefragten Wohnimmobilien verliefen die Immobilienpreise trotz der Corona-Krise weiterhin steigend, so der ausgewiesene Finanz- und Immobilienexperte. Auch wenn das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht sei, bewertete er die Konjunkturkurve der Bundesrepublik positiv. Deutlich machte Rebitzer auch, dass der maßgebliche Anteil der Finanzierungen im Wohnungsbau durch Private erfolgt. Im Ländle beträgt der Anteil über 60 Prozent. Private Investoren leisten dadurch einen unverzichtbaren Beitrag für die Wohnraumversorgung im Land. Mit Blick auf die steigenden Immobilienpreise thematisierte Rebitzer unter anderem die Entwicklung der

Baupreise. Die andauernde Preissteigerung in diesem Segment lasse sich in erster Linie auf ansteigende Grundstückspreise, hohe Steuern und Materialkosten zurückführen. Durch die Dynamik der unterschiedlichen Faktoren, die allesamt preistreibend wirken, werde das Bauen grundsätzlich immer teurer. Gleichzeitig seien auch die Verbraucherpreise spürbar gestiegen – zusätzlich verstärkt durch politische Regulierungen wie beispielsweise den CO₂-Preis.

Das Besorgniserregende an dieser Entwicklung machte der Finanzexperte an gleichzeitig stagnierenden Verdiensten aus. „Durch gestiegene Verbraucher- und Immobilienkosten auf der einen und gleichbleibenden Verdiensten auf der anderen Seite wird der Erwerb von Wohneigentum zunehmend schwieriger“, so Rebitzer. Ein Anstieg der Hypothekenzinsen und eine teurere Finanzierung würde diese Dynamik zusätzlich verschärfen. „Dabei ist das Immobilieneigentum nicht nur ein Wunsch insbesondere der jüngeren Generationen, es ist auch ein elementarer Baustein für die Alterssicherung der Jüngeren. Doch das Durchschnittsalter für den Ersterwerb einer Immobilie liegt in Deutschland derzeit bei 48 Jahren“, so der





Professor. Daran müsse sich etwas ändern – nicht zuletzt, um die Grundlagen für eine solide Alterssicherung jüngerer Generationen zu schaffen.

————— **Hochkarätige politische Podiumsdiskussion**

Mit dem wohnungspolitischen Sprecher der CDU Tobias Wald, MdL, dem wohnungspolitischen Sprecher der FDP Friedrich Haag, MdL, dem baupolitische Sprecher der SPD Klaus Ranger, MdL, und Martin Grath, MdL, stellvertretender Arbeitskreisvorsitzender Landesentwicklung und Wohnen des Bündnis 90/Die Grünen diskutierte die höchste politische Landesriege des Fachbereichs Bauen und Wohnen mit Luisa Pauge aus dem Gemeindetag Baden-Württemberg sowie Bernd Hertweck, Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse AG und Dirk Graf, Vorstandsvorsitzender des BFW Baden-Württemberg. Unter dem Motto „Baden-Württemberg nach der Wahl – Wohnungsbau zwischen Klimaschutz und Regulation“ tauschten sich die Diskussions Teilnehmer eineinhalb Stunden über aktuelle Themen rund um den Wohnungsbau aus. Kernthemen waren hierbei unter anderem die politische Wahrnehmung des Wohnungsbaus sowie das Spannungsfeld zwischen den Anforderungen des Marktes und politischen Regulierungen. Auch die mangelnde Ausweisung von Bauland



sowie die im Koalitionsvertrag vereinbarte Photovoltaik-Pflicht wurden thematisiert. Im Anschluss an die bisweilen lebhaft diskutierte Diskussion, durch die Moderator Detlef Hans Franke führte, hatten die Zuhörer Gelegenheit, persönliche Fragen an die Diskutanten zu stellen.

Die Immobilienwirtschaft und der Klimawandel

Ein weiteres Highlight der Fachtagung war der Vortrag von Prof. Dr. Dr. E.h Dr. h.c. Werner Sobek mit dem Titel „Das Bauen von heute wird es morgen so nicht mehr geben“. Der international gefragte Ingenieur und Star-Architekt zeichnete ein gleichermaßen beeindruckendes wie beunruhigendes Bild über den wissenschaftlichen Kenntnisstand zum Klimawandel. „Dass der derzeitige Klimawandel vom Menschen verursacht ist, steht für 98 Prozent aller Wissenschaftler fest“, begann der Professor seinen Vortrag. „Und dass diese Entwicklung gestoppt werden muss, ebenso. Bei allen politischen Diskussionen rund um den Klimawandel ist von einer Begrenzung des Temperaturan-

stiegs vom Beginn der Industrialisierung um 1850 bis zum Jahr 2100 auf maximal 1,5 Grad Celsius die Rede. Wissen Sie warum?“, fragte er in die schweigende Menge. „Weil ein Temperaturanstieg oberhalb dieser Grenze gravierende globale Verwerfungen zur Folge hätte, welche die weltweite Grundordnung in ihren Grundfesten erschüttern würden“, so der Professor.

Zahlreiche Modelle zeigten, dass sich der Ernteertrag – beispielsweise von Weizen – oberhalb dieser 1,5 Grad Marke gravierend verringern würde. „Daher werden wir in einigen Jahrzehnten vor dem Problem stehen, dass nicht nur bestimmte Bereiche der Erde aufgrund zu hoher Temperaturen nicht mehr bewohnbar sind, sondern dass auch die Nahrung auf der Erde knapp wird. Die reduzierte Verfügbarkeit grundlegender Nahrungsmittel in Verbindung mit einer ständig wachsenden Menschheitspopulation würde die Welt, wie wir sie kennen, auf den Kopf stellen“, so die Prognose des Referenten. „Und die Wahrheit ist“, so Sobek weiter, „wir werden das international proklamierte und von fast allen Staaten der Erde erklärte

Ziel der UN-Klimakonferenz aus dem Jahr 2015 aller Voraussicht nach nicht erreichen. Zahlreiche Studien belegen, dass eine Begrenzung des Temperaturanstiegs aufgrund des Treibhauseffekts auf maximal 1,5 Grad Celsius immer unrealistischer wird. Aus dieser Sicht ist es in Sachen Klimaschutz ‚fünf nach zwölf‘“, so der renommierte Experte für eine nachhaltige Bauwirtschaft.

Doch was hat dies alles mit der Immobilienbranche zu tun? „Der Raubbau an der Erde hängt in unterschiedlicher Weise mit dem Wohn- und Gewerbebau zusammen“, stellte Sobek klar. Ein grundlegendes Problem sei hierbei die zunehmende Versiegelung der Erdoberfläche. Durch die Versiegelung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen, müssten Alternativflächen für die Nahrungsmittelproduktion geschaffen werden. „Und diese entstehen nicht hier, sondern am anderen Ende der Erde – beispielsweise auf gerodeten Flächen des brasilianischen Regenwalds“, so Sobek. Dies sei aus mehreren Gründen fatal: Zum einen werde durch die groß angelegte Vernichtung eines gesunden Urwalds die regulatorische Funktion der Natur ge-





schwächt und zahlreiche Tier- und Pflanzenarten gefährdet. Zum zweiten ist der Ertrag auf den meisten derart geschaffenen Ackerflächen deutlich geringer als beispielsweise hierzulande. Dies hat zur Folge, dass für einen versiegelten Quadratmeter landwirtschaftlicher Fläche in Deutschland an einem anderen Ort bis zu drei Quadratmeter neues Ackerland geschaffen werden müssen, um den gleichen Ertrag zu erzielen. Und zum dritten werden die gewonnenen Nahrungsmittel nun nicht mehr vor Ort erzeugt, sondern nach ihrer Ernte um den halben Erdball geflogen. Die hierbei entstehenden Emissionen beschleunigen den Treibhauseffekt zusätzlich. „Solange wir so agieren, ist die angepeilte Begrenzung des Treibhauseffekts utopisch“, so Sobek. Dabei gelte es, weltweite Zusammenhänge zu erkennen und gemeinschaftlich zu agieren, anstatt klimaschonende Überlegungen auf die eigene Nation zu begrenzen. Nur in diesem Rahmen lasse sich die derzeitige Entwicklung der Erderwärmung wirksam bremsen und letztendlich stoppen. Wie bei diesem Szenario führte der Redner viele anschauliche Faktoren auf, die ein radikales

Umdenken bei der Projektentwicklung im Immobiliensektor erfordern. „Schließlich entfallen weltweit zwischen 50 und 55 Prozent der klimaschädlichen Emissionen auf die Bauwirtschaft“, so Sobek. Dies betreffe nicht nur die Herstellung der benötigten Grundstoffe, sondern auch den Transport, den Bau der Gebäude, die Bewirtschaftung und schließlich ihre Entsorgung. Themen, wie die Nutzung regenerativer Energiequellen, eine spürbare Reduktion anfallender Emissionen innerhalb des Immobilienzyklus – von der Herstellung der Grundmaterialien bis hin zum Abriss – oder die umweltschonende Gewinnung geeigneter Materialien sind hier nur einige wichtige Schlagworte. Bei der Bauträgerfachtagung 2022 wird Professor Sobek seinen Vortrag fortsetzen.

———— Internationale Bauausstellung 2027 und Rechtliches

Wie die Zukunft der Immobilienbranche konkret aussehen könnte, zeigt die Internationale Bauausstellung „IBA 2027“ der Region Stuttgart. Intendant Andreas Hofer skizzierte die bisherigen Planungen und

stellte das Konzept der Bauausstellung vor. In einem weiteren praxisbezogenen Fachbeitrag informierte Dr. Maximilian Jahn von der Kanzlei Jahn Hettler Rechtsanwälte die Anwesenden über gesetzliche Neuerungen und Fallstricke für die Immobilienwirtschaft.

———— Herzlicher Dank an Partnern und Sponsoren

Der Landesverband Baden-Württemberg bedankt sich bei allen Teilnehmern für die erkenntnisreichen und spannenden Gespräche sowie den regen Gedankenaustausch bei der diesjährigen Fachtagung. Ein besonderer Dank geht an die Partner und Sponsoren BMI, Buderus, Beton Kemmler, Danfoss, ean50, EI Electronics, Gisoton Wandsysteme, Hüttig & Rompf, Helios, Homeway, Kalo, Kessel, Kermi, KS Süd Kalksandstein, Knauf Insulation, Metrona, NFG, Oventrop, Pluggit, Roto, TECE, Techem und Velux für eine gelungene Veranstaltung – der BFW Baden-Württemberg freut sich auf die kommende Bauträger-Fachtagung im Jahr 2022.

„ERLEICHTERUNGEN BEI DER GRUNDE- ERWERBSTEUER WÜRDEN DIE BILDUNG VON WOHN-EIGENTUM STEIGERN“

Als Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse AG ist Bernd Hertweck bestens mit dem Thema Wohneigentum in Deutschland vertraut. In dieser Ausgabe der „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“ äußert sich der gelernte Bankfachwirt unter anderem zur Beliebtheit und zum hohen Stellenwert des Wohneigentums für die individuelle Altersvorsorge. Zudem zeigt er geeignete Maßnahmen auf, um den im internationalen Vergleich sehr niedrigen Eigentumsanteil in Deutschland – insbesondere bei jungen Erwerbern – zu erhöhen.

Herr Hertweck, die vielfach kritische mediale Berichterstattung über die Wohnraumversorgung im Land befasst sich nahezu ausschließlich mit dem Mietmarkt. Das Wohneigentum kommt im Vergleich zu diesem Segment nur vereinzelt und eher am Rande zur Sprache. Woran liegt es, dass sich auch der politische Fokus hauptsächlich auf den Mietmarkt konzentriert?

Im Landeswohnraumförderprogramm werden das Wohnen zur Miete und Wohneigentum zunächst durchaus gleichgewichtig behandelt. In der öffentlichen Auseinandersetzung der letzten Jahre geht es in der Tat aber fast nur um hohe Mietpreiserhöhungen und die Frage, wie diesen beizukommen ist. Als Begründung dafür kommen mehrere Ursachen zusammen. Zum einen ist das Preisniveau in Großstädten und Ballungsräumen, wo überproportional viele Mieter leben, naturgemäß am höchsten. Gerade einkommensschwächere Haushalte kommen bei weiteren Mietsteigerungen hier schnell an Belastungsgrenzen. Zum zweiten sind politische Maßnahmen wie Mietpreisbremsen oder gar Mietpreisdeckel beliebt, da diese schnell und öffentlichkeitswirksam beschlossen werden können. An der Ursache – nämlich zu wenig Wohnungsbau an den Nachfrageschwerpunkten – ändern solche Markteingriffe jedoch leider nichts.

Dabei ist das private Wohneigentum aus zahlreichen Perspektiven ein entscheidender Faktor, um den Wohlstand der Bevölkerung und die wirtschaftliche Prosperität der Bundesrepublik auch zukünftig zu erhalten. Welche positiven Effekte bringt eine höhere Wohneigentumsquote mit sich – sei es für den einzelnen Bürger oder die Gesamtwirtschaft der Bundesrepublik?

Zuerst ist festzuhalten, dass Wohnen in den eigenen vier Wänden dem Wunsch der meisten Menschen entspricht. Dies gilt für junge Menschen fast noch mehr als für die Älteren. Der wichtigste positive Effekt selbstgenutzten Wohneigentums liegt in der Vermögensbildung. Keine andere Form der Altersvorsorge motiviert Menschen so früh und so nachhaltig zu Konsumverzicht und hohen Sparleistungen. Im Ergebnis verfügen Wohneigentümer am Vorabend ihres Ruhestandes über ein sechsmal höheres Gesamtvermögen als Mieter der gleichen Einkommensgruppe. Außerdem fühlen sich Eigentümer stärker mit ihrem Wohnort und ihrem Quartier verbunden. Wohneigentum verwurzelt, schafft Entfaltungsmöglichkeiten für Kinder und befördert bürgerschaftliches Engagement.

Zahlreiche Studien belegen, dass auch viele Mieter gerne in den eigenen vier

Wänden wohnen würden – dennoch stagniert die deutsche Eigentumsquote trotz des günstigen Zinsumfelds seit Jahren auf einem niedrigen Niveau. Woran liegt das und worin bestehen auch in Zeiten der Niedrigzinsphase die größten Hemmnisse für den Erwerb einer Immobilie?

An den Finanzierungskosten scheitert es aufgrund der sehr niedrigen Zinsen häufig nicht mehr. Entscheidender ist heute die hohe Eigenkapitalhürde, die Ergebnis der gestiegenen Immobilienpreise als auch stark gestiegener kaufpreisbasierter Erwerbsnebenkosten ist. Dazu ein Beispiel: Eine junge Familie möchte sich für 300.000 Euro eine gepflegte gebrauchte Immobilie kaufen. Für eine solide Finanzierung bedarf es eines Eigenkapitals von 20 Prozent; hinzukommen circa 10 Prozent Erwerbsnebenkosten. Dies macht 90.000 Euro Eigenkapital, über das jüngere Haushalte nur selten verfügen. Die laufenden Finanzierungskosten sind hingegen überschaubar: Bei etwa 1 Prozent Zinsen und sogar 3 Prozent anfänglicher Tilgung wäre die monatliche Rate rund 800 Euro hoch und somit häufig geringer als die bislang zu bezahlende Kaltmiete.

Im europäischen Vergleich liegt Deutschland mit einem Eigentumsanteil von unter 50 Prozent lediglich vor der Schweiz auf der vorletzten Position. Welche politi-

schen Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht hilfreich, um den Eigentumsanteil auf dem deutschen Immobilienmarkt spürbar zu steigern?

Eine wichtige Maßnahme war die Verbesserung der Wohnungsbauprämie einschließlich Anpassung der Einkommensgrenzen, um den Kreis der ursprünglich Förderberechtigten wieder zu erreichen. Dies wirkt jedoch erst längerfristig. Als Sofortmaßnahme stünden aus meiner Sicht Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer an erster Stelle. Bis zu einer gewissen Grenze sollten Ersterwerber selbstgenutzten Wohneigentums gänzlich von der Grunderwerbsteuer befreit werden. Für junge Familien wären weitere Freibeträge pro Kind hilfreich. Darüber hinaus gibt es lokal viele gute Lösungsansätze, wie etwa die Unterstützung von Baugemeinschaften durch Kommunen und Privatwirtschaft. Mehr Wohneigentum auf Erbpachtbasis wäre eine weitere Möglichkeit.

Der durchschnittliche Ersterwerb einer Immobilie erfolgt in Deutschland erst mit 48 Lebensjahren. Bis zu diesem Zeitpunkt könnte bei einem Erwerb in jungen Jahren bereits ein gewichtiger Teil des Immobilienwerts abbezahlt sein. Wie kann es gelingen, dass der Immobilienerwerb für junge Käufer nicht zunehmend zur Utopie wird?

Bei der Wohneigentumsquote der 30- bis 39-Jährigen müssen wir tatsächlich feststellen, dass diese seit 2010 von 28 Prozent auf 25 bis 26 Prozent abgesunken ist und auf diesem Niveau verharrt. Bei den ab 75-jährigen ist sie hingegen von 47 Prozent

auf 56 Prozent angestiegen. Wichtig ist es daher, junge Menschen frühzeitig dafür zu sensibilisieren, dass Eigenkapitalaufbau der Schlüssel in die eigenen vier Wände ist – und die Information, dass die Bausparförderung dafür jetzt wieder lohnender ist. Hier sind vor allem wir Bausparkassen gefordert. Als wichtigste politische Maßnahme habe ich vorhin bereits die Erleichterung bei der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber angesprochen.

Der BFW unterstützt die Eigentumsbildung in Deutschland durch den Bau zigtausender neuer Wohnungen im Jahr. Ihre Bausparangebote

bieten finanzielle Unterstützung für die Finanzierung des Immobilienerwerbs. Nun plant die ARGE der Bausparkassen Baden-Württemberg gemeinsam mit dem BFW Baden-Württemberg den Kongress „Wohneigentum“ am 16. März 2022 im Haus der LBS in Stuttgart. Welche Erwartungen verbinden Sie mit einem Kongress, der das Wohneigentum bewusst in den Vordergrund stellt?

Die Bausparkassen und der Bundesverband der privaten Wohnungsunternehmen leisten gemeinsam einen großen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Wir sind der Überzeugung, dass es der Aktivierung von privatem Kapital und des Engagements der privaten Wohnungswirtschaft bedarf, um ausreichend Wohnraum bereitzustellen. Um dem Wohneigentum in der politischen und gesellschaftlichen Diskussion den Stellenwert zu geben, den es verdient, bedarf es verstärkter Anstrengungen. Daher haben wir uns dafür entschieden, diesen Kongress durchzuführen und die Vorteile des Wohneigentums und der Wohneigentumsbildung aus verschiedenen Blickwinkeln zu betrachten.



Foto: Wüstenrot Bausparkasse

Vertragsbeziehungen im privaten Baurecht

DIE BESONDERHEITEN DER VOB/B

Seit rund 95 Jahren werden die Vertragsbeziehungen im privaten Baurecht maßgeblich durch die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil B (VOB/B) mitbestimmt. Die Regelungen der VOB/B selbst stellen dabei Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne der §§ 305 ff. BGB dar, die – soweit dies vertraglich vereinbart ist – die Normen des BGB-Werkvertragsrechts ergänzen und konkretisieren. Dieser Beitrag soll die wesentlichen Besonderheiten der VOB/B für die bauvertragliche Praxis veranschaulichen.

1. Vertrags- und Vergütungstypen in der VOB/B

Anders als das BGB-Werkvertragsrecht sieht die VOB/B grundsätzlich zwei Vertrags- und Vergütungstypen vor; nämlich den Vertrag beziehungsweise die Vergütung nach Aufwand (Stundenlohnvertrag) und nach Leistung (Einheitspreis- und Pauschalvertrag); § 2 Abs. 2 VOB/B.

Stundenlohnvertrag

Beim Stundenlohnvertrag wird die tatsächlich aufgewendete Zeit (= Aufwand) für die jeweils herzustellende Leistung vergütet (§ 2 Abs. 10, § 15 VOB/B). Diese Vergütungsart ist nur dann anwendbar, wenn sie vor Beginn der Arbeiten ausdrücklich vereinbart worden ist. Die Abrechnung erfolgt sodann auf Grundlage etwaiger vom Auftragnehmer eingereichter Stundenlohnzettel.

Einheitspreis- und Pauschalvertrag

Beim Einheitspreisvertrag gibt es eine (detaillierte) Leistungsbeschreibung, in der die Leistungen in



abrechnungstechnische Positionen (jeweils versehen mit einer Mengenangabe, einer Beschreibung der Leistung und einem Einheitspreis) aufgesplittet sind. Die Abrechnung erfolgt hier nach den tatsächlich ausgeführten Mengen; § 2 Abs. 2 VOB/B. Die geschuldete Leistung (das „Bau-Soll“) ergibt sich dabei aus dem jeweiligen Leistungsverzeichnis.

Beim Pauschalvertrag erfolgt die Vergütung dagegen nicht nach ausgeführten Mengen, sondern steht bereits vor Ausführung der Arbeiten fest. Das jeweils geschuldete Bau-Soll kann dabei detailliert oder global (funktional) beschrieben sein (sogenannter Detail-Pauschalvertrag oder Global-Pauschalvertrag). „Pauschalisiert“ wird insofern also nur die Vergütung, nicht jedoch die Leistung selbst. Der Unterschied zwischen Einheitspreis- und Pauschalvertrag liegt also grundsätzlich in der Art der Vergütung und nicht per se in der zu erbringenden Leistung.

2. Nachtragsmanagement in der VOB/B

Ferner sieht die VOB/B ein besonderes Regime für den Umgang mit nachträglichen (zufälligen oder angeordneten) Leistungsänderungen vor.

Zufällige Mehr- oder Mindermengen

So kann es insbesondere beim Einheitspreisvertrag vorkommen, dass die im Leistungsverzeichnis genannte Menge mit der tatsächlich ausgeführten Menge nicht übereinstimmt. Für die daraus resultierende Diskrepanz sieht § 2 Abs. 3 eventuell Änderungen des Preises vor. Weicht die kalkulierte Menge quantitativ – ohne Anordnung des Auftraggebers – um mehr als 10 Prozent nach oben oder unten ab (also > 110 % oder < 90 %), ist nach § 2 Abs. 3 VOB/B auf Verlangen einer Vertragspartei ein neuer Einheitspreis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren. Haben die Parteien keine Preisvereinbarung getroffen, soll sich die Preisermittlung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten richten (vgl. BauR 2018, 248). Beim Pauschalvertrag ist gemäß § 2 Nr. 7 Abs. 1 S. 1 VOB/B dagegen nur ausnahmsweise – bei gravierenden Mengenabweichungen – eine Preisanpassung möglich.

Angeordnete Leistungsänderungen durch den Auftraggeber

Neben den zufälligen Mengenänderungen kann das tatsächliche „Bau-Ist“ jedoch auch durch angeordnete geänderte oder zusätzli-

che Leistungen des Auftraggebers vom vereinbarten „Bau-Soll“ abweichen. § 1 Abs. 3, 4 VOB/B sieht insofern ein einseitiges Anordnungsrecht des Auftraggebers vor, wonach er die Änderung des Bauinhalts (nicht aber der Bauumstände oder die Bauzeit) ohne Zustimmung des Auftragnehmers anordnen beziehungsweise verlangen kann.

Werden durch Änderung des Bauentwurfs oder andere Anordnungen des Auftraggebers die Grundlagen des Preises für eine vertraglich vorgesehene Leistung geändert oder fordert der Auftraggeber eine im Vertrag nicht vorgesehene (zusätzliche) Leistung, so hat der Auftragnehmer gemäß § 2 Abs. 5, 6 VOB/B (für den Einheitspreisvertrag) / § 2 Abs. 7 VOB/B (für den Pauschalvertrag) einen Anspruch auf Bildung eines neuen Preises unter Berücksichtigung der jeweiligen Mehr- oder Minderkosten. Dafür muss eine auf der Anordnung des Auftraggebers beruhende Abweichung zwischen „Bau-Ist“ und „Bau-Soll“ gegeben sein, die Ursache hierfür aus dem Risikobereich des Auftraggebers herrühren und eine – möglichst vor Ausführung der geänderten/zusätzlichen Leistung erfolgte – Mehrkostenanzeige des Auftragnehmers vorliegen. Die neue Preisvereinbarung soll dabei möglichst vor Ausführung der Leis-

Einfach himmlisch. Wohlfühltemperatur Goldstück:



24°C

► Erst himmlisch einfach installieren, dann himmlisch einfach einschlafen. Die neue **Compress 7800i LW Sole-Wasser-Wärmepumpe**: Teilbares Gehäuse für einfachen Transport und babyleichte Bedienung dank **Touch-Bedienfeld UI 800**.

Bosch kann einfach Heizung!



BOSCH
Technik fürs Leben



tung getroffen werden. Haben die Parteien keine Preisvereinbarung getroffen, soll sich die Preisermittlung auch hier nach den tatsächlich erforderlichen Kosten richten (KG, Urteil vom 27.08.2019 - 21 U 160/18).

Etwaige Leistungen, die der Auftragnehmer ohne Auftrag oder in eigenmächtiger Abweichung vom Auftrag ausführt, werden demgegenüber grundsätzlich nicht vergütet (§ 2 Abs. 8 VOB/B). Ein Vergütungsanspruch des Arbeitsnehmers kann sich hier allenfalls (und nur ausnahmsweise) dann ergeben, wenn die Leistung dem Interesse des Auftraggebers sowie seinem erkennbaren wirklichen oder mutmaßlichen Willen entsprechen haben oder, wenn der Auftraggeber die erbrachten Leistungen nachträglich anerkennt; § 2 Abs. 8 Nr. 2, 3 VOB/B.

3. Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht des Auftragnehmers

Im Gegensatz zum BGB-Werkvertragsrecht sieht die VOB/B auch ausdrückliche Regelungen zur Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht des Auftragnehmers vor. So hat der Auftragnehmer nach § 3 Abs. 3 S. 2 VOB/B schon vor Beginn der Arbeiten grundsätzlich die Ausführungsunterlagen auf Unstimmigkeiten zu prüfen und den Auftraggeber auf hierbei entdeckte oder vermutete Mängel hinzuweisen. Darüber hinaus ist der Auftragnehmer gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B verpflichtet, dem Auftraggeber etwaige Bedenken, die er gegen die vorgesehene Art der Ausführung, gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen Vorleistungen anderer Unternehmer hat, unverzüglich – möglichst vor Beginn der Arbeiten – schriftlich mitzuteilen. Unterlässt er dies, so kann den Auftragnehmer eine Mitverantwortung für etwaige hierdurch entstandene Mängel treffen, §§ 4 Abs. 7, 13 Abs. 3 VOB/B. Nur die ordnungsgemäß erfüllte beziehungsweise vorgenommene Bedenkenhinweispflicht wirkt insoweit haftungsbefreiend. Inhaltlich

muss die schriftliche Bedenkenanzeige des Auftragnehmers die nachteiligen Folgen und die sich daraus ergebenden Gefahren der unzureichenden Vorgaben, Planung sowie Vorunternehmerleistungen verdeutlichen. Die Intensität der jeweiligen Prüfungs- und Hinweispflicht ist jedoch immer eine Frage des Einzelfalls.

4. Termine, Fristen und Behinderung

Nach § 5 Abs. 1, 2 VOB/B soll für den Beginn und das Ende der Bauzeit eine verbindliche Vertragsfrist vereinbart werden. Ohne eine solche Terminvereinbarung ist ein unverzüglicher Baubeginn geschuldet (§ 271 BGB). Sind keine verbindlichen Fristen vereinbart, sieht § 5 Abs. 2 VOB/B vor, dass der Auftragnehmer innerhalb von zwölf Werktagen nach Aufforderung des Auftraggebers zu beginnen und dies dem Auftraggeber anzuzeigen hat.

Glaubt sich der Auftragnehmer dagegen in seiner Ausführung der Leistung behindert, so hat er dies dem Auftraggeber gemäß § 6 Abs. 1 S. 1 VOB/B unverzüglich (grundsätzlich) schriftlich anzuzeigen. Die Behinderungsanzeige muss dabei die Art und das Ausmaß der Behinderung konkret und detailliert beschreiben. Ist die Behinderungsanzeige ordnungsgemäß erfolgt, stammt die Behinderung aus dem Risikobereich des Arbeitgebers oder ist diese beispielsweise durch Streik oder höhere Gewalt verursacht, so hat der Auftragnehmer gemäß § 6 Abs. 2 VOB/B Anspruch auf Verlängerungen der Ausführungsfristen. Sobald die hindernis Umstände weggefallen sind, hat der Auftragnehmer unverzüglich die Arbeiten wieder aufzunehmen und den Auftraggeber hierüber zu benachrichtigen.

5. Mängelrechte und Abnahmeformen nach der VOB/B

Die VOB/B sieht auch hinsichtlich der Mängelrechte ein ganz eigenes Regelungsregi-

me vor. So bestimmt beispielsweise § 4 Abs. 7 VOB/B (im Gegensatz zum BGB-Werkvertragsrecht), dass der Auftraggeber vom Auftragnehmer bereits vor Abnahme die Beseitigung etwaiger – schon während der Ausführung erkannten – Mängel fordern kann. Kommt der Auftragnehmer dieser Pflicht nicht nach, so kann der Auftraggeber nach Ablauf einer angemessenen Frist den Vertrag kündigen; §§ 8 Abs. 3 Nr. 1, 4 Abs. 7 VOB/B. Nach der Kündigung ist der Auftraggeber berechtigt, den noch nicht vollendeten Teil der Leistung auf Kosten des Auftragnehmers durch einen Dritten ausführen zu lassen.

Nach Abnahme sieht § 13 VOB/B sodann eine Vielzahl von Mängelrechten vor, die im Wesentlichen denen des BGB-Werkvertragsrecht gleichen. So hat der Auftraggeber auch hier – nach Setzung einer angemessenen Frist zur Mängelbeseitigung durch entsprechende Mängelrüge – grundsätzlich das Recht zur Selbstvornahme (Abs. 5), zur Minderung der Vergütung (Abs. 6) sowie einen Anspruch auf Schadensersatz bei Verschulden des Auftragnehmers (Abs. 7).

Darüber hinaus hält die VOB/B auch hinsichtlich der Abnahme kon-

kreterisierende Regelungen bereit, die neben jene des BGB-Werkver-



tragsrecht treten. Soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben, sieht § 12 VOB/B neben der ausdrücklichen (formlosen) Abnahme (Abs.1) insbesondere die förmliche Abnahme mittels Abnahmeprotokoll (Abs. 4), die fiktive Abnahme durch Frist-/ Zeitablauf (Abs. 5) sowie die Möglichkeit der Teilabnahme für in sich abgeschlossene Teile der Leistung (Abs. 2) vor.

6. Abrechnung und Zahlungen

Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 VOB/B ist der Auftragnehmer grundsätzlich berechtigt, Abschlagszahlungen in Höhe des Wertes der jeweils nachgewiesenen vertragsgemä-

Ben Leistungen nach Baufortschritt (Alt. 1) oder nach Zahlungsplan (Alt. 2) – bis zum Eintritt

der Schlussrechnungsreife – zu verlangen. Hierfür hat der Auftragnehmer seine Leistungen durch eine prüfbare Aufstellung (Abschlagsrechnung) nachzuweisen (§ 16 Abs. 1 Nr. 1 S. 2 VOB/B). Ansprüche auf Abschlagszahlungen werden binnen 21 Tagen nach Zugang der Aufstellung beim Auftraggeber fällig, § 16 Abs. 1 Nr. 3 VOB/B.

Nach Fertigstellung und Abnahme der Leistungen ist der Auftragnehmer sodann zur Vorlage einer prüffähigen Schlussrechnung verpflichtet (§ 14 Abs. 1 VOB/B). Erhebt der Auftraggeber jedoch innerhalb der Prüffrist (von 30 Tagen) den Einwand der mangelnden Prüffähigkeit gegen die Schlussrechnung, wird diese, wenn die Rüge ordnungsgemäß und berechtigt ist, nicht fällig. Der Anspruch auf Schlusszahlung wird spätestens jedoch grundsätzlich innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung beim Auftraggeber (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 S. 1 VOB/B).

7. Sicherheiten

Anders als im BGB-Werkvertragsrecht kann der Auftraggeber beim VOB/B-Vertrag vom Auftragnehmer, wenn dies vertraglich vereinbart ist, die Stellung einer Sicherheit für die vertragsgemäße Ausführung der

Leistung (Vertragserfüllungssicherheit) und für Mängelansprüche (Gewährleistungssicherheit) verlangen (§ 17 Abs. 1 bis 8 VOB/B). Haben die Parteien vertraglich nichts anderes vereinbart, kann die Sicherheit durch (Bar-)Einbehalt, durch Hinterlegung von Geld oder durch Bürgschaft geleistet werden (§ 17 Abs. 2 VOB/B). Die Höhe der jeweiligen Sicherheit richtet sich grundsätzlich ebenfalls nach der Vereinbarung der Parteien. Da die Sicherungsabrede regelmäßig jedoch formularmäßig getroffen wird, handelt es sich um kontrollfähige Allgemeine Geschäftsbedingungen. Insofern bestehen für beide Arten der Sicherheit etwaige von der Rechtsprechung entwickelte Obergrenzen, bei deren Überschreitung die Sicherungsabrede unwirksam sein kann.

Wie die tägliche Baupraxis zeigt, bieten die vielschichtigen Regelungen der VOB/B eine Vielzahl an Problemen beziehungsweise Unklarheiten, die schnell zu rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Parteien führen können. In diesen sowie in anderen baurechtlichen Themen steht das erfahrene Team von Jahn Hettler Rechtsanwälte in Frankfurt am Main zur Verfügung.

RA Pascal Zepezauer,
Jahn Hettler Rechtsanwälte



AUFBRUCH IN DIE PRODUKTIVE STADTREGION VON MORGEN

1927 stellte die europäische Architektur-Avantgarde mit der Stuttgarter Weissenhofsiedlung ihr radikales „Wohnprogramm für den modernen Großstadtmenschen“ vor. Hundert Jahre später sucht die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) erneut nach der Zukunft des Bauens und Zusammenlebens. Wie wohnen, leben und arbeiten wir im 21. Jahrhundert? Welche Häuser braucht es in der Klimakrise? Wie bleibt Wohnen bezahlbar für alle? Was macht Städte und Dörfer lebenswert und lebendig, gerecht und produktiv?

2018 ist die IBA'27 mit einem offenen Projektauftrag gestartet. Vorhaben, die die Zukunft der Region Stuttgart neu denken und Experimente wagen, können sich bewerben. Fast 150 Projektvorschläge sind zwischenzeitlich eingegangen. Das interdisziplinäre Team der IBA prüft die Einreichungen auf ihren Beitrag für die Zukunftsfähigkeit und nimmt sie in das IBA-Netzwerk auf – bisher sind das rund 90 Vorhaben. Mit besonders vielversprechenden Vorhaben geht das Team in einen intensiven Austausch und entwickelt mit den Projektträgerinnen spezifische Zielvereinbarungen. Aus diesem Verfahren hat der Aufsichtsrat auf Empfehlung des international besetzten Kuratoriums seit 2020 die ersten 16 offiziellen „IBA'27-Projekte“ gekürt; bis 2027 könnten es 25 bis 30 Projekte werden, viele davon in Quartiersgröße.

Themen und Räume

Aus dem gesamten Pool der Projekteinreichungen hat das IBA-Team fünf „Themen und Räume“ herausgearbeitet: Leitthemen, die lokal mit Projekten hinterlegt und regional relevant sind. Sie ermöglichen es, Strategien für die Herausforderungen der Zukunft zu entwickeln, die gleichzeitig auf andere Regionen übertragbar sind. Der rote Faden ist dabei die „produktive Stadt“ mit urbanen Quartieren, in denen vielfältige

Wohnungstypen für alle Gesellschaftsschichten mit Flächen für emissionsarme Industrie und neue Arbeitsformen zusammenkommen. Die Region Stuttgart mit ihrer von Hochtechnologie geprägten Industrielandschaft bietet dafür einen vielversprechenden Ausgangspunkt.

Die produktive Stadt

Wie kann im Zeitalter von Industrie 4.0 die Produktion zurück in die Stadt kommen? Wie werden aus Gewerbegebieten produktive und lebenswerte Stadtquartiere, in denen auch gewohnt wird? Es geht auch um die „Zukunft der Zentren“: Vielerorts sind die auf Einzelhandel und Büros reduzierten Innenstädte in die Krise geraten – nicht erst durch die Corona-Pandemie. Wie lassen sie sich als identitätsstiftende Orte des gesellschaftlichen Zusammenhalts neu definieren? Ähnliches gilt für Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs, die oft deutliches Verdichtungspotenzial zu „Orten der Bewegung und Begegnung“ haben. Aus S-Bahn-Haltestellen, die heute meist reine Verkehrsknoten mit geringer Aufenthaltsqualität sind, sollen produktive, urbane Orte werden.

Die Untersuchungen zur produktiven Stadt verdichten sich entlang des Neckars: Mit

verschiedenen Projekten soll exemplarisch ausgelotet werden, wie diese oft unzugängliche Industrielandschaft als Lebensraum und identitätsstiftendes Band der Region Stuttgart zurückgewonnen werden kann. Gesucht sind neue Typologien der Nutzungsmischung, und es braucht zudem die regulatorischen Spielräume, um neue Formen einer produktiven und lebenswerten Stadt am Fluss zu ermöglichen.

Das Erbe der Moderne

Mit der Überwindung der Funktionstrennung befasst sich auch das Thema „Das Erbe der Moderne“: Hier sucht die IBA neue Strategien für den Umgang mit großen und baukulturell oft wertvollen Gebäudekomplexen aus der Nachkriegsmoderne. Gerade die Frage nach der bereits gebauten Stadt als Materiallager rückt dabei zunehmend in den Mittelpunkt. Wie kann durch Umbau und Neudefinition die immense in den Gebäuden gespeicherte graue Energie erhalten werden?

In diesem Themenrahmen entwickelt das Team der IBA'27 zusammen mit den Projektträgern und dem Kuratorium Strategien für die Projekte. Die IBA'27 schreibt zusammen mit den Projektträgern internationale Städtebau-Wettbewerbe aus, organisiert Workshops, analoge und digitale Beteiligungsprozesse bis hin zu künftigen Betriebs- und Trägermodellen und dem Quartiersmanagement. Die IBA beauftragt Studien, vermittelt beispielhafte Lösungen und Kontakte rund um den Globus und kooperiert dabei eng mit Hochschulen, Verbänden, Forschungsnetzwerken und der Industrie.

Erste Wettbewerbsgewinner

In diesem Prozess sind nun die ersten Wettbewerbe entschieden worden. Sie geben einen ersten Eindruck, was bis 2027 entstehen könnte. Ein Beispiel dafür ist das „Produktive Stadtquartier Winnenden“: Auf einer etwa 5,5 Hektar großen Fläche nahe dem Bahnhof plant die Stadt Winnenden statt eines gewöhnlichen Gewerbegebiets ein neuartiges Stadtviertel. Vorgesehen ist ein Mix von 70 Prozent Gewerbe und 30 Prozent Wohnen. Der Entwurf des Büro Jott Architecture and Urbanism aus Frankfurt am Main sieht dafür sieben dichte Häuserblöcke vor, in denen sich Industriehallen, Handwerksbetriebe, Büros, Läden, Gastronomie und unterschiedlichste Wohnungstypen stapeln und mischen. Die lärmintensiveren Nutzungen orientieren sich in die innenliegenden Höfe, die Wohnungen nach außen mit Blick ins Grüne. Großzügige Freiräume verbinden die Häuserblöcke und werden als Allmende gemeinschaftlich genutzt – als Streuobstwiesen beispielsweise oder Bolzplätze.

Vorzeigeprojekt IBA

Mit der IBA könnte hier ein Vorzeigeprojekt entstehen, das zeigt, wie Alternativen zu reinen Gewerbegebieten aussehen und dabei der Flächenknappheit und dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen begegnen. Es geht dabei nicht nur um Architektur. Neben Materialkreisläufen und neuen Bautechnologien stehen in allen IBA-Projekten Fragen nach Prozessen, nach Organisation und den regulatorischen Rahmenbedingungen im Fokus. Wie lassen sich solch komplexe Häuser und Quartiere entwickeln und wirtschaftlich betreiben? Wo stoßen die neuen Konzepte auf gesetzliche oder politische Hürden? Welche Räume braucht die lokale Wirtschaft und wie können diese mit Wohnen und anderen Nutzungen zusammengebracht werden? Was braucht es, um das gemeinschaftliche Leben im Quartier zu organisieren?

Diese Diskussionen führt die IBA öffentlich und unter Einbindung aller relevanten Akteure. Neben den verschiedenen Beteiligungsmöglichkeiten vor Ort bietet sie als offenes, dialogorientiertes Format allen Interessierten die Möglichkeit, sich in den übergeordneten Diskurs einzubringen. Dazu gibt es das IBA'27-Forum mit verschiedensten Arbeitsgruppen zu den Themen Politik und Gesellschaft, Wirtschaft und Mobilität, Planen und Bauen sowie Forschung und Technologie. Neu im Unterstützer-Netzwerk ist zudem der gemeinnützige Verein „IBA'27 Friends“, der den Prozess der IBA'27 begleitet und unterstützt.

Andreas Hofer, Intendant IBA 2027

IBA27.de
STADTREGION
STUTTGART

Bedeutung, Nutzen und Wirksamkeit konkreter Regelungen

TYPISCHE KLAUSELN IM BAUTRÄGERVERTRAG

Bauträgerverträge enthalten eine Vielzahl von Regelungen, deren rechtliche Bedeutung und praktischer Nutzen oft weder dem Bauträger noch den Erwerbern im Detail bekannt sind. Ein Bauträgervertrag muss sich – in aller Regel – an der AGB-Inhaltskontrolle (§§ 305 ff. BGB) messen lassen. Auch wenn sich viele Regelungen innerhalb dieser Grenzen bewegen, halten fast genauso viele Klauseln der Inhaltskontrolle nicht stand.

1. Bauverpflichtung

So banal die Frage nach dem vertraglich geschuldeten Bausoll des Bauträgers ist, so oft ist sie auch Gegenstand von Rechtsstreitigkeiten. Zentral für die Beantwortung der Frage ist die Baubeschreibung, deren Anforderungen sich vor allem aus § 2 Artikel 249 EGBGB ergeben. Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter

Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. Zweifel gehen zu Lasten des Bauträgers (§ 650k BGB). Maßgeblich kann auch ein Prospekt sein, ohne dass der vertragliche Hinweis weiterhilft, dass diese für die Bauverpflichtung ohne

Bedeutung ist (KG, Urteil vom 11.06.2019, Az. 21 U 116/18). Auch sogenannte Änderungsvorbehalte, also die Möglichkeit, die Bauausführung unter bestimmten Umständen zu modifizieren, sind nur wirksam, wenn ein „triftiger Grund“ vorliegt und Güte, Wert und Gebrauchsfähigkeit nicht gemindert werden (BGH, Urteil vom 23.06.2005, Az. VII ZR 200).

2. Unwirksamer Ratenzahlungsplan

Widerspricht der vertraglich vereinbarte Ratenzahlungsplan dem des § 3 Abs. 2 MaBV, ist die Vereinbarung nach § 12 MaBV, § 134 BGB unwirksam. Für die Fälligkeit ist dann § 641 BGB maßgeblich, sodass

die gesamte Vergütung erst mit der Abnahme fällig wird. Im schlimmsten Fall kann der Bauträger also während des Bauvorhabens keinen Cent von den Erwerbern fordern. Die Gründe, wieso ein Ratenzahlungsplan unwirksam sein kann, sind vielfältig.

Sieht der Bauträgervertrag zum Beispiel einen Zahlungsplan entsprechend § 3 Abs. 2 MaBV vor und regelt eine gesonderte Klausel „Der Veräußerer ist zur



Übergabe verpflichtet, wenn die Abnahme durchgeführt ist und der Erwerber alle zu diesem Zeitpunkt fälligen Zahlungen geleistet hat oder Zug um Zug gegen Übergabe leistet, insbesondere die Bezugsfertigkeitsrate“, so sei der Vertrag nach dem OLG München (Beschluss vom 28.01.2019, Az. 28 U 3555/18 Bau) dahin auszulegen, dass der Bauträger zur Übergabe nur verpflichtet sein soll, wenn die Abnahme erklärt und die Bezugsfertigstellungsrate gezahlt wurde. Die Bezugsfertigkeitsrate dürfe nach der MaBV aber nur gefordert werden, wenn gleichzeitig der Besitz eingeräumt wird, sodass die Besitzeinräumung nicht zusätzlich von der Abnahme abhängig gemacht werden dürfe. Eine solche Regelung sehe § 3 Abs. 2 MaBV nicht vor, sodass der Ratenzahlungsplan nach § 12 MaBV i. V. m. § 134 BGB nichtig ist. Ob der in der Praxis oft verwendete „flexible Ratenzahlungsplan“, bei dem die sieben Raten bei Vertragsabschluss noch nicht festgelegt sind, wirksam ist, ist umstritten. Da landgerichtliche Rechtsprechung existiert, die einen flexiblen Ratenzahlungsplan für unwirksam erachtet (LG Karlsruhe, Urteil vom 12.02.2016, Az. 10 O 477/15), besteht für den Bauträger der sicherste Weg und die Vermeidung von Streitigkeiten darin, die Raten bereits vertraglich festzulegen.

3. Abnahmeklauseln

Dass eine Vielzahl von Abnahmeklauseln unwirksam ist, dürfte bekannt sein. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Abnahme durch einen vom Bauträger bestellten Sachverständigen, den Verwalter, den Verwaltungsbeirat, den Abnahmeausschuss oder sonst durch Beschlussfassung erklärt werden soll. Fest steht: Klauseln, die dem Erwerber die Möglichkeit nehmen, über die Ordnungsmäßigkeit der Werkleistung des Bauträgers selbst zu befinden, sind unwirksam. Das OLG München (Urteil vom 24.04.2018, Az. 28 U 3042/17 Bau) hat den Bauträger auch 13 Jahre nach einer (unwirksamen)

Abnahmeerklärung des Erstverwalters zur Zahlung eines Vorschusses verurteilt. Ob der Bauträger nach der Entscheidung des OLG Köln (Urteil vom 21.08.2020, Az. 19 U 5/20) in Fällen fehlender oder unwirksamer Abnahme spätestens nach zehn Jahren wirklich „aus dem Schneider“ ist, ist offen und begegnet Zweifeln.

Versuche, die Abnahme zu „vergemeinschaften“ oder durch einen Dritten erklären zu lassen, sind zum Scheitern verurteilt. Die negativen Konsequenzen einer unwirksamen Abnahme, insbesondere der fehlende Beginn der Gewährleistungsfrist, sind für den Bauträger erheblich. Für eine wirksame Abnahme muss jedem Erwerber „einfach“ die Möglichkeit gegeben werden, die Abnahme selbst zu erklären. Dies ist insbesondere bei großen Wohnungsanlagen und in Zeiten von Corona einfacher gesagt als getan, auf Grundlage der derzeitigen Gesetzeslage jedoch nicht zu vermeiden.

4. Fazit

In diesem Beitrag können nicht alle wichtige Klauseln eines Bauträgervertrages behandelt werden, gleichwohl kann er aber hoffentlich für die Wichtigkeit des Themas und einzelner Klauseln sensibilisieren. Grundlage einer erfolgreichen Projektentwicklung ist nämlich ein „ordentlicher“ Bauträgervertrag. Wenn der Bauträger dem keine Beachtung schenkt, kann die Unwirksamkeit einzelner Regelungen unmittelbar zum Misserfolg eines ganzen Projekts führen. Schließlich will der Bauträger nicht mehr bauen, als er tatsächlich in seinen Verkaufspreis einkalkuliert hat, Zahlungen nach Baufortschritt (gemäß der MaBV) erhalten und auch nicht nach über 13 Jahren noch gewährleistungspflichtig sein.

RA Sebastian Eufinger,
Jahn Hettler Rechtsanwälte

Beste Services für nachhaltige Immobilien



Fernablesbare Geräte



Unterjährige Verbrauchsinformationen



Transparenz



Energieeinsparung



Neue Software unterstützt Wohnungsunternehmen bei ihrer Klimastrategie

EMISSIONEN SENKEN, ENERGIEEFFIZIENZ STEIGERN UND KOSTEN REDUZIEREN

Unter dem Motto „Lösungswege für Ihre Klimastrategie“ hat das Software- und Dienstleistungsunternehmen Wowiconsult kürzlich das neue Softwaremodul Mevivo-Eco vorgestellt. Das Programm ermöglicht ein detailliertes CO₂-Monitoring des Gebäudebestands und kann so projektspezifische Energieeffizienzpotenziale ableiten.

Mit Hilfe der neuen Softwarelösung ist es möglich, CO₂-Emissionen zu reduzieren, die Umwelt zu entlasten und Kosten zu sparen. Nach einer gemeinsamen Entwicklungsphase mit der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Sigmaringen geht das Programm nun in den Rollout.

„Mit Mevivo-Eco liefern wir einen kleinen, aber wesentlichen Beitrag dazu, dass die Wohnungswirtschaft ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur CO₂-Reduktion nachkommen kann“, erklärte Dr. Waldemar Müller, Geschäftsführer von Wowiconsult anlässlich der Produktvorstellung beim „Forum Wohnungswirtschaft“ Anfang Oktober 2021. „Klimaschutz ist keine freiwillige Leistung mehr“, ergänzte Co-Geschäftsführer Oliver Häcker, „sondern eine staatliche und europäische Mindestanforderung. Denn künftig müssen Umweltkennzahlen in Emissions-Reportings dargestellt werden.“

————— Detailliertes Monitoring als Basis für Optimierungen

Mit dem CO₂-Monitoring durch Mevivo-Eco werden valide Daten erzeugt. Diese dokumentieren, was, wo und wann saniert werden sollte und auch, wie sich dadurch der CO₂-Ausstoß verändert. Das Programm berücksichtigt auch staatliche Fördermöglichkeiten und zeigt die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen auf. „Um die Klimaschutzgesetze einzuhalten und dabei die Kosten im Blick zu behalten, ist es für die Wohnungsunternehmen wichtig, ein genaues

Monitoring der Verbräuche und bauphysikalischen Eigenschaften des Bestands durchzuführen. Die Auswertung der Daten liefert die Grundlage für eine nachhaltige Klimastrategie“, so Häcker weiter. Mit Hilfe von Mevivo-Eco könnten beispielsweise Synergieeffekte bei der Bestandstechnik erzielt und realisierbare Sanierungsfahrpläne entwickelt werden. Eine ganzheitliche Perspektive seitens verschiedener Fachbereiche sei ebenfalls möglich.

————— Gezielte Sanierungen der Gebäudesubstanz

Ralf Latus, Prokurist der GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Sigmaringen, sieht im bisherigen Einsatz der neuen Softwarelösung einen großen Mehrwert:

„Mit dem Monitoring unseres Bestands haben wir wichtige Grundlagen für mögliche Sanierungsschritte geschaffen. Jetzt gilt es, konkrete Ziele zu fixieren und die Umsetzung voranzutreiben.“

————— Großes Einsparpotenzial im Gebäudesektor

Im Gebäudesektor besteht insgesamt ein sehr großes Einsparpotenzial. Er ist für rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. „Ziel der Gebäude- und Wohnungswirtschaft muss eine breit angelegte Modernisierung und nachhaltige Bewirtschaftung sein“, so die beiden Geschäftsführer Müller und Häcker. Neben der Software bietet Wowiconsult auch umfassende und individuell zugeschnittene Energieberatungen an. Auf Wunsch können auch Energieausweise ausgestellt werden. Weitere Informationen zum Thema erhalten Interessierte unter www.wowiconsult.eu.



AUTOMATISIERUNGEN ERLEICHTERN DAS ALLTÄGLICHE GESCHÄFT

Der Begriff der Künstlichen Intelligenz (KI) ist in der öffentlichen Wahrnehmung zu einem geflügelten Wort geworden, das – nicht zuletzt angetrieben von so mancher Hollywood-Produktion – zu Vorbehalten und Skepsis führt. Doch sind diese Zweifel berechtigt? Wie weit ist die Entwicklung der KI derzeit und welche Möglichkeiten bietet sie schon heute für eine smarte Immobilienverwaltung und -bewirtschaftung?

Grundsätzlich fungiert der Begriff der Künstlichen Intelligenz als Sammelbegriff für eine maschinelle Datenverarbeitung, die auf Regeln basiert. Entgegen der visionären Vorstellung einer „autonomen Maschine“ (wissenschaftlich definiert als „Starke KI“) handelt es sich hierbei um die sogenannte „Schwache KI“. Diese Form der Künstlichen Intelligenz existiert bereits. Anhand programmierter Algorithmen ist eine derartige Softwarelösung schon heute in der Lage, gewisse Arbeitsabläufe nach dem „wenn Aktion A, dann Reaktion B-Prinzip“ selbstständig zu bearbeiten. In dieser Form hält die KI auch Einzug in die Immobilienbranche, beispielsweise in Form einer Sprachsteuerung oder als Chatbot, der Fragen zu bestimmten Themen zielgerichtet beantworten kann. Vom Einsatz eines selbstständigen „mechanischen Mitarbeiters“ sind diese Systeme freilich noch ein weites Stück entfernt, dennoch bieten sie zahlreiche Möglichkeiten, um das alltägliche Geschäft in der Immobilienbranche zu vereinfachen.

Aus digital wird automatisch

Mithilfe digitaler ERP- und CRM-Lösungen ist es Bestandshaltern und Verwaltern schon seit Jahren möglich, einzelne Objekt-, Bewohner- oder Kontaktdaten nicht mehr bei jedem Vorgang händisch einzugeben, sondern die gewünschten Daten bei Bedarf per Mausklick aus einem zentralen System zu übernehmen. Durch den Einsatz der oben beschriebenen Schwachen KI lassen

sich nun nicht nur die Arbeitsschritte selbst, sondern auch die Prozesse im Hintergrund straffen und vereinfachen.

Der Schlüssel liegt in der Automatisierung regelmäßig wiederholter Abläufe. Denn ein Großteil der Bearbeitungspraxis folgt immer wiederkehrenden Mustern. Sei es beim Einzug oder Auszug eines Mieters, der damit verbundenen Wohnungsabnahme oder -übergabe oder der Bearbeitung eines Schadenfalls. Die Muster, die hinter diesen Abläufen stehen, sind immer die gleichen. Der Eingang einer Benachrichtigung bei der Hausverwaltung, die Weiterleitung an den zuständigen Mitarbeiter, die Beauftragung eines externen Dienstleisters und so fort. Diese Prozesse lassen sich schon heute mit spezialisierten Softwarelösungen selbstständig erledigen. Als Basis der Prozessautomatisierung dient ein simples Baukastenprinzip aus Auslösern und damit verbundenen Aktionen, die je nach Bedarf individuell zusammengestellt werden können. Damit sparen sich die Mitarbeiter Zeit und die Unternehmen der Immobilienbranche gewinnen neue Kapazitäten für ihr eigentliches Alltagsgeschäft.

Prozessoptimierung als Wettbewerbsvorteil

Durch die Software-gestützte Beschleunigung der Geschäftsprozesse erhalten

moderne Immobilienverwaltungen einen echten Wettbewerbsvorteil gegenüber ihrer analogen Konkurrenz. Um diese Entwicklung voranzutreiben, setzen sich Unternehmen wie die Münchner Cloud Klabauter GmbH dafür ein, neue Möglichkeiten der Prozessoptimierung zu entwickeln und damit alltägliche Geschäftsabläufe zu vereinfachen. Weitere Informationen zu den Möglichkeiten der digitalen Prozessoptimierung erhalten Interessierte unter www.cloudklabauter.de.



Naturstein mit zahlreichen Qualitäten

NACHHALTIG UND ANSPRUCHSVOLL BAUEN MIT SCHIEFER

Der Naturstein Schiefer erlebt derzeit ein eindrucksvolles Comeback. In Deutschland werden pro Jahr knapp 3 Millionen Quadratmeter des natürlichen Baustoffs verlegt. Das Gestein eignet sich besonders gut, um als langlebige Dacheindeckung oder vorgehängte Fassade Ressourcen zu sparen.

Die Reduktion des Energieverbrauchs und damit von CO₂-Emissionen ist eines der wichtigsten politischen Ziele in Deutschland. Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung eine 30-prozentige Reduzierung des Primärenergieverbrauchs im Vergleich zu 2008 und bis 2045 die Klimaneutralität erreichen.

Der Einsatz nachhaltiger Baustoffe bei Neubau und Modernisierung ist eine wirksame Möglichkeit, für eine langfristig höhere Energieeffizienz zu sorgen und CO₂-Emissionen zu senken. Dazu gehört auch Schiefer. Der Naturstein ist feuerfest, wasserabweisend und einfach zu pflegen.

Langlebig und recyclingfähig

Schiefer ist vor Millionen von Jahren durch die Verdichtung von Tonschlamm unter hohem Druck entstanden. Er wird in Blöcken aus den Bergwerken gewonnen und anschließend nur bearbeitet, nicht verarbeitet. Die im Bergwerk abgebauten Schieferblöcke werden gesägt, gespalten und anschließend in verschiedene Formate gebracht. Die gute Spaltfähigkeit des Gesteins erleichtert die Verwendung als Baumaterial. Dieses kann problemlos verlegt werden.

Da weder Zement noch andere Bindemittel zum Einsatz kommen, muss im Vergleich zu anderen Baumaterialien nur wenig Energie aufgewendet werden. Schiefer weist daher eine gute Ökobilanz auf. Das Material verfügt zudem über eine ungewöhnlich lange Lebensdauer von nicht selten bis zu 100 Jahren und ist recyclebar. Es kann beispielsweise als Schiefersplitt und Schiefermehl oder für Gesteinskörnungen verwendet werden.

Schieferfassade in Freiburger Ökosiedlung

Ein beeindruckendes Beispiel für den Einsatz von Schiefer als Baumaterial wurde bereits im Jahr 2009 im Freiburger Stadtviertel Vauban umgesetzt. Das zukunftsorientierte Gebäude übertraf die seinerzeit geltende Fassung der EnEV bei Weitem. In dem ökologischen Wohnquartier war unter der Planung des Architekten Ulrich Mayer ein viergeschossiges Haus mit sieben Eigentumswohnungen

im Passivhausstandard. Die schimmernde, hinterlüftete Fassade aus dem Hause Rathscheck Schiefer ist zweilagig und insgesamt 260 Millimeter dick gedämmt.

Klimaregulierende Fassade ohne Feuchtigkeitsstau

Vorgehängte hinterlüftete Fassaden schützen Gebäude vor Hitze im Sommer und vor Kälte im Winter. Der Hinterlüftungsraum stellt einen permanenten Abtransport von anfallender Feuchtigkeit sicher und garantiert somit die Funktionalität der Dämmebene über die gesamte Lebensdauer. Die zirkulierende Luft zwischen Fassade und Hauswand verhindert – im Unterschied zu einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) – somit auch ein Durchfeuchten des Mauerwerks und wirkt gleichzeitig wärmeregulierend. Weitere Informationen zum natürlichen Werkstoff Schiefer erhalten Interessierte im Internet unter www.rathscheck.de.

Günter Elmer,
Berater Wohnungswirtschaft,
Rathscheck Schiefer



TV-Empfang und Glasfaser: So profitieren Mieter und Vermieter von der TKG-Novelle



Wasser, Wärme, Strom – und Glasfaser:
das sind jetzt die Bausteine der Immobilien-
Grundversorgung

Mit der TKG-Novelle will die Bundesregierung erreichen, dass der Glasfaseranschluss in Mehrfamilienhäusern künftig zum Standard wird. Das Gesetz bietet Vermietern und Verwaltern interessante Chancen – wenn sie jetzt clever handeln. Auch die Mieter profitieren.

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes tritt am 1. Dezember 2021 in Kraft und bringt für Haus- und Wohnungseigentümer sowie Immobilienverwalter, aber auch für den Verbraucher wichtige Neuerungen. Ziel der Gesetzesnovelle ist unter anderem, EU-Verbraucherrechte in deutsches Recht umzusetzen. Zudem soll der Glasfaseranschluss in Mehrfamilienhäusern künftig zum Standard werden.

Die Telekom investiert deshalb wie noch nie und beschleunigt ihren Glasfaserausbau – auch durch interessante Angebote für Vermieter: So belohnt die Telekom Hausbesitzer, die in den Glasfaser-Regionen einen zügigen Ausbau unterstützen mit einem kostenlosen Hausanschluss. Die Telekom schützt beim Glasfaserausbau die Interessen des Vermieters – und die des Verbrauchers gleichermaßen: Denn bei der Telekom wird niemand zum Umstieg gezwungen; die vorhandenen Leitungen für Telefon/DSL und Kabelfernsehen werden nicht abgeschaltet.

Glasfaseranschluss sichern – Kabel-Gestattungsvertrag neu ausschreiben

Das neue Gesetz beendet die Umlagefähigkeit des Kabelanschlusses. Für laufende Kabel-Gestattungsverträge haben Vermieter und Verwalter deshalb ein Sonderkündigungsrecht. Es gilt zwar eine Übergangsfrist bis zum 30. Juni 2024; dennoch lohnt es sich, die Gestattung schon jetzt neu auszuschreiben:

Die Telekom bietet der Wohnungswirtschaft an, die Einspeisung von TV-Programmen zu übernehmen und direkt mit den Mietern abzurechnen – und das zu fairen Konditionen. Hausbesitzer und -Verwalter sollten sich in jedem Fall jetzt mit dem Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft der Telekom in Verbindung setzen, um jetzt die optimalen Konditionen für sich und ihre Mieter herauszuholen.

Telekom Deutschland

Geschäftsbereich Wohnungswirtschaft
und Breitbandausbau Geschäftskunden
Tel. 0800 / 33 0 33 33

wohnungswirtschaft.telekom.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.



Bezüglich des Veranstaltungsformats bzw. möglicher Absagen beachten Sie bitte die aktuellen Hinweise zu den Veranstaltungen auf der Homepage www.bfw-bw.de

BFW Baden-Württemberg
Termine 2022

Datum	Ort	Veranstaltung
11. Januar 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Typische Fehler bei der Abnahme und der sechsten Rate“
19. Januar 2022	Stuttgart	Neujahrsempfang 2022
15. Februar 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Materialpreissteigerungen und Lieferengpässe“
26. April 2022	Stuttgart	Bauträgerfachtagung 2022

Nähere Informationen unter www.bfw-bw.de

(Änderungen vorbehalten. Stand: 10. Dezember 2021)

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:

Louisa Tilly

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christina Würll
christina.wuerll@pressecompany.de

DAS EVENT-UNIVERSUM FÜR
DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2022

KOCHEN GOLFFEN GRILLEN FAHREN LERNEN



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

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

PresseCompany



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