

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

BADEN-
WÜRTTEMBERG

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 2_2022



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



DAS RUDER BEIM WOHNUNGSBAU JETZT HERUMREISSEN!

Seite 6

BFW-BAUTRÄGER-FACHTAGUNG 2022

Seite 10

DIE HERAUSFORDERUNGEN FÜR BAUTRÄGER SIND GROSS

Seite 14

T GLASFASER

Schnell. Stabil. Zukunftssicher.

Jetzt
Anschluss sichern:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in jede Wohnung.

Im Schulterschluss mit der Wohnungswirtschaft schaffen wir die neue digitale Versorgung für Deutschland: Mit einem Glasfaser-Hausanschluss und Hausverteilnetzen nach Maß. Dauerhaft zukunftssicher mit FTTH bis in jede Wohnung.

Lassen Sie sich jetzt unverbindlich beraten: 0800 33 03333 oder www.telekom.de/wohnungswirtschaft

Seien auch Sie jetzt mit #DABE! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.

T Erleben,
was verbindet.

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,



Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg



Gerald Lipka
Geschäftsführer des BFW
Baden-Württemberg

die Bundestagswahl 2021 liegt noch kein Jahr zurück. Und dennoch erscheinen die politischen Zielsetzungen zur jährlichen Schaffung von 400.000 neuen Wohnungen wie aus einer anderen Zeit. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich in den vergangenen Monaten drastisch verschlechtert – das geht so weit, dass die Wirtschaftlichkeit mancher Projekte, die sich gerade in der Umsetzung befinden, schon vor ihrer Fertigstellung in Schieflage gerät.

Unterbrochene Lieferketten, teilweise explosionsartig ansteigende Baupreise sowie der noch immer anhaltende Fachkräftemangel machen es Projektentwicklern schwer, seriöse Kalkulationen durchzuführen. Schließlich entwickelt sich der Markt in der Phase der konkreten Projektentwicklung weiter. Gleichzeitig führen Inflationsraten von weit über 7 Prozent im Vorjahresvergleich sowie das derzeit wieder ansteigende Zinsniveau zu einem spürbaren Kaufkraftverlust der Bevölkerung. Die Folgen dieser Entwicklungen auf den gesamten Immobilienmarkt in Deutschland sind aus heutiger Perspektive nur sehr schwer einzuschätzen. Dies führt schon heute dazu, dass geplante und zum Teil auch bereits genehmigte Projekte erst einmal aufgeschoben werden, um die Marktlage weiter zu beobachten.

Doch vom Abwarten und Beobachten entstehen keine neuen Wohnungen! Der Bedarf nach Wohnraum übersteigt in vielen Regionen der Republik noch immer bei weitem das vorhandene Angebot – das ist der Hauptgrund für die insbesondere in gefragten Ballungsregionen – seit Jahren kontinuierlich steigenden Kauf- und Mietpreise. Nur der Bau neuer Wohnungen wird das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wieder in Einklang bringen.

Um den Wohnungsbau in dieser schwierigen Marktlage nicht ins Stocken geraten zu lassen, müssen jetzt kluge, weitsichtige und realitätsnahe Konzepte entwickelt werden, um die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu verbessern. Schließlich ist die Baubranche auch und gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten das Rückgrat der deutschen Konjunktur.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen dieser Ausgabe unseres Magazins!

Bleiben Sie gesund,

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.

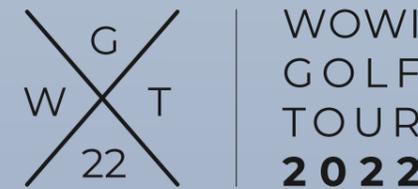
INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL	S. 3
INHALT	S. 4
BFW BADEN-WÜRTTEMBERG	S. 5-13
Einladung zum WOWI-Golfturnier 2022 in Baden-Württemberg	S. 5
„Das Ruder beim Wohnungsbau jetzt herumreißen!“	S. 6
Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022	S. 8
BFW Bauträger-Fachtagung 2022	S. 10
AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE	S. 14-26
Die Herausforderungen für Projektentwickler sind groß	S. 14
Der Schlüssel zur Energiewende ist die Zukunft des Bestandes	S. 16
Vorher vereinbaren statt nachher streiten	S. 18
Im Gespräch mit Stephan Schwarz, Geschäftsführer IEP Wohnen	S. 20
Bestandsgebäude auf dem Weg zur Klimaneutralität	S. 22
Mehr Klimaschutz durch effiziente Lösungen	S. 23
E-Mobilität – von der Kür zur Pflicht	S. 25
Auch die äußeren Werte zählen	S. 26
VORSCHAU	S. 27
Termine Impressum	S. 27

16. September 2022, Golf Nippenburg

EINLADUNG ZUM WOWI-GOLFTURNIER 2022 IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Am Freitag, den 16. September 2022 macht die deutschlandweite „WOWI-Golftour“ Halt in Baden-Württemberg. Die Turnierserie für Fach- und Führungskräfte der Immobilienbranche geht damit in ihr zehntes Jahr. Seit 2012 nutzen golfbegeisterte Immobilienprofis die Netzwerkveranstaltung, um sich im sportlichen Wettkampf zu messen und gleichzeitig ihr berufliches Netzwerk zu pflegen.



Das diesjährige Baden-Württemberg Turnier findet auf der Golfanlage Nippenburg nahe Stuttgart statt. Veranstaltet wird die Turnierserie von der Pressecompany Stuttgart, der führenden Kommunikations- und Eventagentur der deutschsprachigen Immobilienbranche.

Die Golfanlage Nippenburg ist nur wenige Autominuten von der schwäbischen Landeshauptstadt entfernt und hält mit ihrer anspruchsvollen 18 Bahnen Herausforderungen für jedes Handicaps bereit. Doch neben dem sportlichen Wettbewerb in ungezwungener Atmosphäre steht vor allem das Kontakteknüpfen und -pflegen im Vordergrund. Bereits am Vortag haben Interessierte die Gelegenheit, sich bei einer lockeren Runde Scramble für das das Turnier „warmzuspielen“ und erste Kontakte zu knüpfen.

Am Freitag, dem eigentlichen Turniertag, beginnen die Teilnehmer nach einer kurzen Begrüßung am Clubhaus um 11.00 Uhr mit einem gemeinsamen Kanonenstart auf 18 Spielbahnen. Golf-Neulinge können an ihrem Feingefühl arbeiten und ihr Glück bei einem mehrstündigen Schnupperkurs auf dem Grün versuchen. „Gerade die Zeiten der Corona-bedingten Kontaktbeschränkungen haben uns allen gezeigt, wie wichtig der persönliche Austausch von Angesicht zu Angesicht für unsere Branche ist“, weiß auch Organisator Rainer Frick, Geschäftsführer der Pressecompany Stuttgart. „Wir freuen uns daher außerordentlich, dass sich mit unserer WOWI-Golftour ein echtes Branchenhighlight etablieren konnte, das bei vielen Angehörigen der Wohnungswirtschaft Jahr für Jahr fest eingeplant ist. Wir freuen uns auf unterhaltsame Tage – ganz gleich, ob die Bälle fliegen oder nicht“, freut sich der Netzwerkprofi.

Weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur Anmeldung finden Interessierte im Internet unter www.pressecompany.events.





Anspruchsvolle Marktlage erfordert sofortiges und entschlossenes Handeln

„DAS RUDER BEIM WOHNUNGSBAU JETZT HERUMREISSEN!“

Der BFW Baden-Württemberg schlägt mit der kürzlichen Präsentation des Konjunkturberichts 2021/22 Alarm: Die Baugenehmigungen seien aufgrund der anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im laufenden Jahr massiv eingebrochen.

„Viele neue Bauvorhaben werden wegen der unsicheren Zukunftsaussichten auf Eis gelegt oder überhaupt nicht angepackt“, erklärte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverband Baden-Württemberg anlässlich der Präsentation des Berichts. Die Politik müsse umgehend gegensteuern, um den Wohnungsbau nicht weiterhin zum Erliegen kommen zu lassen. Schließlich sei der Wohnraumbedarf in zahlreichen Regionen des Landes weit größer als das vorhandene Angebot.

und waren bereits 2021 erkennbar. Sie haben sich durch Lieferengpässe und den Ukraine-Krieg drastisch verschärft“, so Lipka. Laut Konjunkturbericht wurden in Baden-Württemberg 2021 mit 54.697 zwar mehr Wohnungen genehmigt als im Jahr 2020. Immer weniger der genehmigten Wohnungen werden aber tatsächlich auch gebaut. Ein Indiz dafür war der wachsende Bauüberhang, also die Differenz zwischen genehmigten und gebauten Wohnungen. So hat sich der Bauüberhang in Baden-Württemberg schon 2021 zum 31.12.2021 um 10,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf 113.898 Wohnungen vergrößert (31.12.2020: 102.944) und stieg schneller als die Zahl der Baugenehmigungen.

Weitere Verteuerungen verhindern

„Will die Politik keine Vollbremsung beim Wohnungsbau riskieren, muss sie das Ruder jetzt umgehend herumreißen und reagieren. Sie darf nicht warten, bis der Wohnungsbau am Boden liegt“, betonte Lipka. Alle politischen Ebenen – Kommunen, Land und Bund – müssten dafür sorgen, dass sich der Wohnungsbau nicht weiter verteuert. „Dazu braucht es verfügbare und bezahlbare Grundstücke, entschlackte Bebauungspläne, schnelle Genehmigungsprozesse und etwas mehr wirtschaftlichen Realismus“, so Lipka weiter. Es könne nicht sein, dass viele Kommunen angesichts steigender Materialpreise und Zinsen noch

Laut dem Wohnungswirtschaftlichen Konjunkturbericht 2020/2021, den der BFW Baden-Württemberg gemeinsam mit Prof. Dr. Dieter Rebitzer, Studiendekan an der Fakultät Wirtschaft und Recht der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), veröffentlichte, wurden von Januar bis März 2022 in Baden-Württemberg 12.125 Wohnungen genehmigt. Das sind 18 Prozent weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum mit 14.790 Wohnungen. Im März brach die Zahl der Baugenehmigungen um rund ein Drittel gegenüber dem Vorjahresmonat ein. Bei Einfamilienhäusern waren es 45 Prozent, bei Mehrfamilienhäusern 34 Prozent und bei Wohnungen in Bestandsgebäuden 20 Prozent weniger.

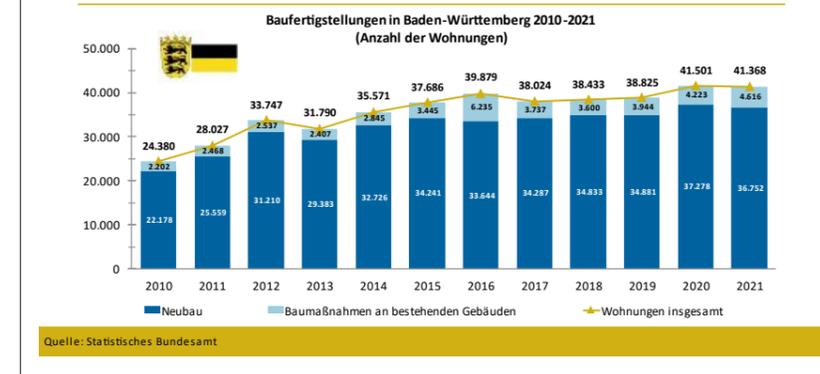
Abschwung des Wohnungsbaus zu befürchten

„Die Anzeichen für den deutlichen Abschwung des Wohnungsbaus häufen sich

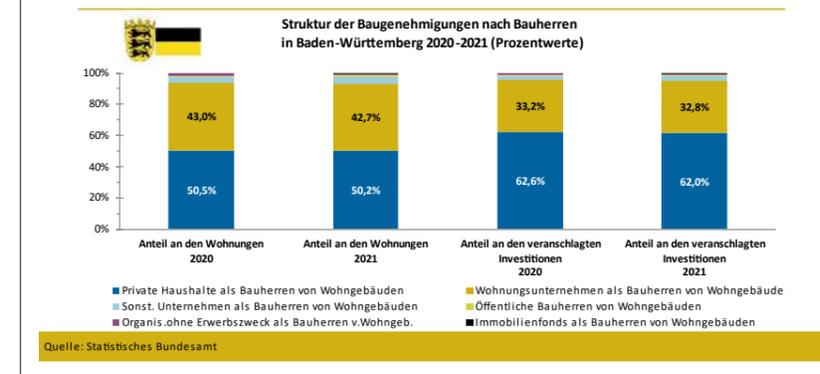
Baugenehmigungen (Jahre)



Baufertigstellungen (Jahre)



Investoren



immer der Meinung seien, sie könnten Bauträgern problemlos nicht nur die Kosten für Wege, Parks, Plätze sowie Gas- oder Wasserleitungen, sondern auch für Kitas und Schulen aufbürden. Hinzu komme, dass trotz eines unverändert hohen Wohnbedarfs die Bereitschaft zu Investitionen,

nicht zuletzt durch den Vertrauensverlust, vor allem wegen des Desasters bei der KfW-Förderung, deutlich geschwächt sei. „Wohnungen zu einem Quadratmeterpreis von inzwischen 6.000 bis 8.000 Euro in Ballungsräumen können sich Mittelstandsfamilien nicht mehr leisten“, so Lipka.

Zielsetzung im Wohnungsbau seit Jahren verfehlt

Die seit Jahren bestehende Lücke zwischen der von der Landesregierung verkündeten Zielsetzung von jährlich 65.000 neuen Wohnungen und den tatsächlich Errichteten liege auch 2021 bei rund 25.000 Wohnungen. „Diese Wohnungen werden ungeachtet der wirtschaftlichen Verwerfungen in Baden-Württemberg dringend benötigt“, betonte Lipka. Die Immobilienwirtschaft stehe bereit zu handeln, wenn Kommunen, Land und Bund die dafür nötigen Voraussetzungen schaffen.

Vollständiger Bericht zum kostenlosen Download



Der vollständige Konjunkturbericht steht auf der Internetseite des BFW

Baden-Württemberg zum kostenlosen Download bereit. Hierfür in die Suchmaske den Begriff „Konjunkturbericht“ eingeben oder den nebenstehenden QR-Code scannen.

Generation Nachhaltigkeit

Die neue Wärmepumpen-Generation von Bosch: Einfach innovativ. Einfach zukunftssicher.

Luft-Wasser-Wärmepumpe Compress 7400i AW

- ▶ Für Neubauten und Modernisierung
- ▶ Mit 35 dB(A) besonders leise (Gemessen im Nachtbetrieb aus 3 m Abstand)
- ▶ Sparsam im Betrieb (ErP A+++ klassifiziert)

Sole-Wasser-Wärmepumpe Compress 7800i LW

- ▶ Platzsparend mit hohem Warmwasserkomfort
- ▶ In faszinierendem Glas- oder Metall-Design
- ▶ Großer Leistungsbereich von 2-15 kW

Bosch kann Heizungs-Power!



Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022

WICHTIGE IMPULSE DÜRFEN ZUM JAHRESENDE NICHT AUSLAUFEN

Neben der fachkundigen und praxisnahen Beratung seiner Mitgliedsunternehmen steht die politische Interessensvertretung seiner Mitglieder ganz oben auf der Agenda des BFW Baden-Württemberg. Im steten Austausch mit politischen Entscheidungsträgern äußert sich der Landesverband in regelmäßigen Abständen auf der höchsten politischen Landesebene zu gesetzlichen Vorhaben und geltenden Vorschriften. Im folgenden Beitrag ist auszugsweise eine Stellungnahme von Landesgeschäftsführer Gerald Lipka vor dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zum Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg 2022 zusammengefasst.

„Die Kompensation der bundeseitig entfallenden KfW-Förderung für das Effizienzhaus 55 oder besser ist ein hervorragender Lösungsansatz des Landes Baden-Württemberg, um bereits nach diesem Standard geplante Bauvorhaben möglichst schnell vorantreiben und realisieren zu können. Wir begrüßen insbesondere, dass die Kompensation sowohl in der Mietwohnraumförderung als auch in der Eigentumsförderung erfolgt. Nur mit der nunmehr möglichen Kompensation können auf Basis des KfW

55-Standard geplante Bauvorhaben ohne weitere Umplanungen realisiert werden.

Gerade in langfristigen Planungsprozessen, wie sie für den Wohnungsbau notwendig sind, führen die von Bundeseite zu verantwortenden plötzlichen Sprünge in der Förderpolitik jedenfalls zu einer deutlichen Verunsicherung der Bauherren, die Wohnungen herstellen wollen. Dabei sollte allen Beteiligten klar sein, dass die Verunsicherung im Bereich der Bundesförderung aktu-

ell durch weitere Faktoren verstärkt wird. Die Folgen des Ukraine-Krieges und der ergriffenen Sanktionen lassen tiefe Verwerfungen für den Wohnungsbau befürchten. Energiepreissteigerungen, Lieferkettenunterbrechungen und hierdurch bedingte massive, teilweise unkalkulierbare Materialpreissteigerungen führen bereits jetzt dazu, dass der Beginn neuer Bauvorhaben zurückgestellt wird. Festpreise können gegenüber privaten Endkunden nicht mehr realistisch kalkuliert und vereinbart werden, wenn gleichzeitig in

der Bauphase erhebliche Preissteigerungen zur Regel geworden sind. Umgekehrt stellen die Erwerber – insbesondere private Kunden – Projekte zurück oder scheitern bei der Finanzierung.

Abhängig von der Dauer des Ukraine-Krieges rechnen wir als BFW Baden-Württemberg daher mit Einbrüchen bei den Baufertigstellungen, auch für die Folgejahre. Vor diesem Hintergrund erhält die Kompensation der entfallenden Bundesförderung durch das Land Baden-Württemberg eine besondere stabilisierende Bedeutung. Allerdings macht der Entwurf deutlich, dass die Kompensation nur so lange erfolgt, wie der Standard KfW 55 nicht den Neubaustandard darstellt. Da die Bundesregierung bereits angekündigt hat, spätestens ab dem Jahr 2023 den KfW 55-Standard zum Neubaustandard zu erheben, bedeutet dies in der Konsequenz, dass die Kompensation zeitlich befristet ist. Dies lässt erwarten, dass – soweit es die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermöglichen – Projekte sozial geförderten Wohnungsbaus noch im Jahr 2022 vorgezogen beantragt werden, es ab dem Jahr 2023 dann jedoch Einbrüche bei der Antragstellung geben wird. Denn für diese Projekte gelten höhere Anforderungen, was höhere Kosten auslöst, die nicht mehr in den bekannten Strukturen gefördert werden.

Die aktuell von Bundeseite angekündigte neue Förderstruktur, die eine KfW-Förderung künftig an QNG-Siegel knüpft, wird den Wohnungsneubau zunächst zusätzlich hemmen, da die Unternehmen erst Erfahrungen mit den Anforderungen und den daraus resultierenden Kosten sammeln müssen. QNG-Siegel sind aktuell beim Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau, dem Verein DGNB und dem Bauinstitut für ressourceneffizientes und nachhaltiges Bauen GmbH zu erhalten. Dabei ist es nach derzeitiger Sachlage

nicht nur aufgrund des Fachkräftemangels schwer, einen qualifizierten Auditor zu finden. Gleichzeitig werden für die Erstellung der nötigen Siegel beträchtliche Anteile der Fördergelder fällig. Aus Sicht des BFW ist es wichtig, dass die Zertifizierungsstruktur für KfW-Förderung und die vom Land geforderte Nachhaltigkeitszertifizierung an den gleichen Kriterien und Inhalten ausgerichtet wird, um nicht für ein Bauvorhaben mehrere Zertifizierungen einholen zu müssen. Denn auch die Kosten für das QNG-Siegel und die Honorarkosten für die Begleitung des

„WIR BEFÜRCHTEN, DASS DER WOHNUNGSBAU UND INSBESONDERE DER SOZIAL GEFÖRDERTE WOHNUNGSBAU WEITER STEIGENDE PREISE BEI HOHER WIRTSCHAFTLICHER UNSICHERHEIT INFOLGE DES UKRAINE-KRIEGES NICHT MEHR OHNE WEITERES VERKRAFTEN KANN.“

Bauvorhabens durch den Auditor werden in die Quadratmeterpreise des Wohnungsbaus einfließen.

Wir befürchten, dass der Wohnungsbau und insbesondere der sozial geförderte Wohnungsbau weiter steigende Preise bei hoher wirtschaftlicher Unsicherheit infolge des Ukraine-Krieges nicht mehr ohne Weiteres verkraften kann. Für richtig halten wir als BFW Baden-Württemberg die Beschränkung der gemeindlichen Belegungsrechte auf maximal 30 Prozent der geförderten Wohnungen innerhalb eines Objektes. Bei Großprojekten hätten wir auch eine absolute Obergrenze von 10 Wohnungen weiterhin für richtig gehalten. Denn Wohnungsnotfälle und Haushalte in besonderen Schwierigkeiten bedeuten in größerer Zahl auftretend eine Belastung für die Hausgemeinschaft. Gerade für private Investoren ist die Auswahl ihrer individuellen Mietparteien ein wichtiges Kriterium, um auch in den sozial geförderten Wohnungsbau zu investieren.

Eine – zumindest in letzter Konsequenz drohende – zwangsweise Einweisung von Mietparteien in eine mit privaten Mitteln finanzierte Wohnung, ist die individuelle Vermarktung von sozial gefördertem Wohnungsbau ein Ausschlusskriterium. Deshalb begrüßen wir als BFW Baden-Württemberg die bereits angesprochene Begrenzung der geförderten Wohnungen.

Für Bauträger und Projektentwickler ist es praxisnah, aufgrund der langen Entwicklungsdauer, die Grundstückskosten bis zu fünf Jahre in die Förderung mit einzu beziehen und über das Instrument der Reservierungsvereinbarung Fördermittel für die Veräußerung an Dritte nach dem Programm zu sichern. Bereits in der Anhörung zum Programm Wohnungsbau BW 2022 hat der BFW Baden-Württemberg die neu geschaffene Förderlinie Mitarbeiterwohnen/Werkmietwohnungen gelobt. Der BFW sieht in diesen Programmlinien marktgerechte Angebote, um sozial geförderten Wohnungsbau für private Investitionen mittelständischer Zielgruppen attraktiv zu machen.

Positiv zu erwähnen ist die in Abschnitt VII grundsätzlich gleichberechtigt erfolgende Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum. Positiv bewerten wir, dass neben dem Erwerb neuen Wohnraums, auch der Erwerb bestehenden Wohnraums, aber auch Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen in die Förderung mit einbezogen werden. Die Dynamisierung des Sockelbetrages auf Grundlage des aktuellen Baukostenindex ist ebenfalls positiv zu bewerten. Die Berücksichtigung von Erbbaurechtskosten bis zu einer Höhe von 3 Prozent setzt richtige Anreize. Sollen Grundstücke zur Schaffung preiswerten Wohnraums nur im Erbbaurecht vergeben werden, kann nur ein Erbbauzins von bis zu 3 Prozent Berücksichtigung finden. Höhere Erbbauzinsen bieten keinen Kostenvorteil und stehen einer Grundstücksveräußerung in der Kostenbelastung gleich.“



Persönliches Networking und fachkundige Informationen aus erster Hand

BFW BAUTRÄGER-FACHTAGUNG 2022

Die schon traditionelle Bauträger-Fachtagung des BFW Baden-Württemberg konnte dieses Jahr trotz pandemiebedingter Hygienemaßnahmen mit zahlreichen Teilnehmern in der schwäbischen Landeshauptstadt stattfinden. Spannende Vorträge aus Politik, Wissenschaft und Wirtschaft sowie eine hochkarätig besetzte Podiumsdiskussion bildeten das Rahmenprogramm für ein persönliches Get-Together der baden-württembergischen Immobilienwirtschaft. Vor der offiziellen Eröffnung der Bauträger-Fachtagung im Hotel Le Méridien fand die nicht-öffentliche, jährliche Mitgliederversammlung des BFW Baden-Württemberg statt.

Eröffnet wurde die Fachtagung durch den Landesvorstand Dirk Graf und Landesgeschäftsführer Gerald Lipka. Moderiert wurden die Veranstaltung sowie die zugehörige Podiumsdiskussion von Detlef Hans Franke.

Wachsende Verunsicherung beim Wohnungsbau

Vorstandsvorsitzender Graf forderte in seiner Eingangsrede, den Fokus des öffentlichen Diskurses zum Thema Wohnen mehr auf Eigentum, Bau und Projektentwicklung zu legen, anstatt nahezu ausschließlich den Mietsektor zu betrachten. Schließlich sei eine ausgewogene Wohnraumversorgung gleichermaßen das Ziel von Politik und Immobilienwirtschaft. Geschäftsführer Lipka betonte, dass die politische

Zielsetzung des Landes, 65.000 neue Wohnungen pro Jahr zu errichten, ohne die Arbeit der im BFW-Landesverbands organisierten Bauträger und Projektentwickler keinesfalls erreicht werden könne – auch nicht im wirtschaftsstarken Standort Baden-Württemberg. „Allein im Jahr 2020 wurde dieses Ziel trotz des Engagements der privaten Immobilienwirtschaft um rund 20.000 Wohnungen verfehlt“, betonte der Geschäftsführer.

Lipka machte zusätzlich deutlich, dass neben den ohnehin herrschenden Herausforderungen der Corona-Pandemie und damit zusammenhängenden Lieferengpässen sowie dem Fachkräftemangel und steigenden Baustoffpreisen auch der russische Angriffskrieg auf die Ukraine

Folgen für den deutschen Immobiliensektor haben werde. Der seit Februar 2022 tobende Krieg auf europäischem Boden zeige auf, wie schnell sich vermeintlich sichere Zeiten wandeln könnten. Neben der damit verbundenen humanitären Katastrophe führe die Lage in der Ukraine auch auf dem deutschen Immobilienmarkt zu einer großen Unsicherheit. Die letztendlichen Konsequenzen seien aus heutiger Perspektive jedoch noch nicht seriös abzuschätzen. Dennoch sei die Politik gefordert, die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft zu stabilisieren – andernfalls drohe dem Engagement des privaten Bausektors ein drastischer Einbruch. Festgelegte Neubauquoten gerieten damit – auch im Vergleich zu den Vorjahren – in noch weitere Ferne, so Lipka.



Emissionsproblem statt Energieproblem

Ein echtes Highlight der diesjährigen Bauträger-Fachtagung war der Hauptvortrag von Star-Architekt Prof. Dr. Dr. E.h. Dr. h.c. Werner Sobek mit dem Titel „Das Bauen von heute wird es morgen nicht mehr geben“. Damit nahm der international gefragte Architekt Bezug auf seinen Vortrag auf der letztjährigen Bauträger-Fachtagung des BFW Baden-Württemberg. Der Experte für nachhaltiges Bauen gab zu bedenken, dass die Reduzierung der Emissionen noch zu Beginn der 1990er-Jahre noch gar kein Thema in der politischen Diskussion, geschweige denn in der öffentlichen Wahrnehmung, gewesen sei. Ende des 20. Jahrhunderts wurden in erster Linie Mittel und Wege gesucht, um die Gebäudedämmung zu verbessern. Dabei sei das gravierendste Emissionsproblem der Immobilienwirtschaft nicht nur der Energiebedarf für den Gebäudebetrieb, sondern vielmehr die Emissionslast bei der Herstellung vieler benötigter Materialien. Auch das Thema Recycling müsse hinsichtlich der Baustoffe gänzlich neu gedacht werden.

Der Wissenschaftler betonte, dass die Menschheit kein „Energieproblem“ habe. „Die Herausforderung, mit der wir es zu tun haben, ist ein Emissionsproblem, das



ihreits zu einer weiteren Erwärmung, die weitere Eisböden auftauen lässt – ein sprichwörtlicher Teufelskreis. „Wenn Ihr Körper zwei Grad wärmer wird, dann sind Sie krank. Warum denken wir dann, dass das bei der Natur in Ordnung ist?“, fragte der Professor in das stille Publikum.

gravierende Folgen nach sich zieht“, so der Professor. Allein der Anstieg der Temperatur vom Beginn der Industrialisierung um 1850 bis zum Jahr 2100 auf maximal 1,5 Grad Celsius führe zu spürbaren globalen Verwerfungen. Bereits seit 1977 gebe es ernstzunehmende Voraussagen und Warnungen über die Dimensionen der durch die Treibhausgase verursachte Erderwärmung. Lange wurden diese jedoch nicht gehört – und das, obwohl für 98 Prozent aller Wissenschaftler feststehe, dass der Klimawandel menschengemacht sei. Sobek machte eindrucksvoll deutlich, wie die inhomogene Verteilung von Erwärmungen auf der Erde alte Strukturen zerstöre und neue Probleme mit sich bringe. Ein Beispiel: Das Auftauen von Permafrostböden, die im gefrorenen Zustand riesige Gasvorkommen binden und diese beim Tauprozess wieder freisetzen. Diese freigesetzten Gase führen

Sobek ist sich sicher: „Die bisher produzierte Menge an Emissionen ist maßgeblich darum produziert worden, da Kohlenstoffdioxid unsichtbar und geruchsneutral ist – frei nach dem Motto ‚Was man nicht sieht, existiert auch nicht‘“, so der Professor. „Da CO2 eine circa 800 Jahre lange atmosphärische Verweilzeit aufweist, kann es längst nicht so schnell abgebaut werden, wie es produziert und freigesetzt wird – das ist unser Problem“, so Sobek. Darum müssten alle Branchen weltweit an einem Strang ziehen, um die Kehrtwende der Treibhausgasemissionen einzuleiten. Neben den gesundheitlichen Aspekten werde es zukünftig durch die zunehmende Erwärmung auch gesellschaftliche und soziale Verwerfungen geben. Schließlich stehe schon heute fest, dass durch die Erwärmung vergangener

Jahrzehnte ganze Regionen nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar sind. Eine weitere Aufheizung des Planeten verschärft die Nahrungsmittelknappheit in vielen Regionen der Erde zusätzlich. „Letzten Endes geht es darum, dass manche Regionen der Erde bereits in wenigen Jahrzehnten nicht mehr bewohnbar sein werden“, so das desillusionierende Urteil des Professors.

„Um die Auswirkungen des Klimawandels möglichst vertretbar für die kommenden Generationen zu gestalten, sind jetzt weltweite und weitreichende Ansätze gefragt, die zum einen dazu dienen, die Emissionen deutlich zu reduzieren. Zum anderen dürfen diese Maßnahmen aber auch nicht an bestimmten Ländergrenzen Halt machen“, so Sobek. Da in Deutschland beim Neubau 50 Prozent der Emissionen auf die Herstellungsphase, 40 Prozent der Emissionen auf eine durchschnittlich 50-jährige Nutzungsphase und lediglich 10 Prozent auf die Rückbauphase entfallen, empfiehlt es sich nach Einschätzung des Experten, vorrangig die Reduzierung der Emissionen in der Herstellungsphase der Gebäude in den Blick zu nehmen. Auch weitere Faktoren, wie die stetig voranschreitende

Versiegelung natürlicher Flächen müssten gezielt in den Blick genommen werden – doch auch dies auf globaler statt auf nationaler Ebene.

Regel Austausch zwischen Politik und Wirtschaft

Ein großes Spannungsfeld der Immobilienbranche bilden die politischen Vorgaben für den Wohnungsbau, welche auf die wirtschaftliche Realität der Unternehmen treffen. In der von Detlef Franke moderierten Podiumsdiskussion unter dem Titel „Klimaschutz, Corona Pandemie, Ukraine-Krieg – was kann der Wohnungsbau (noch) leisten?“ tauschten sich Dr. Alexander Renner, Referatsleiter Abteilung Klimaschutz des Bundeswirtschaftsministeriums, Dr. Christian Schneider, Ministerialdirektor Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, Star-Architekt Prof. Dr. Werner Sobek, Johannes Frey, Bereichsleiter Wohnimmobilien L-Bank, Horst Enßlin, stellvertretender Vorstandsvorsitzender des Landesverbands und Geschäftsführer der Essinger Wohnbau GmbH sowie Landesvorsitzender Dirk Graf miteinander aus. Ein Kernelement der

BFW-Forderungen ist – insbesondere in Anbetracht der anspruchsvollen Marktlage – noch immer die Vereinfachung der Prozesse innerhalb der gesamten Planungs- und Wertschöpfungskette. Auch über geeignete Fördermodelle zur Steigerung regenerativer Energien in der Immobilienwirtschaft wurde diskutiert. Im Anschluss an die bisweilen lebhaft diskutierte Gelegenheit, persönliche Fragen an die Teilnehmer zu stellen. Weiteres fachliches Knowhow vermittelten unter anderem Fachvorträge von Rechtsanwalt Dr. Maximilian Jahn, Jahn Hettler Rechtsanwälte, sowie Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln.

Dank an alle Unterstützer

Der Landesverband Baden-Württemberg bedankt sich bei allen Teilnehmern sowie im Besonderen den Unternehmen Buderus, Bosch, BMI, Danfoss, Ei Electronics, Gisoton, Homeway, Kaldewei, Kessel, Metrona, Tece, KS Süd Kalksandstein, Velux und Multigips für ihre Unterstützung bei der diesjährigen Veranstaltung. Die Bauträger-Fachtagung 2023 befindet sich bereits in Planung.

NACHWUCHSPREIS 2022 VERLIEHEN



Im Rahmen seines Engagements zur Förderung der nächsten Bauträger-Generation hat der BFW Baden-Württemberg auf der Bauträger-Fachtagung auch in diesem Jahr den renommierten „Bauträger-Nachwuchspreis“ verliehen.

Für seine Bachelorarbeit „Potenziale des modularen Holzbaus“ an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) wurde Niklas Bitzer ausgezeichnet. „Die Arbeit verdeutlicht, dass modulare Holzbauteile besonders bei einer hohen Anzahl kleinteiliger Nutzungseinheiten und einem im Verhältnis großen Anteil technischer Gebäudeausstattung Preisvorteile für den Projektentwickler bieten kann“, so die Bewertung der Jury. „Für den Modulbau besonders geeignet sind, laut Autor, vor allem Hotels, Wohn- und Pflegeheime, Mikroapartments, Mitarbeiterwohnungen und Ferienparks. Die Chance liegt vor allem in der seriellen Reproduzierbarkeit, den Skaleneffekten und den dadurch zu erzielenden geringeren Baukosten.“

Der Bauträgernachwuchspreis ist mit einem von der Merkur Bank gesponserten Geldpreis in Höhe von 1.000 Euro dotiert. Dirk Graf, Vorstandsvorsitzender des BFW Baden-Württemberg, und Herbert Klingohr, Senator der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, ließen es sich nicht nehmen, den Preis persönlich zu überreichen.

Minol eMonitoring

Transparenz für Verwalter und Bewohner.



Die neue Heizkostenverordnung ist da.

Minol hat die passenden Lösungen für fernauslesbare Messgeräte, unterjährige Verbrauchsinformationen und erweiterte Abrechnungsdetails.

Schaffen Sie hierfür die Basis mit dem **Funksystem Minol Connect** und dem **Minol eMonitoring**.

minol.de/hkvo-neu

Brunata
Minol

Inflation, Klimaschutz und politische Initiativen

DIE HERAUSFORDERUNGEN FÜR PROJEKTENTWICKLER SIND GROSS

Nach der Krise ist vor der Krise – so ungefähr könnte die aktuelle Situation lauten. Die Corona-Pandemie hatte weltweit für stockende Lieferketten und ein Herunterfahren der Wirtschaft gesorgt. Die Erholung am Markt war jedoch nur von kurzer Dauer seit dem Beginn des Ukraine-Krieges im Frühjahr 2022. Die Preissteigerungen sind in allen Gewerken enorm und die Inflation hat eine historische Höhe erreicht, doch gebaut werden muss weiterhin. Die neuen und alten Probleme bilden viele Hürden für die Immobilienwirtschaft.

Das letzte Jahrzehnt war ein hervorragendes Jahrzehnt für den Immobilienmarkt insgesamt und Projektentwickler im Besonderen. Der Immobilienmarkt-Boom fußte dabei auf drei Faktoren. Erstens sind in den 2010er-Jahren die Einkommen kontinuierlich gestiegen. Deutschland erlebte einen Boom im Arbeitsmarkt, die Zahl der Erwerbstätigen ist fortwährend gestiegen und auch das Wirtschaftswachstum war robust. Zweitens gab es eine starke Zuwanderung, allein zwischen 2011 und 2019 sind 3,6 Millionen Menschen mehr nach Deutschland eingewandert als ausgewandert – und überwiegend waren dies Fachkräfte. Und drittens schließlich sind die Zinsen deutlich gefallen: Noch 2010 lagen die Zinsen für Kredite mit zehnjähriger Zinsbindung bei rund 4,5 Prozent, Anfang 2022 war es nur 1 Prozent. In diesem Umfeld konnten Mieten und Preise, insbesondere im Wohnim-

mobiliemarkt, kräftig steigen. Für Projektentwickler bestand dabei die Herausforderung darin, geeignete Grundstücke zu finden, doch sofern dies gelang, war eine erfolgreiche Platzierung der Projekte am Markt wahrscheinlich. Die Zahl der Projektentwickler ist im letzten Jahrzehnt um 20 Prozent gestiegen, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht.

Die Zeiten haben sich geändert

Aufgrund der hohen Inflation sind die Zinsen gestiegen, der Zinssatz für Hypothekendarlehen liegt

mittlerweile bei rund 3 Prozent – eine Verdreifachung gegenüber dem Jahresanfang. Damit hat sich auch die Nachfrage deutlich reduziert, vor allem institutionelle Investoren sind vorsichtiger und verlangen Preisabschläge, doch auch Eigenheimkäufer und Kapitalanleger sind zögerlicher. Gleichzeitig erhöhen sich die Baukosten immer weiter aufgrund fehlender Materialien und steigen-

der Produktionskosten. Darüber hinaus sollen die Baustandards weiter verschärft werden, KfW 55 soll zukünftig der Neubaustandard werden, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Weitere Kostensteigerungen sind zu erwarten, vor allem, wenn künftig vermehrt recyclingfähige Materialien eingesetzt werden sollen. Und als wäre dies nicht genug, ist aufgrund des großen Fachkräftemangels mit weiter deutlich steigenden Lohnkosten zu rechnen.

Für Projektentwickler wird es schwieriger

In dieser Gemengelage ist zu erwarten, dass sich für viele Projektentwickler die Geschäfte deutlich verschlechtern. Einige Projektentwickler, die auf Liquiditätszuflüsse angewiesen sind, werden die Immobilien möglicherweise mit Verlust verkaufen müssen, andere werden längere Vertriebszeiten einplanen müssen. Gerade für große Projektentwickler bietet die aktuelle Lage Chancen für Zukäufe, insgesamt ist von einer gewissen Bereinigung des Marktes auszugehen.

Rückstellung neuer Projekte?

Zu vermuten ist, dass bereits begonnene und weit fortgeschrittene Bau-

projekte auch fortgeführt werden, da die Verluste ansonsten noch größer würden. Die große Gefahr ist aber, dass aufgrund unsicherer Aussichten viele Planungen nun eingestellt beziehungsweise zurückgestellt werden. Damit würde sich das Niveau der Fertigstellungen in den Folgejahren deutlich reduzieren. Nach wie vor ist der Mangel an Wohnungen gerade in den Ballungszentren groß und aufgrund der Flüchtlingswanderungen sogar steigend. Insofern sollte die Politik Maßnahmen ergreifen, um die Zahl der Fertigstellungen zu stabilisieren. Nahezu ausgeschlossen scheint die Möglichkeit neuer Förderungen zu sein. Der Bundeshaushalt ist bereits stark belastet und es ist wahrscheinlicher, dass alte Förderungen abgeschafft werden. Zudem ist zu bedenken, dass ein Großteil der für den Wohnungsbau vorgesehenen Förderungen verwendet werden muss, um Anreize für die energetische Sanierung des Bestands zu setzen.

Politische Initiativen benötigt

Besonders hilfreich wäre es in dieser Situation, die Baustandards und Normen zu überdenken. Viele Vorgaben sind zu starr und restriktiv und versperren damit die Möglichkeiten für Innovationen und Kostensenkungen. Die Niederlande haben nach der Finanzkrise, als der Neubau einbrach, eine große Baukostenreform durchgeführt, die zu stark sinkenden Baukosten beitrug. Kern der Reform war die Definition von Zielen statt der Festlegung konkreter Standards, dies wäre auch für Deutschland ein wichtiger Schritt. Allerdings bedarf es dazu der Kooperation aller Bundesländer, und angesichts der immer noch fehlenden bundesweiten Harmonisierung der Standards erscheint dies ein langer Weg zu sein.

Zumindest sollten daher aber weitergehende Verschärfungen zurückgestellt werden. Auch heute schon sind Neubauten sehr energieeffizient, der Zusatznutzen für das Klima durch noch mehr Energieeffizienz ist gering. Zudem sollten die Kommunen darauf achten, dass das Angebot an Bauflächen hoch bleibt und wenn möglich gesteigert wird, denn durch ein größeres Angebot an Flächen könnten zumindest in diesem Bereich Kosten moderiert werden.

Darüber hinaus sollten Restriktionen für die Schaffung neuer Wohnungen im Bestand fallen. Dachausbauten und Aufstockungen bieten gute Möglichkeiten, neue bezahlbare Wohnungen zu schaffen sowie auch Aufteilungen sehr großer Wohnungen bieten Chancen. Allzu oft scheitern solche Vorhaben aber an starren Regelungen wie Stellplatzvorgaben. Für Projektentwickler selbst geht es nun vor allem darum, vorhandene Pläne zu überdenken.

Projekte für morgen planen

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist immer noch groß, aber die Zahlungsfähigkeit eingeschränkt. Wohnungen mit kleineren Grundrissen könnten eine Möglichkeit sein, die Nachfrage zu bedienen. Letztlich sind die Herausforderungen für Projektentwickler groß, doch im Gegensatz zu früheren Krisen, wie etwa nach dem Wiedervereinigungsboom, gibt es diesmal keine Überkapazitäten im Wohnungsbau, sondern ein nach wie vor großes Nachfragepotenzial. Entsprechend sind die langfristigen Perspektiven für Projektentwickler deutlich besser als die kurzfristigen Aussichten.

Prof. Dr. Michael Voigtländer,
Institut der deutschen Wirtschaft Köln



Intelligente Kooperation aus Politik, Gesetzgebung und Wohnungswirtschaft

DER SCHLÜSSEL ZUR ENERGIEWENDE IST DIE ZUKUNFT DES BESTANDES

Am 17. Februar 2022 fand in Berlin der 13. Deutsche Wohnungsbautag statt. An dieser Veranstaltung, die als eine der wichtigsten der Branche zählt, nahmen unter anderem Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck und Bundesbauministerin Klara Geywitz teil. Veranstaltet wird dieses Treffen von einem Verbändebündnis aus Wohnungswirtschaft, Mieterbund, Baugewerbe und Baugewerkschaft sowie Industrie und Handel. Jedes Jahr, auch in diesem, wird dafür eine Studie erstellt. In diesem Fall wieder (zum siebten Mal) von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen.

Die Studie „Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestands“ hat den Zustand des Wohnungsbaus in Deutschland – aller Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser – analysiert und die Frage thematisiert, mit welchem Aufwand und mit welchen Auswirkungen dieser für die Eigentümer, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften aber auch für die Mieter oder Genossen in Zukunft angepasst werden kann und muss.

————— Viele Wohnungen aus der Nachkriegszeit

Mehr als 40 Prozent der deutschen Wohnungen sind in der unmittelbaren Nachkriegszeit entstanden. Für diese, aber auch für viele andere, Wohnungen gilt: Sie sind nicht klimaneutral, sie sind zumeist nicht ausreichend für eine älter werdende Gesellschaft ausgestattet und manch eine Wohnung hat überhaupt nicht den Zuschnitt, den die Menschen heute für ihre Bedürfnisse benötigen. Gleichzeitig ist festzustellen, dass der Anteil an Sozialwohnungen und bezahlbarem Wohnraum kontinuierlich sinkt und hier eine Notwendigkeit besteht, eine Trendumkehr zu schaffen.

————— Wohnungswirtschaft als Treiber der Energiewende

Mit Blick auf die Modernisierungsaktivitäten ist gerade die gewerbliche Wohnungswirtschaft einer der Motoren der sogenannten

Energiewende. Mehr als 40 Prozent aller Wohnungen wurden in den letzten 20 Jahren mittel- bis vollumfänglich energetisch ertüchtigt. Nur sehr wenige Wohnungen befinden sich noch im Ursprungszustand ihrer Erbauungszeit. Gerade diese letzteren Wohnungen – circa 10 Prozent der Bestände – sind es, die insbesondere vom Gesetzgeber und auch der Europäischen Union mit Aufmerksamkeit bedacht werden. Sie alle sollen in den nächsten acht Jahren energetisch modernisiert werden. Die andere Seite der Wahrheit ist aber auch: Gerade bei diesen „schlechten“ Beständen finden sich viele Wohngebäude, die aufgrund ihrer vorhandenen Wohnungen und technischen Zustände eigentlich gar nicht zukunftsfähig sind. Sie durch neuen, bezahlbaren, zukunftsfähigen, energetisch optimalen und barrierefreien Wohnraum zu ersetzen, ist eigentlich die sinnvollere Option. Zur Klärung dieser Fragen werden politische Entscheidungsträger gemeinsam mit den Instanzen der Gesetzgebung und Vertretern der Wohnungswirtschaft intensiv diskutieren müssen.

————— Zielsetzung: Klimaneutral bis 2045

Insgesamt ist die Umwandlung der gesamtdeutschen Wohnungsbestände hin zu einer klimaneutralen Gesellschaft eine gigantische Herausforderung. Derzeit werden in Deutschland jährlich circa 50

Milliarden Euro in die energetische Modernisierung von Wohnungen investiert. Gleichzeitig werden aber auch etwa 150 Milliarden Euro für sonstige Modernisierungsmaßnahmen, die Instandhaltung und Wohnwertverbesserung sowie 90 Milliarden Euro für den Neubau von Wohngebäuden ausgegeben. Diese Investitionen in den Wohnungsbau sind der größte Investitionssektor in Deutschland. Doch dieser Wirtschaftszweig kann nicht beliebig ausgeweitet werden, weil hierfür unter anderem auch Personal und Material fehlen. Trotzdem muss es, nicht zuletzt aufgrund der Verantwortung für die kommenden Generationen und die Energieversorgungssicherheit der Bürger das Ziel bleiben, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu wirtschaften.

————— Erforderliche Rahmenbedingungen

Um die politisch angestrebte Klimaneutralität und die damit verbundene CO₂-Reduzierung im Gebäudesektor zu erreichen, sind folgende Faktoren wichtig zur Unterstützung der Wohngebäude-Transformation:

- Die Förderprogramme der KfW müssen konsequent auf technologieoffene CO₂-Einsparung umgestellt werden. Als Faustregel sollte grundsätzlich gelten: Je höher die CO₂-Einsparung, desto höher die Fördersumme.

- Die notwendige Förderung energetischer Modernisierungen beträgt mindestens 30 Milliarden Euro pro Jahr, um investive Anreize auszulösen und Unwirtschaftlichkeiten auszugleichen.

- Die notwendige Förderung der alters- und generationengerechten Anpassung der Wohnungsbestände beträgt etwa 3 Milliarden Euro pro Jahr.

- Es bedarf einer langfristigen Beschäftigungsinitiative im Baugewerbe und der Bauindustrie sowie einen erheblichen Ausbau der Ausbildungskapazitäten an den Hochschulen in Deutschland für den Ausbau der notwendigen Kapazitäten zur Umsetzung der baulichen Transformation der Wohngebäudebestände.

- Eine konsequente Anpassung des Energie-Einsparrechtlichen Ordnungsrechts (GEG Gebäudeenergiegesetz) auf technologieoffene CO₂-Einsparung muss erfolgen, um die differenzierten Strategien zur Umsetzung der Klimaneutralität im Wohngebäudebestand parallel zu ermöglichen.

————— Ausbau der Erneuerbaren Energien maßgeblich

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen muss ein konsequenter Ausbau der grünen Energien zur Versorgung des Heizungs- und Warmwasser-Wärmeenergiebedarfs der Wohngebäude in Deutschland auf circa 320 Terawattstunden pro Jahr erfolgen, um die Klimaneutralität für den Restwärmebedarf des Wohngebäudebestands im Jahr 2045 nach Ausschöpfung aller Modernisierungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

————— Intelligente Lösungen mit Augenmaß führen zum Ziel

Die Studie zeigt, dass es durchaus geht. Wichtig ist nur, dass es mit Augenmaß geschieht. Nicht das überoptimierte „High End-Gebäude“ darf das Ziel sein, sondern

das vernünftige, optimal gedämmte und mit einer bezahlbaren „grünen“ Energieversorgung ausgestattete Wohngebäude muss der Maßstab sein. Allein das wird die Immobilienwirtschaft bis zum Jahr 2045 bis zu 3,6 Billionen Euro kosten. Jetzt geht es darum, die Wohnungswirtschaft, das Baugewerbe und die Politik zusammenzubringen, um den Weg hin zu einer klimaneutralen Gesellschaft durch die Kombination der gezielten Schaffung neuen Wohnraums und intelli-

genten Sanierungslösungen zu beschreiben. Nur so wird sich die Energieeffizienz des Gebäudesektors erfolgreich verbessern lassen während die Mietpreise verhältnismäßig bezahlbar bleiben. Wenn alle vernünftig handeln, kann uns dies gelingen.

**Prof. Dipl.-Ing. Architekt
Dietmar Walberg,**
Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft
zeitgemäßes Bauen e.V.



Es kann der Bravste nicht in Ruhe bauen, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt

VORHER VEREINBAREN STATT NACHHER STREITEN

In vielen Projektentwicklungen kommt es darauf an, das Baurecht, den Bauablauf oder gar den reibungslosen Gebäudebetrieb durch nachbarschaftliche Vereinbarungen abzusichern. Der folgende Beitrag gibt einen Überblick über wichtige Aspekte.

1. Die möglichen Adressaten – der Nachbarbegriff

Die Rechte von betroffenen Nachbarn können aus dem Zivilrecht und dem öffentlichen Recht abgeleitet werden. Im Zivilrecht kann der Nachbar sowohl der Grundstückseigentümer eines benachbarten Grundstücks mit gemeinsamer Grenze oder aber auch ein Besitzer, nämlich ein Mieter/Pächter sein. Entscheidend sind die Anspruchsgrundlagen zur Abwehr von Beeinträchtigungen. Nach §§ 1004 und 906 BGB kann ein Eigentümer, nach § 862 BGB unzumutbaren Beeinträchtigungen (auch durch Staub, Lärm und so weiter) mittels eines strafbewehrten Unterlassungsverlangens von seinem Grundstück abwehren. Im öffentlichen Recht sind zu unterscheiden: Der Nachbar, wie er aus dem BauGB und der jeweiligen Landesbauordnung hervorgeht, ist der Eigentümer von Buchgrundstücken mit gemeinsamer Grenze. Der Nachbar im Sinne des Immissionsschutzrechtes ist gemessen an dem Schutzzweck des BImSchG (Gesundheitsgefahren und Beeinträchtigungen für den Menschen abzuwenden) jeder von Immissionen Betroffene, also auch Mieter und Pächter.

2. Zielrichtung von nachbarschaftlichen Vereinbarungen

Im Wesentlichen können drei Reglungsziele unterschieden werden:

a) Erlangung von Baurecht

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist zum Beispiel eine dauerhafte Erschließung nachzuweisen. Dies erfordert, dass Zuwegungen zur verkehrlichen Erschließung aber auch zur Feuerwehrezufahrt zum Beispiel über Fremdgrundstücke nachgewiesen werden oder aber die Leitungsrechte für Wasser, Abwasser und sonstige Leitungen. Weitere typische Fälle sind die Einräumung von Stellplätzen auf benachbarten Grundstücken zur Erfüllung der Stellplatzanforderungen für Fahrräder oder PKWs oder die Verlagerung von Abstandsflächen auf Nachbargrundstücke, weil sie auf dem eigenen Grundstück nicht eingehalten werden können. Auch Überbaurechte oder Überhangrechte, zum Beispiel Balkone oder Gebäudevorbauten gehören hierzu. All diese Rechte bedingen eine Vereinbarung mit dem dinglich berechtigten Nachbarn, welche mittels Baulast und/oder Grunddienstbarkeit gesichert werden müssen.

b) Sicherung des reibungslosen Baubetriebs

Während des Baubetriebs sind Rettungswege nachzuweisen, Baustelleneinrichtungsflächen auf Nachbargrundstücken einzurichten, Überschwenkrechte für

Kräne zu beschaffen oder der Umgang mit Bauimmissionen (Lärm, Staub und Erschütterungen) zu regeln. Insbesondere in bebauten Innenstadtbereichen ist es kaum möglich, die Baulärmrichtwerte gemäß AVV-Baulärm einzuhalten. Entsprechend § 11 Musterbauordnung ist der sogenannte Baustellenparagraf in jeder Landesbauordnung vorhanden und besagt, dass keine Belästigungen und unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft von Baustellen ausgehen dürfen; weitere Beschränkungen ergeben sich aus dem BImSchG und zum Beispiel der AVV Baulärm. Bei Überschreitung der Richt-, Grenz- oder Eingriffswerte drohen Einzelanordnungen bis zur Baustelleneinstellung. Wichtig ist hier die Beweissicherung bezüglich Schäden beziehungsweise Messverfahren und die Abgeltung von Duldungen mit

Nachbarn zu vereinbaren, um Störungen des Bauablaufs zu vermeiden.

c) Sicherung des Gebäudebetriebs

Vereinbarungen zur Sicherung des Gebäudebetriebs überschänken sich häufig mit den Anforderungen aus dem Genehmigungsverfahren. Hierzu können insbesondere die Duldungen von erhöhten Immissionen, zum Beispiel aus Gewerbebetrieben oder dem Betrieb von Klimaanlagen, sowie zusätzlich Betretungsrechten für Instandhaltungsmaßnahmen einhergehen.

3. Grundsätzliches Vorgehen

Es legt im ureigenen Interesse des Bauherrn, sowohl Baurecht zu erlangen als auch einen reibungslosen Bauablauf sicherzustellen. Somit sollte die Notwendigkeit von nachbarschaftlichen Vereinbarungen strategisch angegangen werden. Hierzu gehört die Erkenntnis, dass es leichter sein wird, in präventiver, also vorgreiflicher Art, Vereinbarungen mit betroffenen Nachbarn zu schließen, da hier grundsätzlich Vertrauen gegenüber dem Bauherrn bestehen wird. Auf der anderen Seite steht die

Vorgehensweise, mit nachbarschaftlichen Vereinbarungen lediglich Anzeige- oder Widerspruchsverfahren zu erledigen. In der Praxis ist einer der häufigsten Einwendungen im Rahmen von Widerspruchsanzeigeverfahren das Argument, der Nachbar sei nicht frühzeitig beteiligt worden und wisse von nichts. Dieses Argument ist Ausdruck einer Vertrauensschütterung, die das weitere Verhandeln erschwert. Nichtsdestotrotz finden häufig Nachbarschaftsvereinbarungen im Vergleichswege – mit erheblichen Zugeständnissen des Bauherrn – im Widerspruchs- oder Klageverfahren statt.

Es wird empfohlen, vorgreiflich durch Antizipation von Risiken betroffene Nachbarn zu identifizieren und mit ihnen proaktiv nachbarschaftliche Vereinbarungen zu treffen. Primär steht die Ermittlung von Betroffenen aus eigener Sachkunde heraus. So kann bei der Baugenehmigungsplanung ermittelt werden, von wem welche Rechte, Baulasten oder Grunddienstbarkeiten eingeholt werden müssen. Im Rahmen der Analyse des Bauablaufs kann ermittelt werden, bei wem mit erhöhten Immissionen zu rechnen ist und daher zum Beispiel Gestattungsbeziehungsweise Duldungsverträge abzuschließen sind. Auch kann es zweckdienlich sein, eine Bauvoranfrage zum Beispiel zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zu stellen und diese den Nachbarn zustellen zu

lassen, da so frühzeitig die Nachbarn informiert werden und mögliche Störer und Einwender ermittelt werden können, bevor es Widersprüche im Baugenehmigungsverfahren gibt.

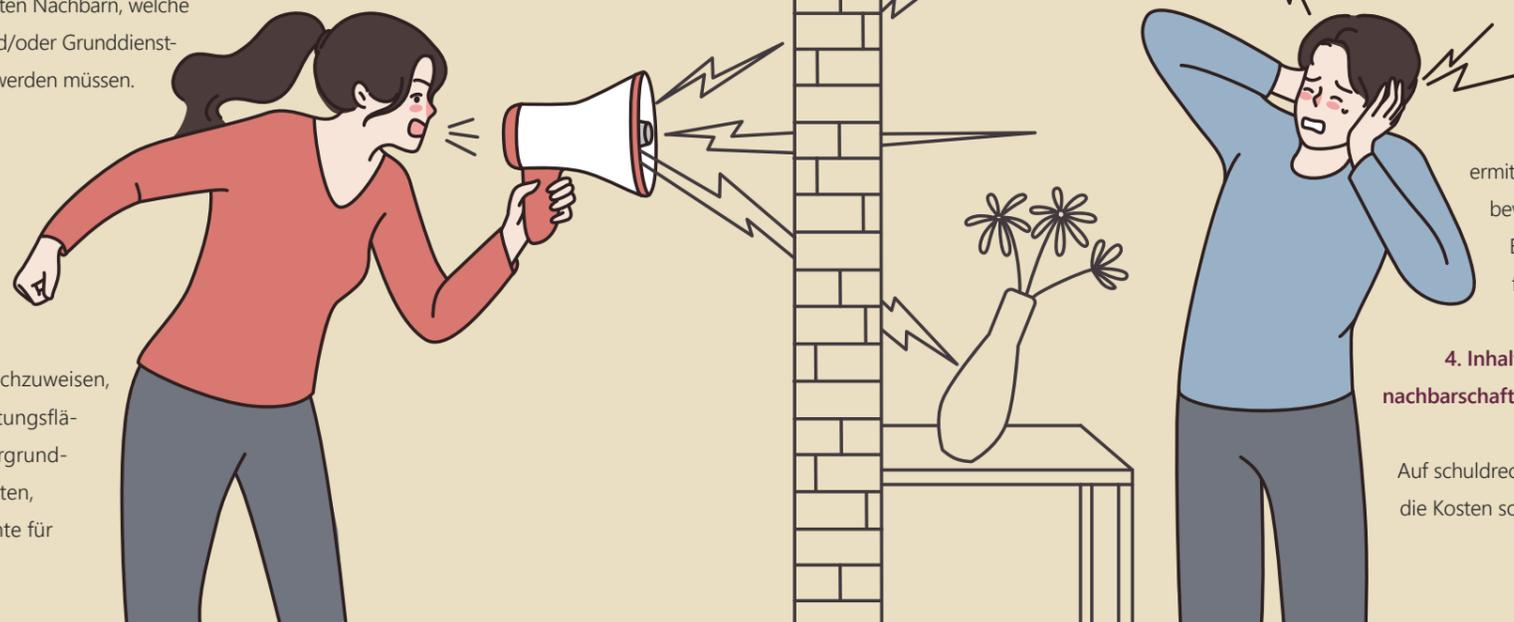
4. Inhalte der nachbarschaftlichen Vereinbarung

Auf schuldrechtlicher Ebene sind die Kosten sowie die Rechte und

Pflichten aus der jeweiligen Gestattungs- oder Duldungserklärung zu spezifizieren. Zum Beispiel: In welchem Umfang dürfen Stellplätze genutzt werden? Wer trägt die Verkehrssicherungspflicht? Mit welchem Betrag wird die Rechtebestellung abgegolten? Auf sachenrechtlicher Ebene ist zu prüfen, ob Gestattungen mit Grunddienstbarkeiten oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten abgefunden werden. Schließlich ist zu prüfen, ob auch eine öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung, also eine Baulast, abzugeben ist. Auch diese muss bei der Abgeltung eine Rolle spielen, da sie die bauliche Ausnutzbarkeit des Nachbargrundstücks wesentlich beschränkt. Zu regeln ist zudem die Beweissicherung, wie zum Beispiel die Messungsverfahren von Lärmrichtwertüberschreitungen. Schließlich sollte eine Geheimhaltungsvereinbarung aufgenommen werden. Es wäre ungünstig, würde der Vertragspartner in der Nachbarschaft herumtragen, dass er für die Duldung von Baulärm eine Abfindung erhalten hat.

5. Als besondere Leistung zu vergüten

Nachbarschaftsvereinbarungen sind vielseitig einsetzbar und sollten aus taktischen Gründen frühzeitig in die Planungen eines Bauvorhabens einbezogen werden. Haber nota bene: Die Mitwirkung zur Einholung von Nachbarschaftsvereinbarungen ist nach Anlage 10 HOAI 2021 eine besondere Leistung, die im Sinne der Leistungsphase 4 zu § 34 HOAI (Objektplanung) daher im Architektenvertrag besonders zu beschreiben und besonders zu vergüten ist. Und: Im Fall der Veräußerungen von Gebäuden werden zudem Nachlässigkeiten bei der Sicherung durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten durch Reduktionen von Kaufpreisen bestraft.



Dr. Till Kemper,

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
Vergaberecht und Verwaltungsrecht
HFK Rechtsanwälte PartGmbB



Im Gespräch mit Stephan Schwarz, Geschäftsführer IEP Wohnen

„PREISWERTES BAUEN FÜR NORMALVERDIENER WIRD ZU EINER NOCH GRÖßEREN HERAUSFORDERUNG“

In den vergangenen zwei Jahren hat die Corona-Pandemie sowie die Materialknappheit mit den damit verbundenen Preissteigerungen die Baubranche in Atem gehalten. In den letzten Wochen kamen mit dem Krieg in der Ukraine, den steigenden Kreditzinsen und dem akuten Personalmangel in vielen Handwerksbetrieben weitere Herausforderungen hinzu. Stephan Schwarz, Geschäftsführer der IEP Wohnen aus Leonberg-Höfingen, schildert die Lage aus Sicht der Bauträger.

Herr Schwarz, wo liegen derzeit die größten Herausforderungen für die Bauträger-Branche?

Da gibt es leider eine ganze Reihe aufzuzählenden. Durch die stetig steigenden Baukosten und die Materialknappheit sind Bauvorhaben, die ja mit etlichen Monaten Vorlauf kalkuliert werden, im wahrsten Sinne des Wortes unberechenbar geworden. Immer höhere Anforderungen ans Bauen – sei es auf Bundes- oder Landesebene – müssen ebenso einkalkuliert werden wie der stetig wachsende Personalmangel. Außerdem führen die nun steigenden Zinsen zu einer merklich sinkenden Nachfrage im Bereich der „Normalverdiener“. So wird preiswertes Bauen für Normalverdiener, was unser Ziel ist, zu einer noch größeren Herausforderung.

Was kommt am Markt von diesen Schwierigkeiten an?

Interessenten, die auf der Suche nach einer Immobilie sind, merken natürlich, dass Preise steigen und Finanzierungen teurer werden. Auch in der Presse werden die oben genannten Probleme zurzeit häufig thema-

tisiert. Leider in einer Art und Weise, die ich persönlich eher als Panikmache betrachte. Kunden, die bereits bei uns gekauft haben, merken nahezu nichts, da wir einen Festpreis kalkulieren und garantieren. Preiserhöhungen werden dabei nicht an die Kunden weitergegeben, das Risiko tragen wir als Bauträger. Unser Anspruch ist es, alles pünktlich und in bester Qualität fertig zu stellen.

Manche Bauträger stellen momentan aufgrund der Verknappung und Verteuerung der Baumaterialien ihre Bautätigkeit ein beziehungsweise verschieben Projekte. Wie stellen Sie die Materialbeschaffung sicher?

Erst einmal möchte ich betonen, dass wir weiter bauen. Besonders jetzt wirkt sich unsere langjährige Zusammenarbeit mit regionalen Partnern, auf die wir uns verlassen können, spürbar positiv aus. Zudem planen und disponieren wir sehr frühzeitig, sodass die Verfügbarkeit des Materials sichergestellt ist. Trotzdem mussten auch wir uns schon Gedanken zu alternativen Ausführungen oder Materialien machen, um den Bauablauf im Zeitplan zu halten.

Sind Immobilien denn noch immer eine sichere Geldanlage?

Davon sind wir überzeugt. Die Kreditzinsen steigen zwar, sind aber im historischen Vergleich immer noch niedrig. Es lohnt sich also, sich diese zu sichern, denn durch die angekündigte Anhebung des Leitzinses der EZB im Juli 2022 werden die Zinsen für Immobilienkredite weiter steigen. Außerdem unterliegt Geld, das „nur“ auf der Bank liegt, in besonderem Maße der Inflation. Der reale Wert sinkt also. Bei Neubau-Immobilien erwarten wir keinen Preisverfall und sind auch überzeugt davon, dass diese weiter wertstabil bleiben.

Was sind die Gründe dafür, dass die Preise für Neubauimmobilien nicht sinken?

Vor allem bei uns in der Region Stuttgart ist der Nachfragedruck sehr groß, das heißt, es gibt wenig Angebot bei einer hohen Nachfrage. Zum anderen sind Baugrundstücke sehr rar, und dadurch teuer. Drittens erwarten wir frühestens für 2023, dass die Baupreise zumindest stagnieren könnten, weil sich hoffentlich auf globaler Ebene die

Materialknappheit entspannt und regional durch einen leichten Rückgang der Bautätigkeit die Personalverfügbarkeit im Handwerk verbessert.

Die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen macht aktuell vielen Menschen Sorgen. Auf welche Lösungen setzen Sie in Ihren Projekten?

Bis 2023 erwarten viele Experten, dass sich der Gaspreis vervierfacht. Wir haben schon in den letzten Jahren viel Wert auf die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen gelegt und bauen in den meisten unserer Neubauten umweltfreundliche Heizungssysteme ein. Für neue Projekte ist in Baden-Württemberg seit Mai 2022 zudem die Installation einer Photovoltaikanlage zur Pflicht geworden. Dieser Schritt macht das Bauen zwar erst einmal teurer, genau betrachtet macht es uns aber – beispielsweise bei gleichzeitigem Einsatz von

Wärmepumpen – unabhängig von fossilen Brennstoffen. Außerdem sind wir mit Blick in die Zukunft gerade dabei, unsere Bauvorhaben noch nachhaltiger auszurichten; da gibt es viele Ansatzpunkte. Erste Projekte sind bereits in Umsetzung.

Der Wegfall der KfW-Förderung hat Anfang des Jahres für Aufregung gesorgt. Wie ist da der aktuelle Stand?

Auch uns hat der Wegfall der KfW-Förderung unerwartet und hart getroffen, da wir unseren Kunden den guten KfW 55-EE-Standard bieten und diesen natürlich auch beworben haben. Damit ist ein wichtiges Finanzierungsinstrument für unsere Kunden weggefallen. Inzwischen gibt es zwar eine neue Förderung für den KfW 40-Standard, allerdings waren die zur Verfügung gestellten Mittel so gering, dass Sie bereits nach kurzer Zeit aufgebraucht waren. Doch viele unserer Kunden können

noch andere attraktive Förderungen abrufen, so zum Beispiel die Familienförderung der Stadt Stuttgart oder des Landes Baden-Württemberg. Mit der Kreissparkasse Böblingen haben wir einen guten Partner an der Hand, um unsere Kunden bei Finanzierung und Förderung optimal beraten zu können.

Wie fällt Ihr persönliches Fazit aus?

All die angesprochenen Herausforderungen – wie knappes und teures Baumaterial, neue und teure Bauauflagen, Handwerksmangel und zu wenig Grundstücke – werden insgesamt dazu führen, dass weniger gebaut wird und dass sich immer weniger Menschen Wohneigentum leisten können. Wer also ernsthaft über einen Immobilienkauf nachdenkt und die Mittel dazu hat, sollte sich schnell entscheiden oder zumindest die Machbarkeit prüfen lassen. Günstiger wird der Immobilienkauf in Zukunft nicht.

Partner der Immobilienwirtschaft



Intelligent digitalisieren

Mit vernetzten Aufzügen in die Gebäudedigitalisierung starten

Viele Immobilienunternehmen zeigen bei der Digitalisierung (Kreuzweiche, Verschleiß) – nicht nur durch Fehler bei automatisierten Schritten vermeiden, sondern auch an die richtige Richtung überführen. Dort, wo verschleißt, ist die digitale Überwachung des Aufzugsantriebs. Möglich wird diese mithilfe des Unternehmens Aufzugtechnik, das Aufzüge smart und fit für die Zukunft macht. Wichtig für Besitzer vor allem

Den meisten Störungen von Aufzügen lässt sich mit regelmäßiger, aber auch kostenintensiver Wartung vorbeugen. Effektiver ist die digitale Überwachung der Aufzugsanlagen. Möglich wird diese mithilfe des Unternehmens Aufzugtechnik, das Aufzüge smart und fit für die Zukunft macht. Wichtig für Besitzer vor allem

Objekten: Die Technologie kann unabhängig vom Aufzugsherstellern und vom Alter des Aufzugs genutzt werden.

Intelligente Predictive Maintenance lautet das Stichwort. Die Berliner Aufzugtechnik, zu deren Team IoT-Entwickler und Spezialisten für Data Science, Maschinelles Lernen sowie Künstliche Intelligenz zählen, sind Experten für Predictive Maintenance. Die Idee hinter dem smarten Vorfallmanagement von Aufzügen ist es, bevor es zu einem Ausfall kommt, die Störungen zu erkennen und zu beheben. In der Regel wird der Aufzug über die Aufzugtechnik-Box, das Herzstück der digitalisierten Aufzugsanlage, die IoT-Lösung, die an der Steuerungseinheit des Aufzugs

angeschlossen wird, in Echtzeit den Zustand der Anlage und sendet eine detaillierte Echtzeit-Analyse in eine geschützte Cloud.

IoT-Box erkennt Fehler und meldet sie automatisch. Das passiert zum Beispiel, wenn die Aufzugtechnik-Box ungewöhnliche Funktionsweisen wie unübliches Bremsen oder Müdigkeit an der Türkontrolle erkennt. Die Aufzugtechnik – zuständig für Betrieb und Wartung der Anlage – wird durch die Aufzugtechnik-Box informiert. So können die Wartungen und stichtigen Reparaturen ab, bevor es zu schweren oder gar katastrophalen Betriebsstörungen oder sogar einem Ausfall kommt.

Jetzt digitalisieren – aber wie? Für die ersten Schritte der Gebäude-Digitalisierung bietet sich die Lösung ganz besonders an, weil durch die Zusammenarbeit keine zusätzlichen Kosten entstehen. Vodafone hat als „digitalisierungspartner“ Technologie-Kern des Potenzial der Aufzugtechnik-Lösung erkannt und stellt dem jungen Unternehmen als Partner zur Seite. So lässt sich die Aufzugtechnik-Box problemlos in die Digitalisierungsinfrastruktur einbauen. Die Verfügbarkeit 4.0 von Vodafone ist ein Plus.

» Mehr dazu auf <https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/aktuelles/>



Verbesserungspotenziale erfassen und effektiv nutzen

BESTANDSGEBÄUDE AUF DEM WEG ZUR KLIMANEUTRALITÄT

Um die Klimaneutralität in Deutschland bis zum Jahr 2045 zu erreichen, ist auch eine umfassende Transformation des Gebäudebestands nötig. Denn: 16 Prozent der gesamten CO₂-Emissionen in Deutschland stammen – dem Klimaschutzbericht 2021 der Bundesregierung zufolge – aus dem Gebäudesektor, gewerbliche Gebäude eingerechnet.

Zentrale Handlungsfelder bei der Dekarbonisierung des Gebäudebestands können Energieeffizienzmaßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs und der Einsatz erneuerbarer Energien sein. Aus Sicht der Entscheider in der Wohnungs- und Gebäudewirtschaft ist es in diesem Zusammenhang wichtig herauszufinden, wo das kostenoptimale Verhältnis zwischen Verbrauchsreduktion und Sanierungsmaßnahmen liegt und wo am meisten CO₂ eingespart werden kann. Dabei können spezialisierte Softwarelösungen wie beispielsweise „Mevivo Eco“ von Wowiconsult wertvolle Dienste leisten. Die Software orientiert sich an der GdW Arbeitshilfe 85 und liefert eine wichtige Benchmark für den Klimaschutz.

Energiedaten und technische Parameter

„Zuerst müssen alle Energiedaten und technischen Parameter digital erfasst sein“, erklärt Sacha Auwärter, Projektleiter und Gebäudeenergieberater (HWK) bei wowiconsult. „Die Software „Mevivo Eco“ ermöglicht die Datenerfassung, liefert eine umfassende, übersichtliche Aufstellung aller Verbräuche und stellt ein langfristiges und detailliertes CO₂-Monitoring sicher. Ein komplexer Algorithmus zieht aus den vorhandenen Daten ökologisch und ökonomisch sinnvolle Schlussfolgerungen“, so der Fachmann weiter. Über die Eingabemasken der Monitoring-Software können alle Basisdaten, wie Verbrauchszahlen,

Brennstoffe und weitere technische Parameter, zum Beispiel Baujahr, Traufhöhe, Dachneigung, U-Werte oder Anlagentechnik erfasst werden und liegen dann in transparenter, digitalisierter Form vor.

Anschauliche Darstellung gehört dazu

„Die Software zieht aus den maßgeblichen Größen wie beispielweise dem Primär- und Endenergieverbrauch sowie der Emissionshöhe Schlussfolgerungen für konkrete Umsetzungsmaßnahmen. Die verschiedenen Möglichkeiten inklusive Emissionskosten werden zudem anschaulich dargestellt. Außerdem durchlaufen die Ergebnisse eine Plausibilitätsprüfung.

Mit dem Programm kann auch ein Finanzierungs- und Investitionsplan über einen bestimmten, vorgegebenen Zeitraum hinweg entwickelt werden. Das ist nicht zuletzt wichtig für eine verlässliche und langfristige Budgetplanung“, so Auwärter.

Mit der Software können Entscheider aus der Wohnungswirtschaft sogar selbst ausprobieren, wie sich die Veränderung einzelner Parameter auswirken kann. Das Programm gibt zudem Hinweise, ob eine neue Gebäudetechnik oder energetische Modernisierungsmaßnahme langfristig wirtschaftlich ist. Weitere Informationen zum Thema erhalten Interessierte im Internet unter www.wowiconsult.eu.



Umweltfreundliche Alternative für Nachtspeicheröfen

MEHR KLIMASCHUTZ DURCH EFFIZIENTE LÖSUNGEN

In vielen Kellern und Häusern schlummern echte Klimasünder – alte Nachtspeicheröfen. Um die politisch proklamierten Ziele der Energiewende zu erreichen, ist es wichtig, sie baldmöglichst gegen umweltfreundlichere Alternativen auszutauschen. Dieser Mission nimmt sich das Unternehmen GETEC an: Der Energiespezialist hat sich auf die Fahne geschrieben, die Immobilienwirtschaft gezielt beim Austausch dieser Auslaufmodelle zu unterstützen.

Laut Umweltbundesamt verbrauchen Heizungen deutschlandweit am meisten Energie und verursachen mit anteilig etwa 30 Prozent die größten CO₂-Emissionen. Im derzeitigen Wohnungsbestand sind noch immer rund 5 Millionen Nachtspeicheröfen verbaut. Hier schlummert ein großes Poten-

zial für die Klimawende, das es zu nutzen gilt. Zur nachhaltigen Modernisierung der Heizungssysteme setzt GETEC auf moderne Elektrospeicherheizungen. Und nicht nur aus klimatechnischen Gründen macht eine Umrüstung Sinn: Nachtspeicheröfen sind nicht nur umweltschädlich – auch in Sachen

Wohnkomfort lässt diese Heizmethode einige Wünsche offen. Darum lässt sich die Vermarktbarkeit einer Immobilie durch den Einbau einer modernen und intelligent gesteuerten Elektrospeicherheizung deutlich steigern.

Als kompetenter Partner für alle Fragen der Energieversorgung unterstützt GETEC die Wohnungswirtschaft beim Ersatz alter Systeme und trägt dadurch aktiv zum Gelingen der Klimawende bei. Gleichzeitig bleibt die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen selbstverständlich ein wesentliches Kriterium.



ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.

WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM



GETEC



S!STEMS ONE ESTATE verknüpft elektrische Wärme mit erneuerbarer und verbrauchsnahe Energieerzeugung sowie Refinanzierungsmodellen für die Wohnungswirtschaft

KEINE ANGST VOR EHRGEIZIGEN KLIMAPLÄNEN DER BUNDESREGIERUNG

Um die nationalen Klimaziele zu erreichen, müssen die Klimapläne für Gebäude deutlich nachgebessert werden. Entsprechende Sofortmaßnahmen seitens der Bundesregierung sehen frisches Geld für die Sanierung und den Neubau vor, der zu einem radikalen Umschwung in Richtung erneuerbarer Energien führen soll. Das derzeit zu erwartende Einbauverbot von reinen Gasheizungen ab 2024 stellt die Wohnungswirtschaft vor ganz neue Herausforderungen. Und gleichzeitig öffnen sich ganz neue Chancen für eine Optimierung der Renditen. Genau hier setzen die gebäudetechnischen Systemlösungen von S!STEMS an.



Mit dem System S!STEMS ONE ESTATE steht der Wohnungswirtschaft eine innovative Systemlösung zur Verfügung, die auf eine individualisierbare Verknüpfung von elektrischer Wärmeversorgungen mit erneuerbaren Energien wie PV und Wärmepumpe sowie – nach der Realisierung – mit rentablen Geschäftsmodellen wie Mieterstrom- oder Ladestromkonzepten setzt. Mit den individuell an den Bedarf anpassbaren Lösungen wird die geforderte Treibhausgasneutralität auch für die Immobilienwirtschaft umsetzbar – und die Investitionen durch attraktive Lösungsmodelle für den Betrieb der Gebäude auch zeitnah amortisierbar. Ganz im Sinne attraktiver Rendite-Aussichten.

S!STEMS ONE ESTATE – Das Refinanzierungsmodell für die Gebäude-Dearbonisierung

Einmal mehr gilt es für die Wohnungswirtschaft, vorausschauend zu wirtschaften, um Rendi-

ten zu sichern. S!STEMS ONE ESTATE ist eine Konzeptlösung, die der Immobilienwirtschaft Lösungswege aufzeigt, die neuen Klimavorgaben für Gebäude umzusetzen, bestmöglich von staatlichen Förderungen zu profitieren und Geschäftsmodelle nach Inbetriebnahme zu implementieren und zu betreiben. Von der Analyse des Bedarfs über die Umsetzung bis hin zum Betrieb der passenden Geschäftsmodelle findet die Wohnungswirtschaft bei S!STEMS individuell zugeschnittenen Lösungsansätze.

Analyse des Einsparungs-Potenzials und Konzeption

Ob Neubau oder Sanierung – unter Zuhilfenahme einer softwaregestützten Konzeptlösung (AMPEERS ENERGY) simulieren die S!STEMS-Experten bereits frühzeitig in der Planung den zukünftigen Betrieb des Gebäudes, ermitteln CO₂-Einsparungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Kosteneffizienz und

Rendite und definieren das optimale Konzept für die Immobilie. Grundlage der technischen Gebäudeausrüstung wird bei S!STEMS ONE stets eine elektrische Wärmebereitstellung sein, die mit einer verbrauchsnahe Energieerzeugung durch erneuerbare Energien verknüpft ist. Ein Plus an Kosteneffizienz ist durch geothermische Lösungen, intelligente Systemsteuerung und eben durch die Umsetzung profitabler Geschäftsmodelle nach Inbetriebnahme erreichbar.

Refinanzierung der Investition

Auch nach der Inbetriebnahme des Gebäudes ist S!STEMS ein verlässlicher Partner: Ist die Hardware eingebaut, die passenden Schnittstellen und Softwarelösungen implementiert, geht es darum, den erzeugten treibhausgasneutralen Strom sinnvoll im Sinne einer Refinanzierung der Investition zu nutzen. Die passenden Modelle stellt S!STEMS ONE bereit. Je nach Gebäudenutzung eignen sich Mieterstromkonzepte, bei denen den Mietern der Immobilie der erzeugte Strom zu günstigen Konditionen angeboten werden kann, oder ein strukturiertes Ladestrom-Management für E-Mobilität. Von der automatisierten Betriebsführung über die Abrechnung von Energiemengen bis hin zum Reporting hält S!STEMS ONE die passenden Service-Module bereit.



IM AUFGTRAG VON
G.U.T. STFG DTG HTI EFG ITG

NFG kurz erklärt:

Das Netzwerk für Gebäudetechnik (NFG) vereint das komplette Spektrum der Haustechnik: von Sanitär, Heizung, Klima über Tiefbau, Industrie- und Dachtechnik bis hin zu Elektro und Installation. Ziel der NFG:

Die effiziente, gebietsübergreifende Bündelung von Kompetenzen und Leistungen für die spezielle Beratung von Architekten, Planern und Entscheidern in der Bau- und Wohnungswirtschaft. Als kompetente und verlässliche Schnittstelle zwischen der Immobilienwirtschaft und den Experten von S!STEMS ist die NFG das entscheidende Bindeglied für eine optimale Sektorenkopplung. Sprechen Sie uns an!

Politische Zielsetzungen als Herausforderung für die Wohnungswirtschaft

E-MOBILITÄT – VON DER KÜR ZUR PFLICHT



Die Schnittmenge zwischen der Immobilienwelt und der Welt der Mobilität war traditionell die Garage. In Zukunft wird es zunehmend das Stromkabel sein.

Die Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag das Ziel verankert, bis 2030 mindestens 15 Millionen vollelektrische PKW auf die Straßen zu bringen. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Elektromobilität regeln das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) und das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG). Das WEMoG räumt jedem Wohnungsmieter einen Anspruch auf Einbau einer Lademöglichkeit ein. Das GEIG soll den Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich beschleunigen.

Dem privaten Raum kommt dabei eine überragende Bedeutung zu, denn eine

Vielzahl der Ladevorgänge wird zu Hause in Tiefgaragen oder auf Außenparkplätzen von Mehrfamilienhäusern stattfinden. Metrona agiert mit seinem Tochterunternehmen Cowelio als Energiemanager für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – deutschlandweit, nachhaltig und digital. Im Rahmen eines Full-Service-Ansatzes entlastet der Energiespezialist seine Kunden mit umfangreichen Kompetenzen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Sowohl während der Planungs- und Umsetzungsphase als auch im laufenden Betrieb können auf Wunsch sämtliche Aufgaben übernommen werden, sodass die Hausverwaltung kaum zusätzlichen Aufwand hat.

Wenn Energie

Manche Dinge gehören einfach zusammen. METRONA kombiniert smarte Verbrauchs- und Energiedaten – für ein intelligentes und zukunftsorientiertes Energiemanagement.

www.metrona.de

dann Effizienz

Wie eine schöne Fassade den Immobilienverkauf fördert

AUCH DIE ÄUSSEREN WERTE ZÄHLEN

Die Fassade stellt mitunter ein elementares Verkaufsargument eines Gebäudes dar. Viele Interessenten ziehen von der äußeren Fassade Rückschlüsse auf die Qualität des gesamten Baus. Weist die Fassade optische Defizite auf, werden weitere Mängel vermutet. Daher ist eine gepflegte und moderne Fassade für den ersten Eindruck eines Gebäudes maßgeblich mitentscheidend. Eine Möglichkeit, eine ästhetische und moderne Fassade zu gestalten, ist eine Bekleidung mit dem Naturstein Schiefer. Auch beim Immobilienverkauf gilt: Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance.

Schiefer steigert als hochwertiges Material nicht nur den Verkaufswert eines Gebäudes. Es gibt noch zahlreiche weitere Argumente sich für ein Gebäude mit Schieferbekleidung zu entscheiden. So ist der Stein wartungsarm und pflegeleicht. Schiefer ist langlebig – das sorgt nicht nur für eine langfristig attraktive Optik, sondern reduziert auch die Lebenszykluskosten, da das Material seltener ausgetauscht werden muss. Die Langlebigkeit amortisiert die Investitionskosten und hält die Instandhaltungskosten niedrig. Die Stein-Fassade dient zudem als Schutzhülle des Gebäudes.

Die richtige Deckart spart Material ein

Ein weiterer Vorteil: Schiefer ist überaus vielseitig einsetzbar. Für die Wohnungswirtschaft sollte bei einer Fassadenbekleidung mit Schiefer auf die Wahl der richtigen

Deckart geachtet werden. Generell eignen sich moderne Schieferdeckarten mit rechteckigen Steinformaten. Diese sind besonders durch eine unkomplizierte Verlegetechnik und eine einfache Befestigung geprägt, sodass auch große Fassaden- oder Dachflächen zügig eingedeckt werden können. Geeignete Deckarten für die Fassade sind beispielsweise: die Waagerechte Deckung, die Horizontale Deckung, die als vorgehängte hinterlüftete Fassade ausgeführt werden oder auch Schiefersteine, die anstelle eines Putzes auf ein Wärmedämmverbundsystem gelebt werden können.

Schiefer-System für Fassade und Dach

Rathscheck Schiefer, einer der weltweit führenden Schieferproduzenten, hat zudem ein innovatives Schiefer-System auf den Markt gebracht, mit dem die Montage von Dach- und Fassadenflächen ohne

Schieferfachwissen schnell und effizient gelingen kann. Optisch ähnelt das Deckbild der Rechteck-Doppeldeckung. Es handelt sich allerdings um eine Einfachdeckung, die sich positiv auf den Materialbedarf auswirkt. Um dennoch umfassenden Schutz vor Regenwasser zu gewährleisten, ist eine innovative Unterkonstruktion mit wasserführenden Verbindern Bestandteil des Systems. Das Rathscheck Schiefer-System eignet sich für Neubau und Sanierung. Auch die flächenbündige Integration von Solarpaneelen in die Schieferfläche, um beispielsweise den Bewohnern Mieterstrom anzubieten, ist unkompliziert möglich. Mit Mieterstrommodellen bietet die Wohnungswirtschaft Bewohnern eine Gelegenheit, Teil der Energiewende zu sein und durch eine unabhängige Stromversorgung und damit geringeren Strompreisen, Geld zu sparen. Für die Immobilien bedeutet der produzierte Eigenstrom eine Steigerung der Gebäudeenergieeffizienz, was sich positiv auf den Gebäudewert auswirkt.

Der Naturstein Schiefer ist ein vollständig schadstofffreies Naturprodukt, von dessen Vorteilen auch viele Bauherren überzeugt sind. Weitere Informationen zum Thema sind auf der Homepage www.rathscheck.de/wohnwirtschaft zusammengestellt.



BFW Baden-Württemberg

Termine 2022

Datum	Ort	Veranstaltung
16. September 2022	Nippenburg	Golftour der Wohnungswirtschaft 2022
20. September 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Grundlagen der sicheren Projektabwicklung“
12. Oktober 2022	Online-Seminar	Wärmebrücken-, Dichtheits- und Lüftungskonzepte
18. Oktober 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Baumängel nach BGB, VOB/B und WEG“
29. November 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Verjährung“
7. Dezember 2022	Online-Seminar	Tag der Innovation 2022



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

Nähere Informationen unter www.bfw-bw.de

Alle Rechte vorbehalten. Stand: Oktober 2022

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 Garantieerklärung 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:

Sonja Mai

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christoph Mattes
christoph.mattes@map-verlag.de



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