

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

BADEN- WÜRTTEMBERG



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 3_2022

Foto: Staatsministerium Baden-Württemberg

IM GESPRÄCH MIT MINISTERPRÄSIDENT WINFRIED KRETSCHMANN

Seite 10

„WEITERE PREISSTEIGERUNGEN KÖNNTEN DEM
WOHNBAU MASSIV SCHADEN“

Seite 14

VERJÄHRUNG – RISIKO UND CHANCE DES BAUTRÄGERS

Seite 16



DOMUS

WIR SIND DOMUS

Die DOMUS Software AG mit Sitz in Riemerling bei München geht auf ein Familienunternehmen zurück, das 1974 gegründet wurde. Das breite Produktsortiment der heutigen AG mit rund 100 Personen umfasst neben professionellen ERP- und CRM-Lösungen auch zahlreiche Erweiterungen zur Kommunikation mit Kunden und Handwerkern. Auch die ortsunabhängige Immobilienverwaltung ist mit DOMUS-Lösungen möglich.

Neben zahlreichen Mitgliedschaften in immobilienwirtschaftlichen Verbänden ist DOMUS zertifizierter Softwarepartner der DATEV.

DOMUS Software AG
Otto-Hahn -Straße 4
85521 Riemerling (Hohenbrunn)

Telefon: +49 89 66086-0
Telefax: +49 89 66086-190
www.domus-software.de

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

ein herausforderndes Jahr neigt sich seinem Ende entgegen. Preissteigerungen, Lieferengpässe, Fachkräftemangel – all dies sind weit mehr als Schlagworte unserer Branche. Es sind die tagtäglichen Rahmenbedingungen, die unser aller berufliches Handeln bestimmen.

Und die Folgen sind bereits spürbar: Gerade die Gruppe der privaten Investoren wird durch eine Inflation von rund 10 Prozent und von Finanzierungskosten, die sich gegenüber dem Jahr 2021 mehr als verdreifacht haben, bereits jetzt deutlich zurückhaltender mit ihrer Bereitschaft zu Investitionen in den Wohnungsbau. Demgemäß sind die Baugenehmigungszahlen im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr bei Wohngebäuden bereits um rund 9 Prozent gesunken. Die Projektierung neuer Bauvorhaben stagniert. Und dies trotz eines weiterhin bestehenden hohen Bedarfs.

Schon in Zeiten der Corona-Pandemie bildete die Immobilienwirtschaft eine wichtige wirtschaftliche Säule der Bundesrepublik, deren Stabilität einen großen Anteil an der verhältnismäßig schnellen Erholung der deutschen Finanzlage hatte. In Zeiten der derzeit geradezu explosionsartigen Preisanstiege im Immobiliensektor gepaart mit einer sinkenden Liquidität der Mittelschicht sowie einer weltpolitischen Unsicherheit, wie sie seit Jahrzehnten nicht existierte, muss die Politik tätig werden! Die Kosten für die Errichtung von Wohnraum dürfen nicht weiter steigen – sonst droht der privaten Bauwirtschaft erheblicher Schaden, der auch auf weite Teile der Auftragnehmer Auswirkungen haben wird. Damit geht ein enormes Risiko für das bisherige Rückgrat der gesamtdeutschen Wirtschaft einher.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Lieben möglichst entspannte Feiertage. „Rutschen Sie gut“ in ein erfolgreiches, glückliches und vor allem gesundes 2023!



Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg



Gerald Lipka
Geschäftsführer des BFW
Baden-Württemberg

Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des
BFW Baden-Württemberg

Gerald Lipka
Geschäftsführer des
BFW Baden-Württemberg

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL S. 3

INHALT S. 4

BFW BADEN-WÜRTTEMBERG S. 5-15

- Einladung zum Neujahrsempfang 2023 S. 5
- BFW Baden-Württemberg zu Gast beim zweiten Wohnbaugipfel Rems-Murr S. 6
- Save the Date: Mitgliederversammlung und Bauträger-Fachtagung 2023 S. 7
- Charity für Herzensprojekte S. 8
- Im Gespräch mit Ministerpräsident Winfried Kretschmann S. 10
- Stellungnahme von BFW-Landesgeschäftsführer Gerald Lipka S. 14

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE S. 16-25

- Verjähung – Risiko und Chance des Bauträgers S. 16
- ERP Initiative Immobilienwirtschaft gegründet S. 18
- Optimierung der Prozesse spart Zeit und Geld S. 20
- Smarte Thermostate senken Energieverbrauch ohne Komfortverlust S. 21
- Grüner Wasserstoff – der klimaneutrale Energieträger S. 22

VORSCHAU S. 26

- Termine | Impressum S. 26

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

Branchentreff mit hochkarätigen Gästen aus Politik und Wirtschaft

EINLADUNG ZUM NEUJAHRSEMPFANG 2023

Der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg lädt herzlich Mitglieder, Freunde und Partner am Donnerstag, den 19. Januar 2023 zum traditionellen Neujahrsempfang ein. Ab 17:30 Uhr beginnt das Programm im Maritim Hotel, Seidenstraße 34 in 70174 Stuttgart. Politischer Ehrengast ist Frau Ministerin Nicole Razavi MdL, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen.

Der seit Jahren etablierten Neujahrsempfang des Landesverbandes BFW Baden-Württemberg findet nach einer zweijährigen pandemiebedingten Pause wieder in einem persönlichen Rahmen statt. Nach einem ereignisreichen Jahr 2022 blicken viele Unternehmen mit Sorgen in die Zukunft. Seit dem Beginn der Corona-Pandemie sowie dem Ukraine-Krieg hat sich auch in der Immobilienbranche vieles zum Nachteil verändert: Fachkräftemangel, Lieferengpässe, drastisch gestiegene Finanzierungskosten und eine zweistellige Inflationsrate setzen auch den Wohnungsbau in Baden-Württemberg erheblich unter Druck. Trotz allem wird adäquater Wohnraum nach wie vor dringend benötigt. In dieser wirtschaftlich herausfordernden Situation muss zusätzlich noch auf die Erreichung der geplanten Klimaschutzziele geachtet werden.

Was kann die Immobilienbranche 2023 leisten?

Um den angesprochenen Herausforderungen Herr zu werden, bedarf es einem intensiven Austausch zwischen Wirtschaft und Politik. Umso mehr freut es den BFW Baden-Württemberg, dass Frau Ministerin Nicole Razavi MdL, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen als Ehrengast teilnehmen wird und mit ihrer spannenden Rede „Bauen und Wohnen im Zeichen der Zeitenwende: Perspektiven für 2023“ hoffentlich neue Informationen für die Immobilienbranche bereithält. Ein weiteres Highlight stellt der Vortrag von Professor Dr. Michael Voigtländer vom Institut

der deutschen Wirtschaft Köln. Der promovierte Ökonom wird mit einer kritischen Analyse von immobilienwirtschaftlichen Daten wichtige Denkanstöße für die Branche geben.

Auszeichnung für den Nachwuchs und Get-Together

Da die Nachwuchsförderung ein großes Anliegen des BFW Baden-Württemberg ist, wird auch im Jahr 2023 der Bauträgnachwuchspreis verliehen. Dirk Graf, Vorstandsvorsitzender des BFW Baden-Württemberg, sowie Senator h.c. Herbert Klingohr, Vorsitzender des Freundeskreises der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), werden den Gewinner bzw. die Gewinnerin bekannt geben. Nach der Verleihung des Nachwuchspreises lädt der BFW Baden-Württemberg die Teilnehmer ein, sich bei einem gemeinsamen Abendessen und einem Glas Wein über die Branche auszutauschen, bestehende Bekanntschaften zu pflegen und neue Kontakte zu knüpfen.



Auf der Homepage des Landesverbandes unter www.bfw-bw.de oder mit Scannen des nebenstehenden QR-Codes gelangen Sie direkt zum konkreten Programm sowie zur Anmeldung für den Neujahrsempfang 2023 des BFW Baden-Württemberg. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!



BFW Baden-Württemberg zu Gast beim zweiten Wohnbaugipfel Rems-Murr

„WIR MÜSSEN ZIELORIENTIERT UND NICHT MASSNAHMEN-ORIENTIERT HANDELN“

Am 19.10.2022 fand der zweite Wohnbaugipfel Rems Murr statt, um über aktuelle Herausforderungen und neue Lösungsansätze in der Bauwirtschaft innerhalb der Region und Baden-Württemberg zu besprechen. Mit dabei war Geschäftsführer des BFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg Gerald Lipka, um an der lebhaften Podiumsdiskussion seine Sicht der Dinge zu erläutern.



Zum zweiten Mal trafen sich Experten aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft im Rahmen des Wohnbaugipfels Rems Murr, um über die dringenden Fragen der Baubranche miteinander zu diskutieren: drängender Wohnraumangel, Energiekrise, steigende Herausforderungen bei Brauvorschriften. Nicole Razavi MdL, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen, referierte als politischer Ehrengast über das Thema Bauen und Wohnen im Zeichen der Zeitenwende. Prof. Dr.-Ing. M. Norbert Fisch und Prof. Dr. Dr. E.h. Dr. h.c. Werner Sobek brachten

in ihren spannenden Kurzvorträgen den Anwesenden Daten und Fakten zur Klimaneutralität des Gebäudesektors sowie der Rohstoffknappheit am Bau näher.

Gerald Lipka vom BFW Baden-Württemberg war Teil der lebhaften Podiumsdiskussion mit dem Titel „Der Markt macht es oder gemeinsam die Krise bewältigen?“. Die geschätzten Diskussionsteilnehmer waren Markus Beier, Geschäftsführer IHK-Bezirksgemeinschaft Rems-Murr, Maximilian Friedrich, Oberbürgermeister Stadt Backnang, Hart-

mut Holzwarth, Oberbürgermeister Stadt Winnenden sowie Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen Lipka betonte, dass sich der Markt stets schneller entwickle, als politische Prozesse. Die Entscheidungsträger müssten endlich beginnen, zu agieren, anstelle fortwährend zu reagieren. „Der Mittelstand darf nicht vergessen werden – es dürfen nicht nur das Luxussegment oder der soziale Wohnungsbau in den Blick genommen werden“. Des Weiteren resümierte Lipka, dass von politischer Seite aus praxisnahe – insbesondere digitale – Instrumente implementiert werden müssten, die schnelle Realisierungsmöglichkeiten der Bauwirtschaft bieten.

Der BFW Baden-Württemberg dankt dem Landkreis Rems Muss sowie der Kreisbaugruppe Waiblingen für den erfolgreichen Wohnbaugipfel und konnte mit guten und ergebnisorientierten Gesprächen neue Erkenntnisse für sich ziehen.



28. März 2023, Hotel Le Méridien, Stuttgart

SAVE THE DATE: MITGLIEDERVERSAMMLUNG UND BAUTRÄGER-FACHTAGUNG 2023

Der BFW Baden-Württemberg veranstaltet am Dienstag, 28. März 2023 wieder seine landesweit bekannte Bauträger-Fachtagung in Verbindung mit der jährlichen Mitgliederversammlung. Im Hotel Le Méridien in Stuttgart sind Teilnehmer und hochkaratige Sprecher aus Politik, Wirtschaft und Forschung eingeladen, spannenden Diskussionsrunden und Vorträgen beizuwohnen.

Die Bauträger-Fachtagung wird mit einer nicht öffentlichen Mitgliederversammlung

eröffnet. Im Anschluss können sich die Teilnehmer auf die ersten inhaltsreichen Vorträge freuen. Fachkundige Referenten beleuchten aktuelle Themen wie die Auswirkungen der Corona-Pandemie, den Ukraine-Krieg und die derzeitigen Herausforderungen für die Baubranche. Eine hochkarätig besetzte Podiumsdiskussion ist ein weiterer Höhepunkt des Tages.

„Die kommenden Jahre werden für uns keine leichten sein – umso mehr müssen wir gemeinsame Lösungsansätze finden und

realistische Vorgehensweisen etablieren“, resümiert Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Baden-Württemberg. Um diesen Herausforderungen Herr zu werden, gilt es, ein starkes Netzwerk aller Partner herzustellen und zu pflegen.

Der BFW Landesverband Baden-Württemberg gibt die genaueren Details zur Bauträger-Fachtagung in den nächsten Wochen bekannt. Interessierte können sich demnächst über die Homepage des Landesverbandes (www.bfw-bw.de) anmelden.

Wenn Energie

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

www.metrona.de

 METRONA

dann Effizienz



Rainer Frick (links) mit Anja Schaffrath-Frick, Geschäftsführer der PresseCompany Stuttgart, gemeinsam mit Dr. Waldemar Müller, Geschäftsführer Wowiconsult mit dem symbolischen Spenden-Scheck in Höhe von 15.000 Euro.

Spenden für den guten Zweck

CHARITY FÜR HERZENSPROJEKTE

Auf der WOWI-Golftour, die seit mittlerweile 10 Jahren von der Stuttgarter Kommunikations- und Event-Agentur PresseCompany ausgerichtet wird, haben die Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, persönliches Networking und sportlichen Wettkampf miteinander zu verbinden. Das zehnjährige Jubiläum der Turnierserie endete im Oktober mit einem großen Charity-Event, bei dem rund 15.000 Euro für den guten Zweck gesammelt wurden.

Neben einem exklusiven Jubiläumsturnier in Italien machte die WOWI-Golftour in diesem Jahr an acht weiteren Stationen im gesamten Bundesgebiet Halt – mit der Golfanlage Nippenburg in Schwieberdingen natürlich auch in Baden-Württemberg. Das Abschluss-Event, das als Mischung aus einem Späßturnier und einer anschließenden Abendveranstaltung konzipiert war, brachte zahlreiche Freunde der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in lockerer Atmosphäre zueinander.

Insgesamt 15.000 Euro Spendensumme

Zusätzlich zu einer Tombola, durch die kostenpflichtige Lose die Spendensumme in die Höhe trieben, unterstützten auch verschiedene Partner der Turnierserie die charitativen Zwecke durch zusätzliche Spenden. Insgesamt wurde eine beachtliche Spendensumme in Höhe von rund 15.000 Euro erzielt. Dieser Betrag kommt mit dem Elternverein Gemeinsam Leben

Göppingen und dem Projekt „Sing-Pause Stuttgart“ nun zwei sozialen Einrichtungen in Baden-Württemberg zugute.

Gemeinsam Leben Göppingen

Der Elternverein Gemeinsam Leben Göppingen wurde 1994 gegründet und setzt sich für die Selbstbestimmung und inklusive Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für Menschen mit Assistenzbedarf ein. Das IT-Unternehmen Wowiconsult

engagiert sich bei dem Verein bereits seit vielen Jahren. Darum ließ es sich Wowiconsult-Geschäftsführer Dr. Waldemar Müller nicht nehmen, persönlich bei der Überreichung des symbolischen Schecks dabei zu sein.

Sing-Pause Stuttgart

Das Projekt „Sing-Pause“ zur musikalischen Bildung von Grundschulern wurde 2006 in Düsseldorf gegründet und ist mittlerweile an zahlreichen Grundschulen in ganz Deutschland etabliert. Dank der Spendenbereitschaft verschiedener Unterstützer gibt es das Format seit dem Schuljahr 2022/23 nun auch an zwei Stuttgarter Grundschulen – der Feuerbacher Hattenbühlschule und der Johannes-Brenz-Schule (Stadtmitte). Im Rahmen des regulären Unterrichts erhalten die Schüler zweimal pro Woche je 20 Minuten Gesangsunter-



richt durch ausgebildete Fachkräfte. Die Finanzierung der pädagogischen Kräfte ist allein durch die Spendenbereitschaft ihrer Förderer möglich.

Weitere Informationen zu beiden Initiativen finden Interessierte im Internet unter www.vokalwerk-stuttgart.de www.gemeinsamleben.org



Partner der Immobilienwirtschaft

Partnerschaft, die Mehrwert schafft

Machen Sie Ihre Immobilie fit mit einem zukunftsfähigen Netz. Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft

Stand: Dezember 2022

Vodafone Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

Together we can



Im Gespräch mit Ministerpräsident Winfried Kretschmann

„WIR MÜSSEN ALS LAND ALLE MÖGLICHKEITEN AUSSCHÖPFEN, UM MEHR WOHNRAUM ZU SCHAFFEN“

Seit 2011 ist Winfried Kretschmann (Bündnis 90/Die Grünen) Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg. In dieser Funktion hat er sich zum Ziel gesetzt, das Land durch einen „neuen Politikstil“ ökologisch und sozial zu erneuern. Im exklusiven Interview mit der „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“ äußert sich der oberste Landesvertreter unter anderem zu den Plänen der Landesregierung, um der angespannten Wohnraumversorgung auch in gefragten Ballungsregionen des Landes gerecht zu werden. Auch die konkreten Auswirkungen der derzeit anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die Bautätigkeit im Land kommen dabei zur Sprache.

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums steht sowohl auf Bundes- wie auch auf Landesebene ganz oben auf der politischen Agenda. Bei der ersten Tagung des sogenannten „Strategiedialogs“ traf sich Ende Juni die politische Führung der Landesregierung mit zahlreichen Vertretern der Bau- und Immobilienwirtschaft. Welche Erkenntnisse haben Sie aus diesem ersten Treffen der geplanten künftigen Serie gewonnen?

Das Format des Strategiedialogs ist für unser Land ein richtiger Hebel geworden. Erstens: Es sitzen alle Akteure an einem Tisch. Zweitens: Wir arbeiten in einem kontinuierlichen Prozess. Und drittens: Die Strategiedialoge sind auf Umsetzung angelegt. So können wir die Kräfte aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft in einem echten Arbeitsformat optimal bündeln und neue, übergreifende Lösungsansätze zu entwickeln. Die Akteure aus den unterschiedlichsten Bereichen des Planens, Bauens und Wohnens haben in sogenannten Foren diskutiert und zunächst vordringliche Handlungsfelder identifiziert. Diese Themen werden jetzt in den Arbeits-

gruppen vertieft. Die beteiligten Akteure haben dabei vor allem einen Wunsch: Vom Reden ins Tun und Umsetzen zu kommen. Der Tatendrang ist also groß, das freut mich ganz besonders und ist auch dringend notwendig. Bezahlbares, bedarfs- und zeitgemäßes Wohnen sowie innovatives, ökologisches Planen und Bauen sind entscheidende Faktoren, um den sozialen Frieden in unserer Gesellschaft zu sichern, den Wirtschaftsstandort zu stärken und die Klimaziele des Landes zu erreichen. Wir haben daher als Koordinator des Strategiedialogs eine Geschäftsstelle eingesetzt, die aus der Architektenkammer, der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen und der Bauwirtschaft BW besteht. Das sind alles gut vernetzte Profis aus der Praxis. Für die praktische Umsetzung der im Strategiedialog erarbeiteten Ergebnisse und Lösungen sind dann das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen sowie das Wirtschaftsministerium zuständig.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik ist – nicht zuletzt angesichts des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine – in den vergangenen Wochen

und Monaten stark unter Druck geraten. Die Aussichten sind bei derzeit historisch hohen Inflationsraten in zweistelliger Höhe durchwachsen. Auch die Weltwirtschaftslage spiegelt unsichere Kriegzeiten wider. Wie realistisch sind die ambitionierten Wohnbauziele der Bundes- und der Landregierung angesichts dieser Gemengelage?

Die hohen Energiepreise infolge des Ukraine-Krieges belasten die Baubranche derzeit enorm. Zu diesen steigenden Baukosten kommen noch der Arbeitskräftemangel und die gestiegenen Finanzierungskosten. Das erschwert das Erreichen der Wohnbauziele – und das merken aktuell alle Beteiligten. Die Länder haben sich dennoch gemeinsam mit dem Bund das Ziel gesetzt, im „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau umfassend zu beleuchten. So hat der Bund in seiner Finanzplanung 2022 bis 2026 vorgesehen, das Förderprogramm für den sozialen Wohnungsbau von bisher 4 Milliarden auf 14,5 Milliarden Euro aufzustocken. Das schafft für das Land Planungssicherheit bei der Finanzierung der Wohnraumförderung. Allein in



diesem Jahr investieren wir im Land die Rekordsumme von 377 Millionen Euro für mehr geförderten Wohnraum. Denn bezahlbarer Wohnraum ist die soziale Frage unserer Zeit. Zusätzlich muss aber auch insgesamt mehr Wohnraum in Baden-Württemberg geschaffen werden. Dafür braucht es einen breiten Mix unterschiedlicher Maßnahmen – etwa schnellere und einfachere Planungsverfahren oder gezielte Förderungen.

Wie fördert die Landesregierung die Schaffung bezahlbaren Wohnens derzeit und wie schreitet der Wohnungsneubau im Land voran?

Die Landesregierung hat in diesem Jahr über das Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 wie gesagt die Rekordsumme von 377 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Die Förderung richtet sich dabei insbesondere an Investoren, die bereit sind, sozial gebundene Mietwohnungen zu bauen oder neu errichtete Wohnungen zu erwerben. Außerdem richtet sie sich an private Bauherren, die für selbst genutzten Wohnraum auf staatliche Hilfe angewiesen sind. Wir müssen als Land alle Möglichkeiten ausschöpfen, um mehr Wohnraum zu schaffen. Wir wollen zum Beispiel, dass in Baden-Württemberg mehr Bauten aus bereits Verbautem entstehen. Planen, Bauen und Wohnen muss stärker zusammengedacht werden. Die Fäden bei allen Aktivitäten und Strategien laufen dabei im neu geschaffenen Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zusammen. Der Strategiedialog Bauen soll vor allem auch Erkenntnisse, Ideen und Lösungen aus der Praxis bündeln. Wir haben viele Hebel – über die Standards im Baurecht, digitale Verfahren, die Wohnraumförderung, die in den letzten zehn Jahren verfünffacht wurde oder die Wohnraumoffensive BW, um nur ein paar Maßnahmen zu nennen.

Vielfach ist in der politischen Diskussion nahezu ausschließlich vom Mietmarkt die Rede. Dabei ist das Immobilienei-



gentum noch immer der Traum vieler Menschen und nach Einschätzung vieler Ökonomen ein maßgeblicher Baustein, um die gesamtwirtschaftlichen Folgen des demografischen Wandels in Form einer individuellen Altersvorsorge abzufedern. Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht geeignet, um den Weg zum Eigenheim insbesondere für junge Menschen zu erleichtern?

Als direkte Folge der soziodemografischen Entwicklungen im Land werden künftig immer mehr Einfamilienhäuser und Wohnungen leer stehen – das dürfen wir bei diesen Diskussionen nicht vergessen. Wir müssen daher verstärkt den Bestand an vorhandenem Wohnraum in den Blick nehmen, wenn wir über den Erwerb von Wohneigentum reden. Das ist alleine schon aus ökologischer Hinsicht sinnvoll und angezeigt, weil wir vor dem Hintergrund klimatischer Herausforderungen sehr schonend mit unseren freien

Flächen umgehen müssen. Wir müssen Neues aus dem Bestand entwickeln. Da schlummern immense Potenziale für Aufstockungen, Lückenschließungen, Anbauten, Umnutzungen, Flächenkonversionen. Wohnen muss stärker im Quartier gedacht werden, wir müssen Nutzungsräume mischen: Gemeinschaftliches Wohnen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder auch Wohnformen mit sozialem oder kulturellem Anspruch sind dabei gefragt.

Einen großen Anteil der ersten Finanzierungshürde beim Eigenheimerwerb stellen die Erwerbsnebenkosten dar. Wie stehen Sie persönlich einer Senkung der Grunderwerbsteuer oder einem Freibetrag beim Ersterwerb einer Immobilie gegenüber? Wird das Land Baden-Württemberg die Absicht der Koalitionäre auf Bundesebene für die Anpassung der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber unterstützen?

Da bin ich skeptisch. Eine Absenkung der Grunderwerbsteuer beziehungsweise die Einführung eines Freibetrags für Ersterwerbe wäre mit enormen Steuerausfällen verbunden – und das bei unserer aktuell sehr schwierigen Haushaltslage. Das Geld würde dann im Gegenzug für Kitas, Wohnungsbau, Polizei oder unsere Klimaschutzbemühungen fehlen. In Ballungszentren dürfte der Effekt aufgrund der hohen Nachfrage zudem ohnehin wirkungslos verpuffen. Beispielsweise junge Familien hätten also nicht viel davon. Zu guter Letzt würde das bisher einfache und transparente Besteuerungsverfahren, bei dem die Steuerhöhe in der Regel auf dem notariellen Kaufpreis basiert, einem aufwendigeren Verfahren weichen müssen. Denn jede einzelne Voraussetzung für die Begünstigung einer Immobilie, wie etwa die Eigennutzung, müsste aufwendig überprüft werden. Das hört sich für mich nach einem neuen Bürokratiemonster an.

Zur Person:

Nach dem Abitur und Ableistung seines Grundwehrdienstes studierte Winfried Kretschmann an der Universität Hohenheim Biologie und Chemie für das Lehramt an Gymnasien. Nach dem zweiten Staatsexamen 1977 unterrichtete er als Lehrer in Stuttgart, Esslingen, Mengen und Bad Schussenried. Seit Studententagen politisch aktiv gründete Kretschmann 1979 mit anderen die Grünen in Baden-Württemberg. Ein Jahr später wurde er Mitglied der ersten grünen Fraktion im baden-württembergischen Landtag. Der hessische Umweltminister Joschka Fischer holte ihn 1986 als Grundsatzreferent ins erste grüne Umweltministerium. Nach zwei Jahren in Wiesbaden kehrte er 1988 in den baden-württembergischen Landtag zurück, dem er seither mit einer Unterbrechung angehört. 2002 wurde Kretschmann zum Fraktionsvorsitzenden seiner Partei gewählt und blieb dies bis 2011. Seit Mai 2011 fungiert der heute 74-Jährige als Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg. Von November 2012 bis Oktober 2013 war Kretschmann Präsident des Bundesrates, von Oktober 2013 bis September 2014 Vorsitzender der Ministerpräsidentenkonferenz.

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

Stellungnahme von BFW-Landesgeschäftsführer Gerald Lipka

„WEITERE PREISSTEIGERUNGEN KÖNNTEN DEM WOHNBAU MASSIV SCHADEN“

Neben der fachkundigen Beratung seiner Mitgliedsunternehmen ist die politische Interessensvertretung der privaten Immobilienwirtschaft ein Kernelement der BFW-eigenen Tätigkeit. Als wichtiger Ansprechpartner für politische Entscheidungsträger bezieht der Verband regelmäßig Stellung in hochkarätigen Gremien zu wohnungspolitischen Themen.

Ende Oktober 2022 hatte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg vor dem Landesministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft die Gelegenheit, Stellung zur geplanten Novelle des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zu nehmen. Auszugsweise sind die wichtigsten Passagen zusammengefasst.

„Wie schon bei unserer vorangegangenen Stellungnahme zum Ausdruck gebracht, unterstützt der BFW Baden-Württemberg im Grundsatz die ehrgeizigen Ziele des Landes zur Erreichung der Klimaschutzziele. Dabei geht das Land zutreffend davon aus, dass einige Folgen des Klimawandels nicht mehr verhindert werden können und der Gesetzentwurf daher auch Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels enthält. Aufgrund der Komplexität der Thematik ist der Ansatz des Gesetzgebers ebenfalls richtig, die definierten Klimaschutzbemühungen als Ziel in einer Reihe weiterer Einzelgesetze zu verankern. Hierdurch wird die hohe Bedeutung für die landespolitische Gestaltung verdeutlicht. Allerdings müssen wir als Unternehmerverband auch vor einer potenziellen wirtschaftlichen Überforderung der Bauherren warnen“, so Geschäftsführer Gerald Lipka.

Mehrkosten durch Klimaschutzmaßnahmen völlig unklar

„Im Grundsatz erkennt der Gesetzgeber diese Problematik selbst, da er schon in der Einleitung darauf hinweist, dass die Umstellung von Wirtschaft und Gesellschaft auf klimaneutrale Prozesse mit enormen Kosten auch monetärer Art verbunden sind. Ein Umgang mit dieser wirtschaftlichen Frage und mit dieser möglichen Überforderung der Akteure bleibt in dem Entwurf jedoch völlig offen. Gerade vor dem Hintergrund der durch den völkerrechtswidrigen Krieg in der Ukraine ausgelösten finanziellen und gesellschaftlichen Verunsicherung der Bevölkerung und der hierdurch ausgelösten konjunkturellen Schwäche gewinnen wirtschaftliche Fragen jedoch zunehmende Bedeutung.

Preissteigerungen hemmen bereits die Bautätigkeit

Für die im BFW Baden-Württemberg organisierten Unternehmen spielt dies für den Wohn- und Gewerbebau bereits jetzt eine erhebliche Rolle. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2021 in Baden-Württemberg 62 Prozent aller Investitionen in den Wohnungsbau von privaten Haushalten finanziert. Weitere 32,8

Prozent der Investitionen in den Wohnungsbau wurden von Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft getätigt. Gerade die Gruppe der privaten Investoren wird durch eine Inflation von rund 10 Prozent und von Finanzierungskosten, die sich gegenüber dem Jahr 2021 mehr als verdreifacht haben, bereits jetzt deutlich zurückhaltender mit ihrer Bereitschaft zu Investitionen in den Wohnungsbau. Demgemäß sind die Baugenehmigungszahlen im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr bei Wohngebäuden um rund 9 Prozent gesunken. Die Projektierung neuer Bauvorhaben stagniert. Und dies trotz einer weiterhin bestehenden hohen Nachfrage“, so Lipka weiter. Mit dieser kurzen Skizzierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen solle verdeutlicht werden, dass in der aktuellen konjunkturellen Situation Mehrkosten vom Markt nur schwer akzeptiert würden und daher mit dramatischen Auswirkungen für den Wohnungsbau und den hiermit befassten Unternehmen gerechnet werden müsse.

Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz gezielt nutzen

„Diese Folgen dürfen nicht unterschätzt werden!“, mahnte der Landesgeschäftsführer eindringlich. „Auch wenn einzelne

Klimaschutzmaßnahmen langfristig sinnvoll sind, bedeuten sie dennoch zunächst in der Regel erhöhte Investitionskosten. Die in der Begründung des Gesetzentwurfes bereits angesprochenen enormen Kosten monetärer Art müssen daher bei jeder einzelnen gesetzgeberischen Maßnahme in der aktuellen Situation in besonderem Maße berücksichtigt und abgewogen werden. Denn unterbleiben Maßnahmen des Wohnungsbaus (Neubau oder Sanierung), so ist auch dies im Ergebnis klimaschädlich. Denn es werden nicht ertüchtigte und wenig energieeffiziente Gebäude aus wirtschaftlicher Not weiter genutzt. Gerade der Wohnungsneubau oder die Kernsanierung bieten erhebliche Chancen für eine Klimaanpassung, da hier die technische Gebäudeausstattung und die Baustoffe CO₂-optimiert geplant und eingesetzt werden können. Die schon im 1. Halbjahr 2022 einbrechenden Baugenehmigungszahlen signalisieren, dass der Wohnungsneubau deutlich zurückgehen könnte. Dies sollte aus Sicht des BFW dringend verhindert werden, da nach wie vor ein hoher Wohnraumbedarf besteht und die vom Land 2017 selbst prognostizierten Wohnungsbedarfzahlen bislang nie erreicht wurden. Es reicht daher nicht aus, wenn im Entwurf darauf verwiesen wird, dass der finanzielle Mehraufwand für Bauherren aktuell nicht zu beziffern sei.

Politische Ziele im Immobiliensektor in Gefahr

Bei der Umsetzung der in den einzelnen vorgesehenen Maßnahmen ist gerade in konjunkturellen Krisenzeiten eine Einschätzung bei den anfallenden Mehrkosten erforderlich. Da sich ein Ende des Ukraine Krieges und der damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen derzeit nicht abzeichnet, muss weiterhin mit erheblichen wirtschaftlichen Beeinträchtigungen gerechnet werden. Zumindest während der Dauer der Krise müssen daher auch die Auswirkungen der vorgesehenen Maßnahmen des Gesetzentwurfes auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt überprüft werden. Denn durch eine wirtschaftliche Überforderung könnten die Ziele der Wohnraumversorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ebenso wie der Klimaschutz gefährdet werden.“

Keine Regel ohne gerechtfertigte Ausnahme

Und weiter: „Die nunmehr in § 21 des Gesetzentwurfes geregelte Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen hat gegenüber der vorherigen Fassung keine wesentliche Veränderung erfahren. Wie schon in unserer Stellungnahme vom 23.8.2021 zur bisherigen Fassung des Klimaschutzgesetzes

ausgeführt, sollte in der Neufassung von § 21 Abs. 3 auch eine Innovationsklausel aufgenommen werden, die eine Befreiung von der Photovoltaikpflicht ganz oder teilweise ermöglicht, sofern durch eine andere Technologie in gleicher oder sogar besserer Weise eine CO₂-neutrale Energieversorgung sichergestellt wird. Die Festlegung auf eine einzige Technologie wirkt für die Entwicklung neuer Technologien hemmend.

Zudem sollte ein Ausnahmetatbestand für eine persönliche wirtschaftliche Überforderung insbesondere bei Sanierungsfällen aufgenommen werden. Losgelöst von Herstellungskosten für eine Photovoltaikanlage könnten gerade ältere Menschen ohne großes Vermögen durch eine Photovoltaikpflicht persönlich wirtschaftlich überfordert werden. Die Erfüllung der Pflicht nach § 21 Abs. 1 kann nicht nur durch die Verpachtung geeigneter Flächen erfüllt werden. Die vorgesehene Regelung in § 21 Abs. 5 sollte deshalb neben der Verpachtung auch andere rechtliche Formen der Nutzungsüberlassung, wie Vermietung oder Erwerb entsprechender Flächen durch Dritte etc. ermöglicht werden, sofern hiermit dauerhaft die Versorgung der Immobilie mit Energie sichergestellt wird.

Gerald Lipka,
Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg

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!

www.bosch-einfach-heizen.de



Luft-Wasser-Wärmepumpe Compress 7400i AW

BOSCH
Technik fürs Leben

Noch Fragen: bit.ly/bosch-bt oder QR-Code scannen:



Bauträger sollten Fristen im Auge behalten

VERJÄHRUNG – RISIKO UND CHANCE DES BAUTRÄGERS

Das Thema Verjährung im Bauträgerrecht konzentriert sich in aller Regel nur auf die Frage, wann Gewährleistungsfristen enden. Dies, obgleich die Verjährung auch darüberhinausgehende Risiken sowie Chancen mit sich bringt, wie etwa: Wann verjährt der Anspruch auf Vergütung gegenüber den Erwerbem? Oder: Wie lange ist der Bauträger insbesondere bei unwirksamer Abnahme überhaupt verpflichtet?

I. Risiko: Verjährung des Vergütungsanspruchs

Ob die Vergütungsforderung des Bauträgers der regelmäßigen kenntnisabhängigen dreijährigen Verjährungsfrist gemäß §§ 195, 199 BGB oder der zehnjährigen Verjährungsfrist für „Rechte an einem Grundstück“ gemäß § 196 BGB unterliegt, ist noch nicht höchstrichterlich entschieden.

Die zuletzt ergangene Entscheidung des LG Berlin (vgl. Urteil vom 21.09.2021 - 19 O 55/20), wonach die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren gelte, kostete den Bauträger im Ergebnis über 15.000 Euro – der Vergütungsanspruch war verjährt. Anders wäre es dem Bauträger möglicherweise in München ergangen: Dort wies das Landgericht (vgl. LG München I, Beschluss vom 02.11.2016 - 5 O 1618/16) nämlich darauf hin, dass der Vergütungsanspruch des Bauträgers in zehn Jahren verjähre. Unterdessen unterscheidet das OLG München (vgl. Hinweisbeschluss 16.02.2015 - 9 U 3997/14 Bau) zwischen Kaufpreiskomponenten, die der Grundstücksübergabe (zehn Jahre) einerseits und der Bauleistung andererseits (drei Jahre) zuzuordnen sein sollen.

Ungeklärt ist auch, wann die Verjährung überhaupt zu laufen beginnt. Bis zum 01. Januar 2018 konnte man davon ausgehen, dass die Verjährung für jede einzelne Rate selbstständig beginnt. Seither stellt sich jedoch die Frage, ob die einzelnen Raten als Abschlagszahlungen in eine Schlussrechnung eingestellt werden können, so dass die Verjährung für den gesamten Vergütungsanspruch erst zu diesem Zeitpunkt zu laufen beginnt. Zwar sieht § 650g Abs. 4 BGB i.V.m. § 650u Abs. 1 BGB vor, dass auch vom Bauträger eine prüffähige Schlussrechnung zu legen ist. Aufgrund der Besonderheiten des Bauträgervertrages und der MaBV wird das Erfordernis einer Schlussrechnung gleichwohl be-

zweifelt. Dann jedenfalls würde weiterhin jede einzelne Rate selbstständig verjähren können.

II. Chance: „Spätestens nach zehn Jahren“ ist der Bauträger aus dem „Schneider“

Spätestens nach zehn Jahren aus dem Schneider zu sein – das würden sich viele Bauträger nur wünschen. So eindeutig wie getitelt wurde, ist es allerdings bei weitem nicht.

Vor der Abnahme steht dem Erwerber gegen den Bauträger ein Anspruch auf Herstellung eines mangelfreien Bauwerks zu.

Zuletzt hat das OLG Köln diesen Anspruch des Erwerbers aufgrund des Ablaufs der zehnjährigen Verjährungshöchstfrist gemäß § 199 Abs. 4 BGB als verjährt beurteilt (vgl. OLG Köln, Urteil vom 21.08.2020 - 19 U 5/20). Diese „Ultimo-Frist“ begrenzt die Verjährung von Ansprüchen „nach oben“, wenn die Regelverjährung Anwendung findet.

Das OLG Köln entschied also über den Erfüllungsanspruch, der dem Erwerber vor beziehungsweise ohne Abnahme – als Dreh- und Wendepunkt des Bauvertrags – zusteht. Nicht entschieden ist, dass dies auch für unwirksame Klauseln gilt und ob der Erwerber trotz eines verjäherten Erfüllungsanspruchs nicht doch noch die Abnahme erklären und damit schließlich die Verjährung des Anspruches noch weiter hinaus zögern könnte.

Ab dem Zeitpunkt der Abnahme des Bauwerks finden nämlich die Mangelgewährleistungsrechte und damit einhergehend die fünfjährige Mangelgewährleistungsfrist Anwendung.

Ohnehin und abweichend von der besprochenen Entscheidung des OLG Köln ist die Frage, ob der Erfüllungsanspruch überhaupt unabhängig von der fünfjährigen Mangelgewährleistungsfrist (ab Abnahme) verjähren kann, in der verjährungsrechtlichen Rechtsprechung und Literatur umstritten (vgl.

OLG Hamm, Urteil vom 30.04.2019 - 24 U 14/18 m.w.N.; a.A. OLG Rostock, Teilurteil vom 02.02.2021 - 4 U 70/19 m.w.N.).

III. Fazit: Konsequentes Nachhalten von Verjährungsfristen

Bis zu einer höchstrichterlichen Entscheidung der Rechtsfragen ist der Bauträger gehalten, selbst für Rechtssicherheit zu sorgen, indem er entsprechend dem „sichersten Weg“ vorgeht und die in Betracht kommenden Verjährungsfristen und deren Beginn sorgfältig nachhält. Die – im Einzelfall – denkbar „kürzeste“ Verjährungsfrist und das den Lauf der Verjährungsfrist auslösende Ereignis ist im Blick zu behalten. Dies ist oftmals (jedenfalls im Hinblick auf den Vergütungsanspruch) die kenntnisabhängige regelmäßige Verjährungsfrist, §§ 195, 199 BGB. Hiernach ist – höchst vorsorglich – auf den Zeitpunkt der Anspruchsentstehung abzustellen und das Kriterium der Kenntnis zunächst außen vor zu lassen, da es sich hierbei um einen subjektiven – nicht mit Sicherheit bestimmbar – inneren Umstand handelt.

Überdies können vertragliche Vereinbarungen einschlägig sein. Deren Wirksamkeit ist, insbesondere wenn es sich um Formalklauseln handelt, im Einzelfall zu überprüfen.

Ob eine Hemmung der Verjährung im Einzelfall greift oder gar der Lauf der Verjährungsfrist infolge eines Anerkenntnisses des Anspruchs von neuem zu laufen beginnt, was teilweise angenommen wird, wenn Abschlagsrechnungen beglichen oder die geschuldeten Arbeiten ausgeführt worden sind, sollte in einem zweiten Schritt – unter Konsultieren eines Rechtsanwalts – überprüft werden.

RAin Christin Schleeahn,
Jahn Hettler Rechtsanwälte PartG mbB,
Frankfurt am Main





Interessenverband mit bedeutendem Marktanteil in der Immobilienwirtschaft

ERP INITIATIVE IMMOBILIENWIRTSCHAFT GEGRÜNDET

Mit Gründung der „ERP Initiative Immobilienwirtschaft“ Mitte November haben sich kürzlich in Krefeld zahlreiche Softwareunternehmen für die Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen. Durch den – unabhängig der Konkurrenzsituation unter den Vereinsmitgliedern – gegründeten Verein der ERP-Anbieter sollen die Interessen der Branche künftig gebündelt kommuniziert und die strategischen Voraussetzungen für eine optimale und praxisorientierte technische Unterstützung der Kunden aus dem Immobilienmanagement geschaffen werden.

ERP-Systeme (kurz für „Enterprise Resource Planning System“) ermöglichen Immobilienunternehmen jeder Größenordnung eine weitgehend digitale und optimierte Gestaltung des Arbeitsalltags. Mit über 14 Millionen verwalteten Einheiten vertreten die Mitglieder einen bedeutenden Marktanteil der in der deutschen Immobilienwirtschaft verwendeten ERP-Systeme.

Juristische Theorie versus technische Wirklichkeit

„Leider stellen wir nicht selten fest, dass im Bereich des digitalen Immobilienma-

agements gesetzliche Neuerungen und Vorschriften beschlossen werden, die völlig an der Realität unserer Kunden vorbeigehen“, berichtet Stephanie Kreuzpaintner, Vorstand der DOMUS Software AG und Vorstandsmitglied in der ERP Initiative.

„Durch den Zusammenschluss in einem gemeinsamen Verein wollen wir auch im politischen Meinungsbildungsprozess mit einer gemeinsamen Stimme auftreten und gesetzgeberische Prozesse im Sinne unserer Kunden begleiten“, ergänzt Georg Wachter, Geschäftsführer der Software 24.com GmbH.

Praktisches Knowhow für die Gesetzgebung

Was nützt beispielsweise eine novellierte Heizkostenverordnung, in der die aktuellen technischen Standards überhaupt nicht berücksichtigt werden? Oder rechtliche Auflagen, die es im Zuge der Zensus-Informationspflichten nötig machen, die von der Immobilienwirtschaft ermittelten Daten händisch zu erfassen, obwohl dies auch automatisiert möglich wäre? Andere Beispiele für Tätigkeitsfelder der Initiative sind beispielsweise die DIN-Abrechnung in Wohneigentümergeinschaften, das

energetische Gebäudemanagement, die Ermöglichung eines Plattform-unabhängigen Datentransfers oder die Grundsteuerreform. Die Initiative hat es sich zum Ziel gesetzt, die technischen Möglichkeiten ihrer Systeme in den Gesetzgebungsprozess einfließen zu lassen, anstatt die vorhandenen Lösungen – wie bisher – erst nach einer „Gesetzgebung im luftleeren Raum“ an die rechtlichen Vorgaben anzupassen.

Echte Mehrwerte für Kunden und Mitglieder der ERP Initiative

„Neben der Bündelung unserer gemeinsamen Interessen in einem Verein, steht durch unsere nun gefestigte Kooperation in erster Linie auch der gemeinschaftliche Einsatz für die Branche im Vordergrund“, betont Markus Scheidweiler, Geschäftsführer der ALCO-Computer-Dienstleis-

tungs-GmbH. „Durch unseren Zusammenschluss wird auch unser gemeinschaftlicher Einsatz für die Branche wesentlich intensiver gestaltet werden können und dadurch deutlich mehr Früchte tragen.“, berichtet Karl-Heinz Giesse von der Giesse + Partner Software GmbH. „Die Kooperation der Vereinsmitglieder wird die ressourcensparende Entwicklung unternehmensübergreifender technischer Lösungen, mit dem Ziel einer weitergehenden Standardisierung, ermöglichen. Von solchen anbieterübergreifenden Weiterentwicklungen profitierten natürlich in erster Linie die Kunden der Vereinsmitglieder.“, erläutert Raphael Küppersbusch von der Aareon AG.

Weitere Mitglieder herzlich willkommen

„Mit der Gründung unseres Vereins haben wir den Startschuss für eine breit angelegte

Kooperation der ERP-Branche gelegt“, freut sich Susanne Liély-Sobania von UTS. „Derzeit gehören unserer Arbeitsgemeinschaft mit Aareon, Domus, Giesse + Partner, HausPerfekt, ALCO, Software24.com und UTS bereits zahlreiche hochkarätige Vertreter unserer Zunft an. Dennoch freuen wir uns natürlich auch stets über engagierte Neuzugänge. Interessierte ERP-Anbieter, die sich an unserer Initiative beteiligen wollen, sind jederzeit herzlich willkommen“, so Anke Angerhausen von HausPerfekt weiter.

Weitere Informationen zu den Aktivitäten der ERP Initiative Immobilienwirtschaft e.V. erhalten Interessierte auf der brandneuen Vereinshomepage www.erpinitiative.de.



Alles, was Sie für ein x-optimiertes Raumklima brauchen: Mit den energieeffizienten Lösungen von Kermi können Sie Ihren Kunden und Mietern alles bieten, was für ein klimafreundliches sowie zukunftssicheres Heizen und Lüften wichtig ist. Von Wärmepumpe und -speicher bis zur Flächenheizung/-kühlung über Flach-, Bad- oder Wohnheizkörper bis zu Wohnraumlüftung und intelligenter Regelungstechnik – für jede Immobilie die passenden Komponenten. Modular und absolut praxisgerecht, einfache Montage inklusive.

Mehr unter www.kermi.de/wowi



Ihr Ansprechpartner
Markus Kolitsch
Leiter Key Account Bau- und
Wohnungswirtschaft
Kolitsch.Markus@kermi.de



Die Digitalisierung der Gebäudewirtschaft trägt Früchte

OPTIMIERUNG DER PROZESSE SPART ZEIT UND GELD

Digitale Prozesse in der Immobilien- und Gebäudewirtschaft sorgen nicht nur für Transparenz, sondern vor allem auch für mehr Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz. Digitale Daten sind ein wertvolles Kapital und bleiben dem Unternehmen – auch bei einem Personalwechsel – erhalten.

Mit der Software Mevivo bietet das IT-Unternehmen Wowiconsult ein Tool im technischen ERP, welches Daten erfassen, speichern und mobil bereitstellen kann. Benötigte Informationen, wie beispielsweise Informationen zu Modernisierungsprojekten, Anlagendaten, Wartungszyklen, Baujahren von Gebäuden, Lebensdauern von Anlagen sowie Mängel- oder Schadensdokumentationen, stehen schnell zur Verfügung. Normierungen können festgelegt werden, wie etwa die Zuordnung von Kostenstellen oder die Dokumentation von Liegenschaftsdaten. Mit der Software sind auch Planänderungen und Plandigitalisierungen kein Problem mehr. Sie können sogar während des laufenden Betriebs – zum Beispiel bei Wohnungsabnahmen – erfolgen. Im Falle von Schadensmeldungen ist eine digitale Erfassung ebenfalls von Vorteil, so etwa können Fotos ergänzt werden.

Weniger Fehler – mehr Qualität

Ein großer Vorteil der Software ist zudem, dass damit manuelle Übertragungen obsolet werden. Damit sinkt auch die Fehlerhäufigkeit. Back-Ups schützen zudem vor dem Verlust von Firmendaten, zum Beispiel im Falle eines Brandes oder Wasserschadens. Auch Qualitätsstandards oder Datenschutzaufgaben können mit Hilfe digitaler Dokumente wesentlich einfacher eingehalten werden als ohne. Ein Zettel geht leichter verloren als eine Datei oder er gelangt gar in falsche Hände.

Digitale Daten bieten hier – etwa durch Passwortsicherung oder Verschlüsselung – einen hohen Schutz. Die Datenübertragungen der Software Mevivo werden selbstständig nach dem Minimierungsprinzip geregelt. Möglich ist das über die Vergabe von Benutzerrechten und der Hinterlegung bestimmter Filter. Darüber hinaus haben User nur Zugriff auf diejenigen Daten, die unbedingt benötigt werden. Die Software beinhaltet auch ein automatisches Löschkonzept.

Verpflichtung zur Digitalisierung

Die Digitalisierung wird mittlerweile auch vom Gesetzgeber vorangetrieben. Im Bereich der Buchhaltung ist sie teilweise schon vorgeschrieben. Auch etwa Stromverbrauchsdaten müssen den Kunden mittlerweile vierteljährlich zur Verfügung gestellt werden. Smart Metering Apps

machen diesen Service möglich. Wowiconsult hat für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine solche App auf den Weg gebracht.

Mit dem neuen Softwaremodul Mevivo Eco bietet das IT-Unternehmen zudem die Möglichkeit, Energieeffizienzwerte und Energieausweisdaten digital zu erfassen und auszuwerten. Damit können Szenarien und Optimierungsmöglichkeiten bezüglich des CO₂-Verbrauchs der jeweiligen Liegenschaft erstellt werden. Zum Beispiel, wie eine CO₂-Neutralität bis 2045 möglich sein könnte und wie hoch die Investitionen dafür sein müssten.

Mehr Informationen unter www.wowiconsult.eu



Geringinvestive Effizienzmaßnahme mit großer Wirkung

SMARTE THERMOSTATE SENKEN ENERGIEVERBRAUCH OHNE KOMFORTVERLUST

Mit dem Einsatz intelligenter Thermostate sowie einer begleitenden App bietet die Kalorimeta (kurz: Kalo) Gebäudeeigentümer und Bewohnern ein einfaches, wirksames und kostengünstiges Werkzeug, um die Energiekosten sowie die CO₂-Bilanz von Wohnimmobilien deutlich zu senken.

Als wichtiger Bestandteil einer nachhaltigen Reduzierung der Energieverbräuche im Gebäudesektor gilt die Einbeziehung des Bewohners. Darauf baut auch die Heizkostenverordnung (HKVO). Durch die verbrauchsabhängige Abrechnung von Energie und Warmwasser in Mehrparteienhäusern wird der Bewohner zu einem sparsamen Ressourcenverbrauch angeregt. Laut Arbeitsgemeinschaft Heiz- und Wasserkostenverteilung e.V. werden so im Mittel Einsparungen von rund 20 Prozent erreicht. Mit der unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI), die mit der Novellierung der HKVO Ende 2021 eingeführt wurde, wird dem Bewohner der eigene Verbrauch sogar monatlich vor Augen geführt. Das soll den Einspareffekt noch einmal steigern.

Nun geht der Immobiliendigitalisierer Kalo noch einen Schritt weiter: Ergänzend zur Verbrauchsvisualisierung wird künftig ein einfaches, digitales Werkzeug an die Hand gegeben, mit dem der Energieverbrauch aktiv und nachhaltig gesenkt werden kann. Solche Lösungen werden nicht nur mit Blick

auf den Klimawandel und ESG-Ratings, sondern auch angesichts der hohen Gaspreise aktuell dringend benötigt. Gemeinsam mit dem Münchener Unternehmen tado, das mit seinen Smart-Heating-Produkten europäischer Marktführer und bereits in 450.000 Privathaushalten vertreten ist, entwickelt Kalo ein Produkt für die Wohnungswirtschaft, das eine smarte Heizungssteuerung ermöglicht.

Die neue Produktlösung ist auf wohnungswirtschaftliche Anforderungen und Prozesse zugeschnitten: Die smarten Thermostate sind kompatibel mit allen gängigen Ventilgewinden. Die Batterielaufzeit ist deutlich verlängert und berücksichtigt damit die Austauschzyklen der Submetering-Messgeräte (sechs Jahre). Die Anbindung der smarten Thermostate erfolgt zudem nicht über das private WLAN der Bewohner, sondern eine zentrale Long-Range-Funkinfrastruktur. Zudem ist die wohnungswirtschaftliche Produktvariante besonders robust und auch ohne Smartphone-App funktionsfähig – auch der Datenschutz ist sichergestellt.

Nach dem professionellen Einbau kann der Bewohner seine Wunschtemperatur nicht nur per App von unterwegs steuern, sondern auch Zeitpläne hinterlegen, die dafür sorgen, dass die Räume bedarfsgerecht geheizt werden. In der Zwischenzeit wird keine wertvolle Wärmenergie verbraucht. Daneben sorgt eine Fenster-offen-Erkennung dafür, dass während des Lüftens in einem Raum die Heizkörper vorübergehend herunterfahren und so ein erhöhter Energieverbrauch verhindert wird. Die smarten Thermostate lassen zudem eine temperaturgenaue Einstellung zu.

Dr. Dirk Then, Geschäftsführer der Kalo, ist begeistert von der smarten Technik: „Mit unseren smarten Thermostaten erreichen wir im Mittel eine Einsparung von 20 Prozent und das mit einer geringinvestiven Maßnahme, die den Wohnkomfort sogar noch erhöht. Ein durchschnittlicher Mieterhaushalt kann so beim aktuellen Preisniveau rund 300 Euro pro Jahr und mehr an Heizkosten sparen.“ Mehr Informationen unter www.kalo.de.

Mit neuen Ideen in die Zukunft

GRÜNER WASSERSTOFF – DER KLIMANEUTRALE ENERGIETRÄGER

Um die Dekarbonisierung in der Gebäudewirtschaft – aber auch in anderen Gewerben – weiter voranzutreiben, sind insbesondere grüne Innovationen von Wichtigkeit. GETEC liefert mit seiner Beteiligung an einem Pilotprojekt HEAVENN in den Niederlanden ein zukunftsweisendes Beispiel, wie die Verwendung von grünem Wasserstoff als nachhaltiger Energieträger genutzt werden kann.

HEAVENN ist ein groß angelegtes Projektcluster in den nördlichen Niederlanden, welches anhand von sechs Standorten die Kernelemente Produktion, Vertrieb, Speicherung und lokale Endnutzung von Wasserstoff zu einem voll integrierten und funktionierenden "H2-Valley" (H2V) zusammenführt. Der GETEC.PARK EMMEN ist Kooperationspartner und hat zusammen mit den beteiligten Projektpartnern aus Wirtschaft, Wissenschaft und

Politik das Ziel, grünen Wasserstoff über die gesamte Wertschöpfungskette zu nutzen und gleichzeitig anwendbare Geschäftsmodelle für den großflächigen kommerziellen Einsatz von Wasserstoff zu entwickeln.

Wasserstoff als vielseitiges Medium

Die reichlich vorhandenen erneuerbaren Energiequellen der Küstenregion werden dabei in den Prozess integriert: Onshore-Wind- und -Sonnenenergie als auch Offshore-Windenergie. Der über Elektrolyseure erzeugte Wasserstoff

soll dann sowohl als Speichermedium für die spätere Rückgewinnung von Elektrizität als auch für die industrielle Wärmeerzeugung und den Verkehr zur Anwendung kommen. Der an der Küste über Elektrolyseure produzierte Wasserstoff wird schließlich über umgerüstete und erneuerte alte Erdgasnetze sowie neu errichtete Infrastruktur an die verschiedenen Bestimmungsorte wie Emmen transportiert.

GETEC PARK.EMMEN als Pilotprojekt etabliert

In Eemshaven, einer der Standorte des Projektclusters, startet so eine Erfolgsgeschichte der Energiewende, an der auch GETEC über ihre Plattform Niederlande und das Kompetenzzentrum Wasserstoff maßgeblichen Anteil hat. Der GETEC PARK.EMMEN ist nicht nur Projektpartner bei HEAVENN, sondern auch bei dem lokal in Emmen zu verorten-

den Projekt GZI Next. Die Gasaufbereitungsanlage (GZI) wird zu einem GZI Next Energy Hub umgebaut. Mittels eines mit mindestens vier Megawatt starken Elektrolyseurs sowie einer Photovoltaikanlage wird aus grünem Storm wiederum grüner Wasserstoff erzeugt und über eine vier Kilometer lange Pipeline direkt zum GETEC PARK.EMMEN zur energetischen Verwertung transportiert. Die Gasturbine von GETEC wird angepasst, um die ansässige Industrie im Park mit dem „grünen“ Dampf zu versorgen. Darüber hinaus wird eine Wasserstofftankstelle gebaut, die zehn Wasserstoffbusse mit grünem Wasserstoff versorgen wird.

Klimaneutraler Rohstoff und eine nachhaltige Energiequelle für die Net-Zero-Gesellschaft

In Zusammenarbeit mit einem Forschungsprojekt des Deutschen Zentrums

für Luft- und Raumfahrt (DLR) ist es den GETEC-Ingenieuren gelungen, die Blockheizkraftwerke (BHKW) des GETEC.PARK EMMEN unter anderem mit neuer Brennertechnik nutzbar für die Wasserstoffbeimischung zu machen. 18 Prozent sind es bereits heute, die vollen 100 Prozent sollen es dann im Jahr 2025 sein. Darüber hinaus solle das Refurbishment bereits bestehender Infrastrukturen fokussiert werden: Geplant ist die Verwendung eines LNG-Terminals, das zukünftig auch Wasserstoff abwickeln kann. Grüner Wasserstoff wird als klimaneutraler Energieträger eine Schlüsselrolle bei der Erbringung dekarbonisierter Energiedienstleistungen in der Industrie spielen und zugleich zur Transformation der Energiewertketten beitragen.



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



Im Gespräch mit Fabian Neshati, Gründer und Geschäftsführer der Schwäbische Liegenschaften GmbH und Variond Gruppe

VON DER ONE-MAN-SHOW ZUM GROSSBETRIEB

Die Schwäbische Liegenschaften GmbH, zugehörig zur Dachgesellschaft der Variond Gruppe, ist seit 2018 in der schwäbischen Landeshauptstadt ansässig und auf die Revitalisierung von Mehrfamilienhäusern spezialisiert. Das Unternehmen schafft durch eine wertsteigernde Sanierung, im Rahmen der eigens entwickelten Value-Add-Strategie, nachhaltigen Wohnraum. Die Bauplanung, -leitung und -überwachung übernimmt ein eigenes Expertenteam mit bereits über fünfzig Mitarbeitern – Tendenz steigend. Im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“ stellt Gründer und Geschäftsführer Fabian Neshati die Besonderheit des jungen Unternehmens vor und erklärt den Erfolg der Schwäbische Liegenschaften.

Herr Neshati, wo sehen Sie die Kernaufgaben der Schwäbische Liegenschaften und worauf legen Sie besonderen Wert?

Die Kernaufgaben der Schwäbische Liegenschaften GmbH sind aktuell der Ankauf von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen im Großraum Stuttgart. Die nachhaltige, energetische Entwicklung durch unsere Value-Add-Strategie und die anschließende Bewirtschaftung oder auch die Veräußerung dieser Immobilien ist unser tägliches Geschäft. Hierfür führt unser sechsköpfiges Bauleiter-Team hochwertige Sanierungen durch. Wir legen großen Wert auf eine partnerschaftliche und nachhaltige Zusammenarbeit und setzen auf eine skalierbare Unternehmensstruktur sowie eine junge, dynamische Unternehmenskultur auf Augenhöhe. Mit einer individuellen Softwarelösung haben wir für unser Unternehmen alle wichtigen Prozesse und Strukturen digitalisiert, um hier jetzt schon die Weichen für weiteres Wachstum zu stellen.

Werfen wir einen Blick in die Vergangenheit: Wie gestaltet sich Ihre Gründerstory?

Ich durfte seit meinem 13. Lebensjahr im väterlichen Raumausstatter-Betrieb mithel-

fen und habe dementsprechend Immobilien hautnah erlebt. Ich habe schon selbst Parkett verlegt und Wände gestrichen – die praktische Arbeit hat maßgeblich mein Interesse an Immobilien geprägt. Parallel zu meinem wirtschaftswissenschaftlichen Studium habe ich dann angefangen im Betrieb meines Vaters stärker aktiv zu werden. Schnell wurde aus einer One-Man-Show ein zehnköpfiges Team mit der Dienstleistung Komplettrenovierung im Fokus. 2017 habe ich meine erste Wohnung gekauft, saniert und anschließend weiterverkauft. Nach diesem Deal habe ich den Weg in die Immobilienbranche eingeschlagen.

Damit schlagen wir den Bogen zum heutigen Bestehen Ihrer Firma: Welche Pläne haben Sie für die Zukunft? Wie lautet Ihr Fünfjahresplan?

Diamanten entstehen unter Druck – dementsprechend haben wir sehr ambitionierte und hohe Zielsetzungen. Wir wollen überregional expandieren, um perspektivisch deutschlandweit tätig zu sein. Mit unserem neuen Standort in Nürnberg, Variond Bayern, sind wir diesem Ziel bereits ein Stück nähergekommen.

Welchen Trend sehen Sie in den nächsten Jahren auf die Immobilienbranche

zukommen, insbesondere bei Bestands-sanierungen?

Der wichtigste Trend heißt Nachhaltigkeit. Nachhaltigkeit hat in unserem Business drei Aspekte. Erstens, die Nachverdichtung von bestehenden Strukturen: Durch Aufstockungen von Bestandsgebäuden, Ausbau von Dachgeschossen oder Generierung von Souterrainwohnungen erschaffen wir neuen Wohnraum. Wir schauen immer nach Potenzialen bei Bestandsgebäuden. Denn Neubauten sind extrem ressourcen-, kosten- und flächenintensiv. Zweitens: Wir sanieren energetisch. Drittens leben wir die Nachhaltigkeit auch im Unternehmen, zum Beispiel mit unserer Hybrid-Auto-Flotte.

Sie hatten bereits angesprochen, dass Sie im ersten Schritt in Süddeutschland expandieren möchten, im zweiten dann deutschlandweit. Welche Rolle möchten Sie für Ihre Heimat Stuttgart spielen?

Wir wollen das Stuttgarter Stadtbild mitgestalten. Dazu werden wir hochwertige Fassadengestaltung etablieren und in den innerstädtischen Lagen wieder schöne, dekorative Altbauten herstellen. Darüber hinaus möchten wir ein zuverlässiger Partner für sämtliche Marktteilnehmer

sein, die ihre Immobilie an uns veräußern wollen. Zudem sind wir ein Top-Arbeitgeber und möchten auch als solcher wahrgenommen werden. Wir haben ein hoch qualifiziertes Team, das wir ständig erweitern. Das Magazin Focus kürte uns als einer der besten Arbeitgeber in Süddeutschland.

Warum sollte jemand seine Immobilie an die Schwäbische Liegenschaften – Variond Gruppe verkaufen?

Wir legen sehr hohen Wert darauf, eine partnerschaftliche und nachhaltige Beziehung zu jeglichen Marktteilnehmern zu pflegen. Darüber hinaus können wir Objekte durch unser interdisziplinäres Team schnell und verbindlich prüfen und dementsprechend zeitnah an Eigentümer und/oder Makler berichten. Durch hohe Eigenmittel und gute Kontakte zu Banken sind wir finanzstark und können verbindlich agieren. Mittlerweile sind wir ein 50-köpfiges Team und suchen Objekte im süddeutschen Raum bis 100 Mio. Euro Volumen. Zudem haben wir aktuell attraktive und kernsanierte Investmentangebote in Top Lagen in Stuttgart zum Verkauf. Weitere Informationen unter www.variond.de



BFW Baden-Württemberg

Termine 2023

Datum	Ort	Veranstaltung
17. Januar 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Übersicht Rechtsprechung Bau- und Bauträgerrecht“
19. Januar 2023	Stuttgart	Neujahrsempfang in Stuttgart
27. Januar 2023	Online-Seminar	5-Tages-Lehrgang mit Prüfungsmöglichkeit: „Nachhaltiges Planen und Bauen im Wohnungsbau nach dem „NaWoh“-Verfahren“
28. März 2023	Stuttgart	Bauträger-Fachtagung

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

(Änderungen vorbehalten, Stand: 02. Dezember 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@mup-verlag.de

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.



Erleben,
was verbindet.



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