

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

**BADEN-
WÜRTTEMBERG**



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 1_2023



DIE ZEITENWENDE AM IMMOBILIENMARKT IST EINGETROFFEN

Seite 6

RÜCKBLICK AUF DEN NEUJAHRSEMPFANG IN STUTTGART

Seite 8

**DIE WOHNUNGSPREISE BLEIBEN STABIL –
AUCH WEIL DER WOHNUNGSBAU EINBRICHT**

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,

der Wind hat sich gedreht: Nach vollmundigen Ankündigungen der Ampel-Koalition, den Wohnbau zur „Chefsache“ zu erklären, der Gründung eines – längst überfälligen – Bundesbauministeriums und der Maßgabe, 400.000 neue Wohnungen im Jahr zu errichten, wurden wir von der Realität eingeholt.

Im zweiten Halbjahr 2022 sind die Zahlen im bundesweiten Neubau regelrecht eingebrochen: Davon waren nicht zuletzt Ein- und Zweifamilienhäuser betroffen. Im dritten Quartal des Vorjahres ging die Zahl der genehmigten Wohngebäude gegenüber 2021 um sage und schreibe 46,7 Prozent zurück – bei der Anzahl der genehmigten Wohnungen lag das Minus bei 7,8 Prozent. Die Ursachen hierfür sind mannigfaltig: Seien es Preissteigerungen im Produktions- und Materialbereich, eine durch steigende Zinsen und die noch immer hohe Inflation spürbar rückläufige Nachfrage oder schlichtweg falsche politische Entscheidungen, die zu einem Klima der Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt geführt haben.

Gleichzeitig hat sich am grundsätzlichen Wohnraumbedarf seit Antritt der Bundesregierung kein bisschen verändert – im Gegenteil. Die zunehmende Zuwanderung von Flüchtlingen im Zuge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und der – durch die demografische Entwicklung nötige – Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte stellt den Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren vor immer größere Herausforderungen. Gleichzeitig wird die „Lücke“ zwischen benötigtem und errichtetem Wohnraum Jahr für Jahr größer.

Der einzige Schlüssel zu einer nachhaltigen Entspannung des Marktes ist und bleibt die Errichtung neuen Wohnraums. Ohne die private Bauwirtschaft, die in etwa jedes zweite Wohnhaus und jeden dritten Gewerbebau im Land realisiert, wird Wohnraum sukzessive zum Luxusgut. Um dies zu verhindern, müssen die politischen Weichen mit Feingefühl und Spürsinn gestellt werden. Auch in der Politik muss die Erkenntnis reifen, dass die Immobilienbranche kein „Selbstläufer“ ist – die Entwicklungen des vergangenen Halbjahres müssen durch kluge Entscheidungen und gezielte Förderungen zumindest abgefedert werden. Durch einer weiterhin andauernde „Verbots-Politik mit dem Brechhammer“ droht eine der umsatzstärksten Branchen der Bundesrepublik ernsthaft in Schieflage zu geraten.

Mit diesen Gedanken grüßen



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. 5-12
-----------------------	---------

Save the Date: Einladung zum Kongress Wohneigentum	S. 5
Die Zeitenwende am Immobilienmarkt ist eingetroffen	S. 6
Bericht zum BFW Neujahrsempfang 2023	S. 8
Impressionen der Bauträger-Fachtagung 2023	S. 10
Impulse aus der Praxis beim 4. Tag der Innovation	S. 12

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE	S. 14-25
-------------------------------------	----------

Änderungen am Wohnungsmarkt	S. 14
Machtgefüge bei Vertragshandlungen hat sich verändert	S. 16
Digitalisierung im Gebäudebereich	S. 19
Mit digitalen Lösungen Entlastung schaffen	S. 20
Klimaneutralität in der Wohnungswirtschaft – aber wie?	S. 22
Wie Künstliche Intelligenz Einzug in die Immobilienbranche hält	S. 24

VORSCHAU	S. 26
----------	-------

Termine Impressum	S. 26
---------------------	-------

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.

24. Mai 2023, LBS Südwest in Stuttgart



SAVE THE DATE: EINLADUNG ZUM KONGRESS WOHNHEIGENTUM

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg veranstaltet gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft der baden-württembergischen Bausparkassen einen Wohnbaugipfel in Präsenz. Dazu laden die Veranstalter herzlich am 24. Mai 2023 ein. Ab 17:00 Uhr beginnt das Programm in der LBS Südwest in der Jägerstraße 36 in 70174 Stuttgart.

Am 24. Mai wird über Wohneigentum im Spannungsfeld von Klimaschutz und Erschwinglichkeit gemeinsam mit der LBS

Bausparkasse diskutiert. Wohneigentum macht glücklich und zufrieden, so eine von der baden-württembergischen Bausparkasse in Auftrag gegebene Studie. In der heutigen Zeit, die geprägt von steigenden Energiepreisen und der Inflationen ist, wird es allerdings immer schwieriger sich Wohneigentum zu leisten. Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum hat sich ebenso durch die Entwicklung der Baukosten sowie das Zinsumfeld deutlich verschlechtert. Gleichzeitig wachsen allerdings auch die Anforderungen an den Gebäudesektor, durch zeitgemäße energetische Standards

die Klimawende zu unterstützen. Mit Beiträgen von Dr. Ralph Henger (iw Köln) und Dr. Reiner Braun (empirica Berlin) konnten wieder hochkarätige Referenten für den Kongress Wohneigentum gewonnen werden, die das aktuelle Spannungsfeld aufzeigen und mögliche Lösungsansätze vorstellen werden. Auf der Website des Landesverbandes unter www.bfw-bw.de gelangen Sie zur Anmeldung. Das vollständige Programm wird nachgereicht. Der BFW Baden-Württemberg freut sich auf Ihre Teilnahme!



Wenn Rauch

Manche Dinge gehören einfach zusammen. METRONA schafft Sicherheit für Immobiliennutzer – mit Qualitätsgeräten und umfassenden Servicepaketen, die dafür sorgen, dass ein Gefahrenherd schnell entdeckt und eliminiert werden kann.

www.metrona.de



dann Melder

Appell an Landespolitik und Kommunen

DIE ZEITENWENDE AM IMMOBILIENMARKT IST EINGETROFFEN

Mit einem dringenden Appell wendet sich der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg an die Landespolitik und die Kommunen im Land, schnell auf die aktuellen Entwicklungen in der Baubranche zu reagieren.

„Vor dem Hintergrund des dramatischen Rückgangs beim Wohnungsbau muss alles getan werden, um einen weiteren Absturz der Bautätigkeit zu verhindern“, betont Dirk Graf, Vorsitzender der BFW Landesverbandes. Zudem sei „wirtschaftlicher Realismus gefordert“.

Die Daten sprechen für sich: Um 46,73 Prozent ging die Zahl der genehmigten Wohngebäude im 3. Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahr zurück. Steigende Zinsen und hohe Baukosten belasten laut Lipka nicht nur die Kaufinteressenten. „War der Rückgang der Baugenehmigungszahlen im 1. Halbjahr 2022 bundesweit mit 2,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr noch moderat, so sind die Baugenehmigungszahlen im 3. Quartal 2022 massiv eingebrochen, nämlich um knapp 47 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der genehmigten Wohnungen um immerhin 7,8 Prozent. Gerade bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Rückgang massiv“, gab Lipka zu bedenken.

Interne Meinungsumfrage bestätigt offizielle Zahlen

Nach einer internen Umfrage unter BFW Unternehmen erwarteten diese schon

im Jahr 2022 einen Rückgang der Fertigstellungszahlen um mehr als 10.000 Wohneinheiten. Die Auswirkungen seien besonders im Jahr 2023, aber auch 2024 spürbar. Nach der Umfrage erwarten die befragten Unternehmen 2023 einen Einbruch um bundesweit 87.000 Wohneinheiten, für das Jahr 2024 um weitere 69.000 Wohneinheiten. Im 2. Halbjahr 2022 haben die befragten Unternehmen bei der Vermarktung von fertig gestellten Neubauten einen Einbruch um 73 Prozent wahrgenommen. „Werden jedoch keine fertiggestellten Objekte verkauft, so werden auch keine neuen Projekte mehr gestartet“, unterstreicht Lipka.

Gerade für die im BFW organisierten Bauträger und Projektentwickler, die im Einzelvertrieb Wohnungen oder Häuser verkauften, beeinträchtigte die Kostenentwicklung massiv ihre Geschäftstätigkeit. Gegenüber ihren Endkunden müssten sie sich schon früh auf einen verbindlichen Kaufpreis festlegen, was bei der volatilen Baukostenentwicklung zu einem existenziell bedrohlichen Risiko werden könne. „Wird der Endpreis zu niedrig kalkuliert, drohen Verluste, falls die Herstellungskosten den angebotenen Preis übersteigen. Werden hohe Risikoaufschläge kalkuliert,

akzeptiert der Kunde den Angebotspreis nicht“, verweist Vorsitzender Graf auf das derzeitige Dilemma der Branche. Viele Mitgliedsunternehmen des BFW hätten deshalb ihre Grundstücksankäufe eingestellt und versuchen vermehrt, nur bereits begonnene Projekte fertigzustellen. Neue Projekte würden kaum noch in Angriff genommen.

Realistisches Handeln nötig

Graf fordert „mehr wirtschaftlichem Realismus in den Diskussionen vor Ort“. Auch private Bauherren benötigten bezahlbare Grundstücke, um preiswerten Wohnraum schaffen zu können, so die Vorstandsvorsitzende. Leider komme in der Wohnraumdiskussion der Mittelstand viel zu kurz. Es sei kurzsichtig, wenn nur noch über sozial geförderten Mietwohnungsbau gesprochen werde. Sozial geförderte Wohnungen für die Schwächsten in unserer Gesellschaft seien nötig, allerdings fehlten nicht nur Wohnungen in diesem Segment. Es wird Wohnraum für alle gesellschaftlichen Gruppen benötigt. „Wer neue Arbeitskräfte in das Land locken will, braucht für den Facharbeiter ebenso Angebote wie für Führungskräfte“, betont Graf.

Angesichts steigender Material- und Energiepreise, sowie der Inflation explodierten die Preise für Doppel- und Reihenhäuser und viele Menschen scheuten den Kauf oder Bau eines Hauses oder einer Wohnung. Statt Eigentum zu erwerben, entschieden sie sich für eine Mietwohnung. „Dadurch steigen die Mieten und es bleibt noch weniger Einkommen für eine Baufinanzierung übrig – ein Teufelskreis“, so Graf. „Viele Haushalte, die über gute Einkommen verfügen und sich jetzt gegen eine Eigentumsbildung entscheiden belasten zusätzlich den ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt“, ergänzt Geschäftsführer Lipka.

Gezielte Anreize sollen zu Investitionen in den Wohnungsbau ermutigen

Deswegen seien jetzt konkrete Schritte seitens Politik und Kommunen erforderlich. So benötigten junge Familien eine Förderung, die den gestiegenen Preisen angepasst sei. Außerdem sollten die Länder den Plan der Bundesregierung unterstützen, Ersterwerber von Eigentum von der Grunderwerbsteuer ganz oder teilweise zu befreien. „Zumindest eine Stundung der Grunderwerbsteuer für junge Familien sollte ernsthaft geprüft werden“, schlagen Graf und Lipka vor. Möglicherweise könne auch die Zinsbelastung von jungen Eigentumserwerbern steuerlich berücksichtigt werden. Zinsvergünstigte Darlehen für den Eigentumserwerb wären eine weitere Möglichkeit, da sich das Einkommen nicht in Relation mit den Kaufpreisen entwickelt und sich selbst beim Doppeleinkommen und ohne Kinder ein Immobilienkauf oft nicht mehr finanzieren lasse. Bei Investitionen in Mietwohnungen sei die steuerliche Berücksichtigung möglich.

Fachkompetenz am Bau muss erhalten bleiben

Fallen dauerhaft private Investoren beim Wohnungsbau aus, so werde es am Ende auch zu Personalabbau am Bau kommen. Bereits heute fehle Fachpersonal. Wandere durch gesunkene Aufträge weiteres Personal in andere Branchen ab könne dies zu einem verstärkten Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft führen. Wenn die Konjunktur wieder anspringe, fehle dieses Personal, um die Kapazitäten schnell hochzufahren. Bereits 2022 hätten 17 Prozent der befragten Mitgliedsunternehmen des BFW als Reaktion auf die wirtschaftliche Lage Personal abgebaut. 42 Prozent würden bei anhaltend schlechten Marktbedingungen in diesem Jahr, spätestens jedoch 2024, Personal abbauen müssen. In der Folge würden damit auch die Aufträge bei Handwerk und Baugewerbe deutlich zurückgehen.

„Es führt kein Weg daran vorbei, dass die Baukosten sich stabilisieren und die gesetzlichen Rahmenbedingungen stabil bleiben müssen, um sicher planen zu können“, so das Fazit der BFW-Geschäftsführung.



Gelungener Auftakt ins neue Jahr

BERICHT ZUM BFW NEUJAHRSEMPFANG 2023

Der BFW Baden-Württemberg veranstaltete am 19. Januar 2023 seinen landesweit bekannten Neujahrsempfang. Neben spannenden Informationen aus der Branche konnte die Ministerin Frau Nicole Razavi MdL, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg die Stellung der Politik zu den aktuellen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft den Teilnehmenden näherbringen. Nach den informativen Vorträgen wurde ausgiebig im gemütlichen Rahmen genetzt.

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg lud im Januar zu seinem beliebten Neujahrsempfang. Mit hochkarätigen Vertretern aus Politik und Wissenschaft konnten die Teilnehmer die neusten Informationen und Entwicklungen in der Branche aus erster Hand erfahren. Eröffnet wurde der Neujahrsempfang von Dirk Graf, Vorsitzender des BFW Baden-Württemberg, und begrüßte in seiner Eröffnungsrede die zahlreichen Ehrengäste des Abends. „Wir stehen alle unter dem Eindruck des Jahres 2022: Inflation, Ukraine-Krieg, Rohstoffverknappung und Weiteres. Das hat auch viele Firmen in den Immobilienbranche vor Probleme gestellt“, betonte Graf. Leider sei es nicht abzusehen, dass sich das dauerhafte Thema



des chronischen Fachkräftemangels – vom Handwerk, über Architektur zum Ingenieur – baldigst erledigen würde. Durch die neuen

Herausforderungen neben den unterbrochenen Lieferketten, extremen Preissteigerungen, der fehlenden Planbarkeit und den stark volatilen Kosten seien Bauträger und Projektentwickler schwer getroffen worden. Auch die Situation für viele Privathaushalte habe sich aufgrund des Krieges und der Inflation ebenfalls extrem verschärft, die private Nachfrage hat auf dem Immobilienmarkt spürbar nachgelassen. „Diese Spirale müssen wir dringend durchbrechen!“ mahnte Graf und betonte, dass Bund, Länder und Kommunen schnell realisieren müssten, dass der Wohnungsbau keine weiteren Tiefen mehr aushalten könne. Der wirtschaftliche Realismus und Pragmatismus müsse vorgehen, verlässliche Förderkulissen auf Bundes- sowie Landesebene etabliert werden.



Rücken an Rücken durch die Krise

Der politische Ehrengast des Abends, Frau Ministerin Nicole Razavi MdL, Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg konnte mit ihrem Vortrag „Bauen und Wohnen im Zeichen der Zeitenwende: Perspektiven für 2023“ die Zuschauer über die aktuellen politischen Entwicklungen nicht nur informieren, sondern sicherte auch zu, dass auf Landes- und Bundesebene alles getan werde, um den großen Herausforderungen gerecht zu werden. Bezahlbares und sicheres Wohnen sei ein elementares Bedürfnis der Menschen und sei nach wie vor in den Fokus zu nehmen. Sie versicherte, dass die Regierung mit ihren Angeboten Hilfestellung und Anreize geben möchte, um das Bauen attraktiver zu machen. Frau Razavi betonte, dass mit der aktuellen Zeitenwende am Immobilienmarkt Neuland betreten werden würde, mit kreativen Ideen und Antworten jedoch gemeinsam die Ziele erreicht werden können. Der BFW Landesverband Baden-Württemberg bedankt sich nochmals herzlich bei Frau Nicole Razavi für Ihren Vortrag und Anwesenheit beim diesjährigen Neujahrsempfang.

Wissenschaftlicher Blickwinkel

Prof. Dr. Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft beleuchtete in seinem spannenden Vortrag „Wie geht es weiter im Wohnungsmarkt?“ aktuelle Fragen aus wissenschaftlicher Sicht. Auf Seite x im vorliegenden Heft können Sie die wichtigsten Aussagen zusammengefasst nachlesen.

Bauträgernachwuchspreis verliehen

Beim diesjährigen Neujahrsempfang wurde auch der Bauträgernachwuchspreis durch Dirk Graf, Vorstandsvorsitzenden des BFW Baden-Württemberg, sowie Herrn Senator h.c. Herbert Klingohr, Vorsitzender des Freundeskreises der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) verliehen. Frau Caroline Fischer wurde für ihre Bachelor-Thesis über Klein-Bauträger in der Region Stuttgart ausgezeichnet. Der BFW Landesverband freut sich, den Nachwuchs für die Immobilienbranche nicht nur zu prämiieren, sondern auch weitere interessierte Studierende für die Zukunft zu motivieren.

Der BFW Landesverband Baden-Württemberg dankt allen Teilnehmern sowie Referenten und den Sponsoren der Veranstaltung: Buderus, Bosch, Danfoss, Kaldewei, Merkur Privatbank, Brunata Minol, NFG und Roto.

Minol eMonitoring
Transparenz für Verwalter und Bewohner.



Die neue Heizkostenverordnung.

Die Novelle der Heizkostenverordnung (HKVO) stellt neue Anforderungen an Wohnungswirtschaft und Messdienstleister. Mit moderner Messtechnik, dem Funksystem Minol Connect, Minol eMonitoring und unseren innovativen Cloud-to-Cloud-Lösungen unterstützen wir Sie bei allen aktuellen und zukünftigen Aufgaben rund um die Heizkostenabrechnung – komfortabel und rechtssicher.

minol.de/hkvo-neu

Brunata
Minol

Hochkarätiger Branchentreff in Le Méridien, Stuttgart

IMPRESSIONEN DER BAUTRÄGER- FACHTAGUNG 2023

Der BFW Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg lud am Dienstag, 28. März 2023 zu seiner Mitgliederversammlung und Bauträgertagung nach Stuttgart ein. Mit der Begleitung hochkarätiger Sprecher aus Wirtschaft, Politik und Wirtschaft konnte die komplett ausgebuchte Veranstaltung die neusten Gegebenheiten und Herausforderungen innerhalb der Branche besprochen und neue Lösungsansätze gefunden werden.

Die Bauträger-Fachtagung fand im Anschluss an die nichtöffentliche Mitgliederversammlung statt und wurde von Dirk Graf, Vorsitzender des BFW Baden-Württemberg, eröffnet. Neben der Begrüßung aller Ehrengäste und Teilnehmer betonte Graf, dass der persönliche Austausch unabdingbar sei. Viele Rahmenbedingungen hätten sich für die Immobilienbranche nach der Corona-Pandemie geändert. Hinzu kam Angriffskrieg auf die Ukraine, welcher die Lieferkettenunterbrechungen

und Energiepreissteigerungen verursachte. Damit verbunden kämpften Menschen (und auch die Wirtschaft) mit den extremen Preissteigerungen im Jahr 2022 – die höchste Inflationsrate seit 1958! Aufgrund der Inflation habe sich die Finanzierung für alle – Bauträger und Immobilienerwerber – etwa vervierfacht. So sei es kaum verwunderlich, dass das statistische Bundesamt im März 2023 alarmierende Zahlen vermeldete: 6,9 Prozent weniger Genehmigungen von Wohnungen im Vergleich zum

Vorjahr. Damit rückt das Ziel der 400.000 Neubauwohnungen in noch weitere Ferne. „Es brennt an allen Ecken und Enden. Es trifft



Herausforderung in herausfordernden Zeiten!“ wurde von hochkarätigen Teilnehmern gestaltet: Steffen Jäger, Präsident und Hauptgeschäftsführer vom Verband Gemeindetag Baden-Württemberg, Cindy Holmberg, MdL Baden-Württemberg Bündnis 90/die Grünen, Dirk Graf, Vorsitzender des BFW Baden-Württemberg und Geschäftsführer Graf Wohnbau GmbH, Horst Enßlin, Geschäftsführer der Essinger Wohnbau GmbH, Tobias Wald, MdL Baden-Württemberg CDU und Dr. Reiner Braun, Geschäftsführer empirica-Institut. Unter dem Aspekt des Klimaschutzes in Kombination mit ökonomischen Gegebenheiten wurden mögliche Herangehensweisen diskutiert. Neben praktischen Beispielen aus dem Alltag der Unternehmen kamen auch die politischen Sprecher zu Wort, um ihre Eindrücke und Lösungsvorschläge zu präsentieren. Tenor der angeregten und kommunikativen Podiumsdiskussion war, dass die gemeinschaftliche Lösung aller Beteiligten unabdingbar sei, um den Herausforderungen standzuhalten.

nicht nur die Großen, sondern alle – auch die regional verwurzelten Mittelständler, die so wichtig für die Branche sind“, stellte Graf ernüchternd fest. Der immer größer werdende Bauüberhang bei einem gleichzeitig gestiegenen Bedarf an Wohnungen stelle eine vergrößerte gesellschaftliche Spannung dar, die ist auch politisch zu überbrücken gelte. Die komplizierten Regelungen und die allgemeine hohe Regulatorik verhindere die Attraktivität der Immobilienbranche für die Zukunft. Auch das weiterhin bestehende Problem des Fachkräftemangels dürfe aufgrund der anderen Herausforderungen nicht in Vergessenheit geraten. „Angemessenes Wohnen ist kein Lifestyle-Produkt, es ist ein Fundament unseres Lebens“, fasste Graf unter Applaus der Teilnehmer zusammen.

In einem spannenden Vortrag erläuterte Dr. Reiner Braun, Vorstandsvorsitzender des

empirica Institut, digital zugeschaltet die wissenschaftlichen Zusammenhänge der aktuellen Krisen und Entwicklungen innerhalb der Immobilienbranche. Insbesondere der Zusammenhang der gestiegenen Baukosten beim Eigenheimerwerb mit der Entwicklung der stagnierenden Löhne und der damit verbundenen aktuellen Attraktivität des Mietmarktes fesselte die Teilnehmer im Saal. Nichtsdestoweniger sei festzuhalten, dass auf lange Sicht auch der Mietmarkt enorme Preissteigerungen erfahren werde, sollte der Wohnungsbau weiter einbrechen. Die Attraktivität des Erwerbs von Wohneigentum sei zwar gedämpft worden, aber längst nicht verschwunden.

Die spannende und angeregte Podiumsdiskussion unter dem Titel „Wohnungsbau und Klimaschutz – eine besondere

Nach einer geselligen Mittagspause, die für den Austausch aller untereinander genutzt wurde, erhielten im Anschluss die Jubilare des BFW Landesverbandes Baden-Württemberg für ihre jahrzehntelange Zugehörigkeit eine besondere Ehrung. Der BFW bedankt sich für seine zahlreichen Mitglieder, die maßgebliche am Erfolg des Verbandes teilhaben.

Der BFW Baden-Württemberg dankt allen Teilnehmern des diesjährigen Bauträger-Fachtages sowie den spannenden Vorträgen der Referenten und den Teilnehmern der erkenntnisreichen Podiumsdiskussion. Ein weiterer Dank gilt den Sponsoren der Veranstaltung: Buderus, Beton Kemmler, Bosch, Danfoss, Ei Electronics, Gisoton, Kaldewei, Kermi, KS Süd Kalksandstein, MultiGips, Pluggit, Roto, techem, Tece, deutsche Telekom, Velux.



Gemeinsam zum Ziel: Unternehmen informieren

IMPULSE AUS DER PRAXIS BEIM 4. TAG DER INNOVATION

Am 07. Dezember 2022 fand bereits um viertel Mal der Tag der Innovation des BFW Landesverbandes Baden-Württemberg statt. Die Kooperationspartner geben in komprimierter Form einen Überblick über aktuelle technische Entwicklungen oder neue Dienstleistungen.

In kurzen und prägnanten Sachvorträgen informieren die Kooperationspartner des BFW über neue Trends, technische Innovationen und moderne, kostengünstige Lösungen für Bauträger.

Bei der Themenauswahl zeigte sich, dass der Klimaschutz und Fragen der Nachhaltigkeit mit unterschiedlichen Facetten beantwortet wird. Gerade in Zeiten extrem steigender Gaspreise spielen alternative Lösungen der Wärmeversorgung von Gebäuden eine immer größere Rolle. Nachhaltigkeit von Lichtkonzepten und Ausstattung von Gebäuden wird im Kontext von Zertifizierungen weiter an Bedeutung gewinnen. Elektromobilität und Lademanagementsysteme gewinnen im Zuge der Energiewende eine zunehmende Akzeptanz in der Bevölkerung und eine immer größere Bedeutung. Daneben wird deutlich, dass immer mehr digitale Lösungen über die Gebäudetechnik in die Immobilien einziehen. Aber auch CO₂-neutrale



Baustoffe sowie Elemente des seriellen Bauens und Sanierens geraten immer mehr in den Fokus, um dem Neubau sowie Sanierungsbedarf in Deutschland gerecht zu werden.

Die Seminarreihe richtet sich an Bauträger, Projektentwickler, Projekt- und Bauleiter von Bauträgern und Auftragnehmern, Architekten und Bauingenieure, sowie die

Mitarbeiter in Unternehmen, die sich mit technischen Lösungen befassen und nach den neusten Informationen und Trends für die Immobilien- und Wohnungsbranche Ausschau halten. Der BFW bedankt sich bei allen Teilnehmern für ein erfolgreiches Seminar und freut sich auf den diesjährigen Tag der Innovation. Das Datum und weitere Informationen werden noch bekannt gegeben.

TEILNEHMENDE UNTERNEHMEN DES TAGS DER INNOVATION 2023:

ABL  BOSCH Buderus ean50 KALDEWEI

home way NFG  Roto  Das Dachfenster techem TECE  VELUX 

EVENTS FÜR DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT 2023

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

DIE EVENTS 2023
IN BADEN-WÜRTTEMBERG IM ÜBERBLICK:

27. JULI 2023
TAFELRUNDE STUTTGART | SUSHI EDITION
21. SEPTEMBER 2023
WOWI-GOLFTURNIER BADEN-WÜRTTEMBERG
12. OKTOBER 2023
FORMULA WOWI STUTTGART
28. NOVEMBER 2023
MEET & GRILL STUTTGART



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



Änderungen am Wohnungsmarkt

DIE WOHNUNGSPREISE BLEIBEN STABIL – AUCH WEIL DER WOHNUNGSBAU EINBRICHT

Für den Wohnungsmarkt stellt das Jahr 2022 eine Zäsur dar: Die Preise im Wohnungsmarkt sind seit 2010 angestiegen, im 3. und 4. Quartal 2022 sind sie jedoch erstmals leicht zurückgegangen. Die Gemengelage aus stark gestiegenen Zinsen, hoher wirtschaftlicher Unsicherheit und hohen Energiepreisen haben die Nachfrage nach Wohnimmobilien deutlich gedrosselt. Trotz der Eintrübungen im letzten Halbjahr ist aber mit keinem Einbruch der Preise im Wohnimmobilienmarkt zu rechnen.

Drei Faktoren für eine Stabilität der Wohnimmobilienpreise

Erstens zeigt die langfristige Historie des deutschen Wohnimmobilienmarktes, dass Preiseinbrüche untypisch sind. Selbst zu Zeiten der Ölpreiskrise in den 1970ern und Anfang der 1980er Jahre gab es nur eine kleine Delle im Wohnimmobilienmarkt, die durchschnittlichen Renditen blieben nominal konstant. Ursächlich für diese Stabilität ist vor allem die langfristige Finanzierung im deutschen Wohnungsmarkt.

Zweitens gehen die Marktteilnehmer nicht von einer langfristigen Änderung der Zinsen aus, sondern nur von einer temporären. Die langfristigen Zinsen werden vor allem durch das globale Angebot an Ersparnissen und die Investitionsnachfrage bestimmt. Da weltweit die Lebenserwartung zunimmt, das Renteneintrittsalter aber in keinem Land an die wachsende Lebenserwartung angepasst wird, steigt die Notwendigkeit zur Ersparnisbildung für den Ruhestand überall an. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Zinsentwicklung. Sofern also die Inflation zurückgeht und die Inflationserwartungen sich normalisieren, dürften auch die Zinsen wieder zurückgehen. Dies könnte zwar

noch bis Mitte der 2020er Jahre dauern, hat aber nichtsdestotrotz Einfluss auf die Erwartungen auf die zukünftigen Preise im Wohnimmobilienmarkt. Oder anders gewendet: Solange die Marktteilnehmer von zukünftig niedrigeren Zinsen ausgehen, hält sich der Korrekturbedarf der heutigen Preise in Grenzen.

Und **drittens** ist zu beachten, dass wir in diese neue Phase des Immobilienmarktes mit einem erheblichen Mangel an Wohnraum eintreten. Trotz bester Rahmenbedingungen gelang es im letzten Jahrzehnt nicht, den Wohnungsbau an den wachsenden Bedarf anzupassen, in den meisten Fällen, weil schlicht zu wenig Bauland zur Verfügung gestellt wurde. In vielen Metropolen wie Berlin, Frankfurt oder Düsseldorf wurden im Zeitraum 2016 – 2020 nur rund 70 bis 80 Prozent der benötigten Wohnungen erstellt. In Stuttgart waren es sogar nur rund 60 Prozent, und auch in vielen Umlandstädten Leverkusen wie etwa oder den angrenzenden Kreisen liegen die Quoten nur bei rund 60 Prozent.

Verstärkung des Wohnungsmangels abzusehen

Der Wohnungsbedarf steigt einerseits durch die Aufnahme von Flüchtlingen aus der Ukraine, zum anderen reduziert sich die Bauaktivität derzeit erheblich, weil die Projektentwickler angesichts steigender Baukosten, aber eben auch nachlassender Nachfrage in Folge der Zinsentwicklung,

Bauvorhaben zurückstellen. Statt der deutschlandweit angepeilten 400.000 Wohnungen pro Jahr werden so in den Jahren 2023 und 2024 eher deutlich unter 300.000 Wohnungen – vielleicht sogar weniger als 250.000 Wohnungen – entstehen. Damit steigt der Druck im Wohnungsmarkt noch weiter, und dies zeigt sich vor allem in der Mietpreisentwicklung: Im Jahr 2022 sind die Neuvertragsmieten bereits um mehr als 6 Prozent gestiegen, in einigen Städten sogar um mehr als 10 Prozent. In der Gesamtschau erscheint daher ein deutlicher Rückgang der Preise unwahrscheinlich, vielmehr ist mit einer Seitwärtsbewegung der Preise zu rechnen, bis im Zuge einer konjunkturellen Erholung auch die Preise wieder zulegen. Angesichts steigender Energiekosten und steigender Mieten geraten Mieter verstärkt unter Druck. Nach Berechnungen des IW sind die Gesamtmieten in Deutschland in den vergangenen

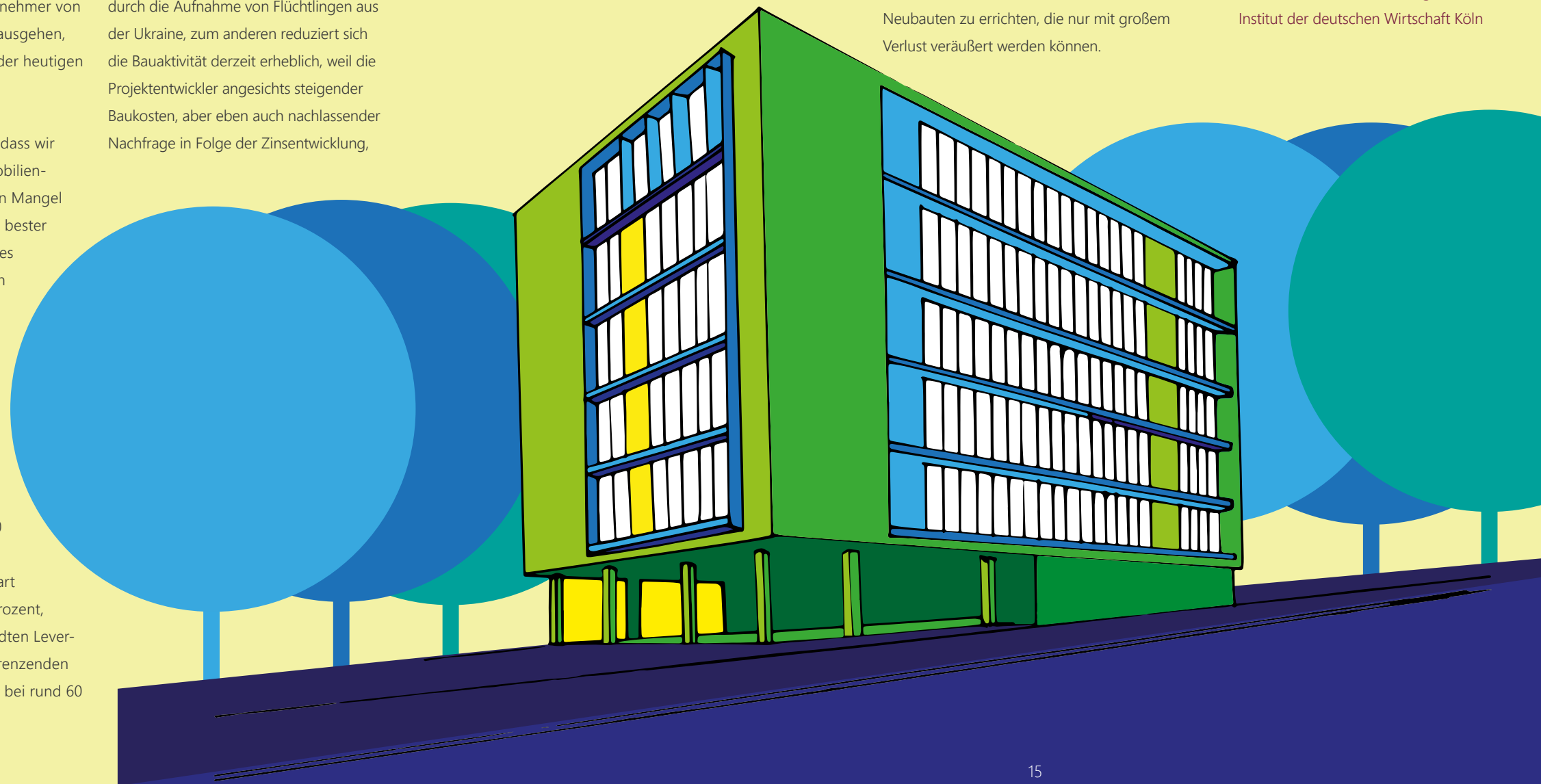
12 Monaten um fast 11 Prozent gestiegen. Neben den Nettokaltmieten sind vor allem die warmen Nebenkosten um fast 50 Prozent gestiegen, aber auch die kalten Betriebskosten legten um etwa 9 Prozent zu.

Anreize für Immobilienkäufer nötig

Um Druck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen, ist deshalb ein Anziehen der Neubauaktivität dringend erforderlich. Doch angesichts aktuell hoher Zinsen und weiter steigender Neubaukosten ist die Umsetzung der aktuellen Baugenehmigungen für Projektentwickler nicht rentabel. Bei neuen Vorhaben können Projektentwickler sich teilweise anpassen und werden etwa die Grundrisse kompakter halten. Doch bei den aktuellen Baugenehmigungen wurde von einer anderen Marktlage ausgegangen, so dass nun viele Projektentwickler die Grundstücke eher nicht bebauen, als schließlich Neubauten zu errichten, die nur mit großem Verlust veräußert werden können.

Insofern bedarf es in dieser Situation tatsächlicher zusätzlicher Anreize für Käufer. Denkbar wären zum Beispiel zeitlich begrenzte Sonder-Abschreibungen, aber auch eine zusätzliche Unterstützung der Eigenheimkäufer, etwa durch Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer. Parallel sollte aber auch dringend daran gearbeitet, den Wohnungsbau zu beschleunigen und einen Rahmen für kostengünstigeres Bauen zu schaffen. Digitale Lösungen bei Baugenehmigungen könnten u. a. Potenziale schaffen, Prozesse zu beschleunigen und eben auch Anpassungen zeitnah umzusetzen. Darüber hinaus ist es aber auch geboten, alle Normen und Standards im Sinne einer Kosten-Nutzen-Abwägung zu prüfen und somit die Bauordnungen zu vereinfachen – denn nur so wird die Grundlage für auch wieder kostengünstigeres Bauen geschaffen.

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



Machtgefüge bei Vertragshandlungen hat sich verändert

VERHANDLUNG VON BAUTRÄGERVERTRÄGEN IN ZEITEN „KNAPPER“ ERWERBER

Aufgrund der Materialpreisentwicklung, den gestörten Lieferketten und der Zinswende ist die Zahl der Erwerber knapp geworden und die Erwerber selbst finanziell knapp aufgestellt. Das Angebot ist weit größer als die stark eingebrochene Nachfrage. Damit hat sich das Machtgefüge bei der Vertragsverhandlung somit wieder zugunsten der Erwerber verschoben. Während früher Verhandlungen am Vertrag pauschal vom Bauträger abgelehnt wurden, muss er sich nun „zur Decke strecken“, um die knappen Erwerber zur Unterschrift zu bringen. Ein Grund, sich ein paar ausgewählte „Knackpunkte“ im Bauträgervertrag genauer anzusehen.

Sondereigentum

Falls Erwerber Sondereigentum statt lediglich ein Sondernutzungsrecht bspw. an Stellplätzen oder im Gartenbereich fordern, sollte der Bauträger sich darüber bewusst sein, dass die Einräumung des Sondereigentums nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich ist, da diesen der entsprechende Bereich schon als Gemeinschaftseigentum verkauft wurde und die Einräumung von Sondereigentum daher einen Mangel darstellen würde. Bei entsprechenden Begehrlichkeiten des Erwerbers muss die Antwort also weiterhin „Nein!“ lauten.

Wohnfläche

Bei der Wohnfläche lassen sich die Erwerber zunehmend nicht mehr auf Ausgleichsregelungen ein oder ihre Anwälte schlagen abweichende Klauseln vor. Hier ist darauf zu achten, dass eine solche Klausel als echte Beschaffenheitsvereinbarung und nicht als Geringfügigkeitsabzug ausgestaltet ist, sodass der Bauträger sich bei einer Überschreitung der zulässigen Abweichung nur für diese Überschreitung

einen Abzug gefallen lassen muss. Ein Beispiel: „Als Beschaffenheit des Kaufgegenstandes wird jedoch nur eine Mindestgröße des Kaufgegenstandes vereinbart, die die Maße gemäß 2.1.1 und 2.2 erster Absatz um bis zu maximal je 2 Prozent unterschreitet.“

Vertragsstrafe und pauschalierter Schadensersatz

Natürlich verlangen Erwerber jetzt eine finanzielle Absicherung ihrer Termine. Der Bauträger sollte den Unterschied zwischen einer Vertragsstrafe und pauschalitem Schadensersatz kennen. Bei einer Vertragsstrafe ist der Nachweis eines Schadens keine Anspruchsvoraussetzung. Der Erwerber erhält bis zur Obergrenze von – in der Regel – 5 Prozent ohne Nachweis diesen Schaden ersetzt – mehr

jedoch nur bei vollem Schadensnachweis. Bei längerem Verzug ist die Vertragsstrafe unter Umständen also günstiger. Bei einem pauschalierten Schadensersatz muss die konkrete Schadenshöhe nicht nachgewiesen werden. Durch ihn werden sämtliche Verzugschäden abgegolten. Die Pauschalierung kann in Maßen auch niedriger sein als der tatsächlich beim Erwerber eintretende Schaden. Dafür läuft der pauschalierte Schaden bis zum Ende des Verzugszeitraums. Das kann teuer werden. Aus Sicht des Bauträgers ist es in der Regel am besten, eine Vertragsstrafe zu vereinbaren, diese jedoch „niedrig“ anzusetzen.



Ausschluss von Vorschuss zu Selbstvornahmekosten

Der Ausschluss des Selbstvornahmerechts ist, sofern dies unter Aufrechterhaltung des Rechts auf Nacherfüllung und bei Fehlschlagen der Nacherfüllung des Rechts auf Minderung oder Rücktritt geschieht, in § 309 Nr. 8 b) BGB, ausdrücklich zugelassen (OLG Koblenz Urteil vom 11.04.2018, 10 U 1167/16). In Verhandlungen sollte in jedem Fall der Ausschluss mit Blick auf Ansprüche beim Gemeinschaftseigentum „gerettet“ werden und bei den unbedeutenderen Ansprüchen am Sondereigentum auf den Ausschluss verzichtet werden.

Kündigung des Bauträgervertrages

Das Kündigungsrecht des Erwerbers nach § 648(a) BGB ist im Bauträgervertrag nach § 650 u Abs. 2 BGB ausgeschlossen. Ein Rücktritt ist für Erwerber in der Regel nicht

praktikabel. Ein zusätzliches Kündigungsrecht im Insolvenzfall tut dem Bauträger – er ist insolvent – nicht weh. Er kann sich daher – wichtig ist der genaue Wortlaut – darauf einlassen. Dann kann der Erwerber das Grundstück behalten und die Planungs- und Werkleistung kündigen. Das kann für ihn, zum Beispiel bei einem weit fortgeschrittenen Vorhaben hinsichtlich des Sondereigentums, bedeutsam sein. Beim Gemeinschaftseigentum ist die Ausübung eines solchen Rechts nur möglich, wenn auch die anderen Erwerber ein solches Recht haben und es gleichzeitig ausüben. Denkbar ist aber auch hier, dass ein Erwerber beispielsweise beim Forward Deal alle Wohnungen kauft. Dann wird das Kündigungsrecht durchaus gemeinschaftlich ausgeübt.

Sonderwünsche

Es gibt im Bauträgervertrag kein Anordnungsrecht des Erwerbers. §§ 650b ff.

BGB ist nicht anwendbar. Bauträger haben daher Sonderwünsche erheblich eingeschränkt. Sollte der Erwerber die Aufnahme einer Regelung verlangen ist darauf zu achten, dass sich das Anordnungsrecht nur auf das Sondereigentum bezieht und kein Zwang auf Seiten des Bauträgers zur Ausführung besteht. Es sollte geregelt sein, dass Vereinba-

Fachkundige Rechtsberatung für Bauträger

Die effektive Beratung zu diesen sowie allen anderen Themen im privaten Bau- und Architekten, Immobilien- und Mietrecht ist Teil der täglichen Arbeit des Teams von Jahn Hettler Rechtsanwälte in Frankfurt am Main. Sie setzen auf Qualifikation, Spezialisierung und Erfahrung. Das Team der Rechtsexperten besteht ausschließlich aus Anwältinnen und Anwälten mit einem klaren, unverwässerten, fachlichen Fokus. Sprechen Sie uns an und lassen Sie sich von echten Experten beraten. www.jahnnettler.de

rungen“ geschlossen werden können. Die Höhe der Vergütung ist Vereinbarungssache, ebenso die unbedingt festzuhaltende Auswirkung auf den Fertigstellungstermin. Es besteht kein Anspruch auf Aufdeckung der Kalkulation oder Abrechnung nach tatsächlich erforderlichen Kosten. Bei Erhöhung des Kaufpreises um mehr als 10 Prozent ist weitere Sicherheit erforderlich, vgl. § 650m BGB. Es muss ein neuer Vertragspreis gebildet werden mit Neu- / Nachberechnung gem. MaBV oder eine Anforderung mit der letzten Rate erfolgen. Nicht zulässig ist es, die Vergütung isoliert oder sofort geltend zu machen. Nicht zulässig ist es zudem, die Sonderwunschvergütung insgesamt mit der Rate anzufordern, die § 3 Abs. 2 für das entsprechende Gewerk vorsieht.

**RA Dr. Maximilian Jahn
und RA Karl Trautvetter,
Jahn Hettler Rechtsanwälte**

FORUM WOHNUNGS WIRTSCHAFT

Lösungswege **2023**
smart | digital | nachhaltig

Strategien auf dem Weg zur Klimaneutralität
im Gebäudebestand

26.04.2023 | Filharmonie Filderstadt

Weitere Informationen und Anmeldung unter: tinyurl.com/forumwowi
oder per Mail an: mevivoECO@wowiconsult.eu

Jetzt
anmelden!

Unsere Partner:



Digitalisierung im Gebäudebereich

MIT AUFZÜGEN KOSTEN SENKEN UND KLIMA SCHÜTZEN

Auch in der Immobilienbranche sind digitale Lösungen nicht mehr wegzudenken. Sie sind wichtiger denn je, um nicht nur wettbewerbsfähig zu bleiben, sondern auch den Klimaschutzziele gerecht zu werden. Besonders Bestandsgebäude müssen dabei in den Fokus rücken, um mit Neubauten mithalten zu können. Eine weitere Möglichkeit der Sanierungsstrategie in Gebäuden ist, Aufzüge zu digitalisieren.



Einer Bitkom-Studie nach können digitale Gebäudetechnologien einen deutlichen Beitrag zur Senkung der CO₂-Emissionen leisten: Bis zum Jahr 2030 kann so eine Einsparung bis zu 14,7 Millionen Tonnen CO₂ erreicht werden. Daher ist die Digitalisierung in jedem Schritt des Gebäudezyklus von Nöten und beginnt bereits in den Planungsprozessen, beispielsweise bei digital modellierten Bauwerksdaten – Building Information Modeling (kurz BIM) ist das Stichwort. So können vorab bereits ganze Quartiere einfacher geplant und auf ihre Emissionslast in der jahrzehntelangen Nutzungsphase eingegangen werden.

Besonders in der Nutzungsphase ist ein modernes und strukturiertes Data-Monitoring spannend, um den ökologischen Fußabdruck von Gebäuden nicht nur zu ermitteln, sondern auch anhand von Hilfestellungen für die Nutzer zu optimieren. An Licht- und Wärmequellen denken die meisten, wenn es um digitale Lösungen im Wohnbereich geht, doch das Smart Building beginnt bereits vor der eigenen Wohnungstür.

Predictive Maintenance als Schlüssel zum Erfolg

Aufzüge sind ein Bestandteil in nahezu jedem größeren Gebäude und für die meisten Menschen selbstverständlich. Falls sie einmal ausfallen sollte, ist der Frust groß und die Kosten intensiv. Neben der Bequemlichkeit spielt auch die Barrierefreiheit und der demografische Wandel eine große Rolle im Hinblick auf die Wichtigkeit von Aufzügen. Um Ausfällen vorzubeugen, sind digitale Lösungen das Mittel der Wahl: Die Aufzugsbox der Aufzughelden dient als Fitnessstracker für den Aufzug. Sie zeichnet alle wichtigen Daten auf und erkennt bereits im Voraus, wann eine Wartung benötigt und sinnvoll ist.

Die Prädiktive Instandhaltung – bekannt unter dem englischen Begriff Predictive Maintenance – ist das Ergebnis der digitalen Überwachung von Betriebsstunden, Leistung, Output und anderen Faktoren. So ist es möglich, dass Wartung und Instand-

haltung zeitlich auf die Bedürfnisse der einzelnen Aufzugsanlage abgestimmt werden. Die Aufzugheldenbox ist mit allen Herstellern kompatibel und überträgt mithilfe des Mobilfunknetzwerks alle Informationen zum Zustand der Anlage an eine eigene Aufzughelden Cloud. Somit entsteht ein digitaler Zwilling, der den Lebenszyklus der Anlage als virtuelles Modell abbildet.

Anhand der gesammelten Daten kann bereits vor dem etwaigen Problem eine Wartungszeit vorhergesehen werden. So können Fehler und Störungen erkannt werden, bevor es zum Ausfall der Anlage kommt. Dank der digitalen Lösung ist es ebenfalls möglich, den entsprechenden Fehlercode des defekten Aufzugs direkt an den zuständigen Techniker zu senden – so sparen sich Bestandhalter nicht nur Ressourcen, sondern auch die Kosten für die Instandhaltung werden gesenkt.

Weitere Informationen unter
www.aufzughelden.com

Der Heizkostenverordnung effizient und rechtssicher begegnen

MIT DIGITALEN LÖSUNGEN ENTLASTUNG SCHAFFEN



Rund die Hälfte der etwa 5,1 Millionen Wohnungen in Baden-Württemberg ist vermietet. Für die Eigentümer und Verwalter bringt das naturgemäß zahlreiche administrative Aufgaben mit sich. Mit der novellierten Heizkostenverordnung ist diese Liste noch etwas länger geworden.

Seit Januar 2022 müssen Bewohner von Gebäuden mit fernablesbarer Messtechnik monatlich über ihren Wärme- und Warmwasserverbrauch informiert werden. Sind solche funkbasierten Messgeräte noch nicht verbaut, müssen sie innerhalb einer Übergangsfrist bis 2027 nachgerüstet werden. Ziel ist es, mit mehr Transparenz über

Verbräuche ein reflektiertes und sparsameres Verbrauchsverhalten zu etablieren. Das ist im Sinne aller, bedeutet aber potenziell auch einen hohen zusätzlichen Aufwand für Vermieter und Verwaltungen, die diese Informationen bereitstellen müssen, zumal die praktische Ausgestaltung mit einigen Fragezeichen versehen ist.

Monatliche Verbrauchsinformation nach Maß

Neben moderner Funk-Technologie steht und fällt die Umsetzung der gesetzlichen Auflagen mit zeitgemäßen Kommunikati-

onswegen. Welche Lösung bei Vermietern bzw. Verwalten zum Einsatz kommt, um die erhobenen Daten zu verarbeiten, aufzubereiten und an die Mieter weiterzugeben, ist höchst individuell. Digitalisierung spielt folglich eine wichtige Rolle. Auf die spezifischen Anforderungen reagiert ista mit dem Service EcoTrend.

Lösungen am Bedarf orientieren

Vermietern und Verwalten, die bislang noch keine digitalen Lösungen einsetzen, bietet EcoTrend comfort ein Rundum-Sorglos-Paket. Dieser Service versorgt die Bewohner monatlich mit Informationen über

den Verbrauch von Wärme und Warmwasser, mit Vergleichswerten eines Durchschnittsnutzers sowie Kostentrends. Dazu müssen die Eigentümer lediglich die Daten der Bewohner im ista Webportal oder per Datenaustausch mitteilen. Das geschieht nach den strengen Anforderungen des Datenschutzes. Den Registrierungsprozess und die damit einhergehende Kommunikation mit den Nutzern übernehmen wir als Messdienstleister. Sie als Auftraggeber können den Registrierungsstatus jederzeit im Webportal verfolgen. Nicht registrierte Nutzer erhalten die monatliche Information mit dem Zusatzservice Briefversand automatisch per Post. Zudem umfasst diese Lösung eine Service-Hotline für die Bewohner.

Auch für WEG-Verwaltungen ist eine solche umfassende Lösung eine enorme Erleichterung. Sie versetzt – bei überschaubarem

Aufwand für Verwalter – Wohnungseigentümer in die Lage, die Verbrauchsinformationen monatlich zu erhalten und damit der Mitteilungspflicht gegenüber den Bewohnern nachzukommen.

Sind bereits andere Anwendungen im Einsatz, kommt es auf entsprechende Verknüpfungen der Systeme an. Mittels Schnittstellen (API) können Verbrauchsinformationen je Wohn- oder Nutzeinheit für bestehende Kommunikationslösungen bereitgestellt werden. Die Weiterverarbeitung und Visualisierung erfolgen dann gemäß der Heizkostenverordnung im bestehenden System durch die Vermieter oder Verwalter selbst.

Den idealen Zuschnitt für Nutzer der digitalen Immobilienverwaltungsplattform facilioo bietet die Produktvariante EcoTrend facilioo. Die monatlichen Verbrauchswerte werden per Schnittstelle eingebunden und

den Nutzern inklusive Vergleichswerten und Kostentrends zur Verfügung gestellt.

Digitale Arbeitserleichterung mit professioneller Unterstützung

Der Verwalteralltag ist komplexer geworden. Knappe personelle Ressourcen und zunehmende regulatorische Anforderungen rufen digitale Lösungen auf die Agenda. Sie versprechen Arbeitserleichterungen, eine hohe Servicequalität und schonen dabei die Umwelt.

Gerne unterstützt Sie unser ista-Team in Stuttgarter dabei, Ihre Arbeitsroutinen durch digital bewährte Produkte zu vereinfachen und die Heizkostenverordnung effizient und rechtssicher umzusetzen.

E-Mail: Vertrieb.Stuttgart@ista.de
Telefonnummer: 0711 93287-245

App hier übernehmen wir.

Mit der neuen Heizkostenverordnung sind Sie verpflichtet, Ihre Bewohner jeden Monat über den Wärmeverbrauch zu informieren. Das gilt für alle Häuser mit fernablesbarer Messtechnik. Dafür haben wir für Sie **ista EcoTrend** entwickelt. Sie stellen uns die Daten Ihrer Bewohner einfach im ista Webportal bereit – und dann übernehmen wir für Sie. Registrierung Ihrer Bewohner, Zustellung der Verbrauchsinformation per App oder E-Mail und die Beantwortung von Fragen Ihrer Bewohner. Das ist einfach und komfortabel – für Sie und Ihre Bewohner. Das ist EcoTrend. Erfahren Sie jetzt mehr: ista.de/ecotrend

Mitdenken ist gut. Vorausdenken ist ista.



ista

Forum Wohnungswirtschaft

KLIMANEUTRALITÄT IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT – ABER WIE?

Eine der großen Herausforderungen für die Gebäude- und Wohnungswirtschaft ist die Dekarbonisierung der Bestandsgebäude. Bis 2045 sollen diese – so wünscht es der Gesetzgeber – klimaneutral sein. Die Veranstaltungsreihe Forum Wohnungswirtschaft bietet ein wichtiges Diskussionsforum und zeigt verschiedene Lösungsansätze auf.



Zahlreiche Gesetze und Regelungen auf nationaler oder EU-Ebene zwingen die Wohnungsunternehmen schon jetzt, die Kohlendioxidemissionen ihrer Bestände zu senken und energiesparende Maßnahmen zu ergreifen. Die Komplexität der gesetzlichen Anforderungen erfordert allerdings hohe personelle und fachliche Kapazitäten.

Auch kommen erhebliche Kostensteigerungen auf die Wohnungswirtschaft zu. Schon jetzt liegt der Preis pro ausgestoßener Tonne CO₂ bei 30 Euro und er soll noch weiter steigen. Die Wohnungs- und Gebäudewirtschaft braucht eine wirtschaftlich realistische Strategie, um alle klimarelevanten Forderungen zu erfüllen.

Mögliche Lösungswege

Die Veranstaltungsreihe Forum Wohnungswirtschaft zeigt hier mögliche Lösungswege auf. Nach bereits zwei sehr erfolgreichen Jahren gehen die informativen Branchentreffs nun in die nächste Runde. Die erste Veranstaltung findet am 26. April 2023 in Stuttgart (Filharmonie) statt. Danach geht es in Bochum am 14. Juni 2023 (EBZ Bochum) und am 06. Juli 2023 in Hamburg (Gastwerk) weiter.

Im Rahmen dieser Events wird auch die Energieeffizienz-Software mevivoECO des IT- und Consulting-Unternehmens wowiconsult vorgestellt. Das Programm bietet

ein detailliertes CO₂-Monitoring von Gebäuden und kann so gebäudespezifische Energieeffizienzpotenziale ableiten. Mithilfe der Software ist es möglich, CO₂-Emissionen zu reduzieren, die Umwelt zu entlasten und Kosten zu sparen. Eine Kalkulation für die Zukunft kann aufgezeigt und unterschiedliche Maßnahmen simuliert werden. Für die Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird eine flexible Klima-Roadmap bereitgestellt. „Mit mevivoECO liefern wir einen wesentlichen Beitrag dazu, dass die Wohnungswirtschaft ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur CO₂-Reduktion auf eine möglichst kostengünstige Weise nachkommen kann“, erklärt der geschäftsführende Gesellschafter von wowiconsult, Dr. Walde-mar Müller.

Informationsplattform für die Wohnungswirtschaft

Das Forum Wohnungswirtschaft ist eine wichtige Gesprächsplattform für die Wohnungs- und Gebäudewirtschaft. Namhafte Referenten geben Empfehlungen, Vorschläge und Visionen zur Dekarbonisierung von Bestandsgebäuden und zeigen Wege zur Klimaneutralität auf. Erneut bei den Veranstaltungen mit dabei ist der renommierte Universitätsprofessor Dr. M. Norbert Fisch, der schon in den Vorjahren mit seinen leidenschaftlichen Vorträgen die Zuhörer begeisterte und erneut relevante Beispiele aus der Praxis aufzeigt.

Anmeldung und Informationen unter www.tinyurl.com/forumwowi

BBB Gipfel

BundesBauBlatt

KLIMAFREUNDLICH BAUEN, BEZAHLBAR WOHNEN



PARTNER

arimeo®
PURE BALANCE

BRUNATA
METRONA

DAIKIN

DaiwaHouse
Modular Living

DREES &
SOMMER

Gerflor

intratone

Kalkonstein
KS
DAS ORIGINAL

KALO

KARCHER
DESIGN

MultiGips

oventrop
Wir regeln das. Seit 1851.

SALTO
inspiredaccess

SSS SIEDLE

SOLARLUX®

STIEBEL ELTRON

URETEK
BEWAHREN. MAß UND TRAUT

WANN

9. und 10. Mai 2023

WO

Radisson BLU Hotel
Frankfurt am Main

ANMELDUNG



[bauverlag-events.de/
bundesbaublatt-gipfel-2023](http://bauverlag-events.de/bundesbaublatt-gipfel-2023)

VERANSTALTER

BBB
BundesBauBlatt

PresseCompany
Kommunikationsagentur

Bildererkennung in der Immobilienverwaltung?

WIE KÜNSTLICHE INTELLIGENZ EINZUG IN DIE IMMOBILIENBRANCHE HÄLT

Der Begriff der Künstlichen Intelligenz (KI) ist in der öffentlichen Wahrnehmung zu einem geflügelten Wort geworden, das – nicht zuletzt angetrieben von so mancher Hollywood-Produktion – zu Vorbehalten und Skepsis führt. Dabei sind die Möglichkeiten durch den sukzessive ansteigenden Einsatz von KI auch in der Immobilienbranche beachtlich – beispielsweise in der Immobilienverwaltung.



Mit der Integration von Chat GPT sind beispielsweise bereits automatisierte Antworten und Prozesse möglich, die Verwalten die Möglichkeit bieten, sich digital aufzustellen und Arbeitskräfte nachhaltig zu entlasten.

Digitale Spracherkennung

Chat GPT ist eine fortschrittliche KI-Technologie, die auf der Open AI-Plattform basiert. Sie wurde speziell für die natürliche Sprachverarbeitung entwickelt

und ist in der Lage, menschenähnliche Texte zu generieren und auf Anfragen zu antworten. Chat GPT ist eine der neuesten Entwicklungen in der KI-Technologie und bietet viele Vorteile für Unternehmen, die ihre Prozesse automatisieren und die Arbeitsbelastung reduzieren möchten.

Mit Chat GPT kann ein Unternehmen beispielsweise automatisierte Antworten auf häufig gestellte Fragen bereitstellen und somit den Kundenservice verbessern. Darüber hinaus kann Chat GPT auch für die Erstellung von Texten verwendet werden, wie zum Beispiel für Handlungsempfehlungen, E-Mails oder Hausinformationen. Dabei kann Chat GPT auf Basis von vorhandenen Daten und Informationen, wie beispielsweise Produktspezifikationen oder Kundenbewertungen, Texte erstellen, die den Stil und die Sprache des Unternehmens wiedergeben.

Anwendungsbereiche der Bildererkennung:

- Gesichtserkennung: Automatisches Identifizieren von Personen anhand von Gesichtsmerkmalen
- Objekterkennung: Identifizierung von bestimmten Objekten in einem Bild, z.B. Autos, Tiere, Gebäude oder Landschaften
- Barcode-Erkennung: Automatische Erkennung von Barcodes auf Produkten
- Qualitätskontrolle: Überprüfung von Produkten auf Fehler oder Abweichungen in der Produktion
- Medizinische Diagnostik: Erkennung von Anomalien oder Abweichungen in medizinischen Bildern wie Röntgenaufnahmen oder CT-Scans
- Autonome Fahrzeuge: Verwendung von Bildererkennungssystemen zur Erkennung von Hindernissen, Fahrspuren oder Verkehrsschildern für autonome Fahrzeuge.

Bilder erkennen statt nur scannen

Die moderne Bildererkennung ist eine Technologie, die es Computern ermöglicht, Bilder zu analysieren und zu verstehen. Durch die Verwendung von Algorithmen und maschinellem Lernen können Computer automatisch bestimmte Merkmale oder Objekte in Bildern erkennen und identifizieren. Auch der stetig wachsende Einsatz dieser Technologie kann der Arbeitsalltag in Verwaltungen künftig deutlich verändern.

Die Kombination aus Chat GPT und dem Programm Kalypso des Münchner Softwareunternehmens Cloud Klabauter ermöglicht es beispielsweise, Bilder automatisch zu analysieren und Informationen daraus zu extrahieren. Ein großer Vorteil dieser Einbindung der Bildererkennung ist

zum Beispiel die Möglichkeit, Schäden oder Mängel zu erkennen und textlich zu erfassen. Durch die Analyse von Bildern – beispielsweise bei Schimmelbefall – kann Chat GPT automatisch eine Handlungsempfehlung generieren und die betreffenden Handwerker für die Reparatur auswählen und beauftragen. Dadurch werden Prozesse standardisiert und beschleunigt, was letztlich zu einer höheren Effizienz führt.

Aber nicht nur bei der Schadensregulierung kann die Bildererkennung von Vorteil sein. Auch bei handschriftlichen Unterlagen oder Protokollen kann die Technologie eingesetzt werden. So kann ein Dokument einfach abfotografiert werden und die Bildererkennung erzeugt daraus einen maschinell erstellten Text. Dieser kann dann wiederum für die automati-

sierte Anlage von Objekten, Mietern oder anderen Informationen genutzt werden.

Zeitersparnis durch Automatisierung

Diese Technologien ermöglichen Hausverwaltungen eine enorme Arbeitersparnis: Prozesse können automatisiert und beschleunigt werden. Dies führt wiederum zu einer höheren Effizienz und einer Entlastung des Personals. Mit der Kombination aus Chat GPT und Kalypso wird die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft weiter vorangetrieben – die Branche kann somit noch mehr als bisher von den Vorteilen moderner Technologien profitieren.

Weitere Informationen zu den technischen Möglichkeiten der KI in der Immobilienverwaltung finden Interessierte im Internet unter www.kalypso.cloud.

Partner der Immobilienwirtschaft



Anzeige

angeschlossen wird, prüft fortlaufend 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 Aufzughelden-Box anormale Funktionsweisen wie unsauberes Bremsen oder Mängel an der Türlaufrolle erkennt. Die Aufzughelden – zuständig für Betrieb und Wartung der Anlage – werden dann automatisch benachrichtigt. Sie koordinieren die Wartungen und stimmen Reparaturen ab, bevor es zu schwerwiegenden Betriebsstörungen oder sogar einem Ausfall kommt.

Intelligent digitalisieren

Mit vernetzten Aufzügen in die Gebäudedigitalisierung starten

Viele Immobilienunternehmen zögern bei der Digitalisierung ihres Bestands. Verständlich – möchte man doch Fehler bei den ersten Schritten vermeiden und von Beginn an die richtige Richtung einschlagen. Dort, wo vorhanden, bietet ein Aufzug als „überschaubares System“ eine hervorragende Möglichkeit, erste Erfahrung mit einer ganzheitlich angelegten Gebäudedigitalisierung zu sammeln.

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 Aufzughelden, das Aufzüge smart und fit für die Zukunft macht. Wichtig für Besitzer von älteren

Objekten: Die Technologie kann unabhängig vom Aufzug-Hersteller und vom Alter des Aufzugs genutzt werden.

Intelligente Predictive Maintenance beugt Ausfällen vor

Die Berliner Aufzughelden, 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 Verfahren: Wartungen vor Ort mit wiederkehrenden Maßnahmen finden nicht wie im Regelfall zweimal pro Jahr statt, sondern nur bei tatsächlichem Bedarf. Ermittelt wird der über die Aufzughelden-Box, das Herzstück der digitalisierten Aufzugsanlagen. Die IoT-Lösung, die an der Steuerungseinheit des Aufzugs

Jetzt digitalisieren – aber „richtig“

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 „digitalisierungserfahrener“ Technologie-Konzern das Potenzial der Aufzughelden-Lösung erkannt und steht dem jungen Unternehmen als Partner zur Seite. So lässt sich die Aufzughelden-Box problemlos in die Digitalisierungsinfrastruktur Gebäudekonnektivität 4.0 von Vodafone einbinden.

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



Termine 2023

Datum	Ort	Veranstaltung
18. April 2023	Online-Seminar	Aktuelles Steuerrecht für Bauträger
09. Mai 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Urbanes Gebiet“
24. Mai 2023	Stuttgart	Kongress Wohneigentum
06. Juni 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Abnahme des Gemeinschaftseigentums Teil 1“
13. Juni 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Abnahme des Gemeinschaftseigentums Teil 2“
04. Juli 2023	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Mängel nach BGB, VOB/B und WEG“
07. Juli 2023	Online-Seminar	Hochproduktiv arbeiten: Trotz Fremdsteuerung, Unterbrechungen und Störungen

Bitte beachten
Sie die aktuellen Hinweise
zu den Veranstaltungen
auf der Homepage
www.bfw-bw.de

Nähere Informationen unter www.bfw-bw.de

(Änderungen vorbehalten, Stand: 20. März 2023)

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:

Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Jetzt informieren



enbw.com/immoplus

Energiewende einfach machen. Mit EnBW immo+

Zusammen mit unseren Kund*innen bringen wir die Energiewende in jede Wohnung – in Baden-Württemberg und darüber hinaus.

Informieren Sie sich jetzt und profitieren auch Sie von unseren maßgeschneiderten Service-Paketen für die Wohnungswirtschaft.

- > Strom-, Gas- und Wärme-Tarife – alles aus einer Hand
- > Individuelle Ladelösungen für E-Mobilität
- > Photovoltaik und Hausstrom-Modelle
- > Naturstrom-Tarife und Wunschabrechnung
- > Digitale Services im Smart immo+ Portal
- > Rabattierte Tarife für Bewohner*innen
- > Erfahrene persönliche Ansprechpartner*innen

www.enbw.com/immoplus

— EnBW



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