

# IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

## BADEN- WÜRTTEMBERG



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Baden-Württemberg

Das Magazin des  
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 1\_2020



EINLADUNG ZUR BAUTRÄGERFACHTAGUNG 2020

NEUJAHRSEMPFANG 2020

INTERVIEW MIT MINISTERIN DR. NICOLE HOFFMEISTER-KRAUT

Seite 5

Seite 6

Seite 15

# Golfen.Kochen.Grillen.

Unsere Veranstaltungen 2020  
für die Wohnungswirtschaft



24.04.2020 Nordrhein-Westfalen  
15.05.2020 Bayern  
05.06.2020 Norddeutschland  
24.07.2020 Baden-Württemberg  
14.08.2020 Berlin  
28.08.2020 Rhein-Main



16.01.2020	Stuttgart	10.09.2020	Frankfurt
30.01.2020	Frankfurt	15.10.2020	München
13.02.2020	München	29.10.2020	Hamburg
27.02.2020	Berlin	05.11.2020	Dortmund
12.03.2020	Hannover	19.11.2020	Stuttgart
19.03.2020	Mannheim		
23.04.2020	Bremen		
14.05.2020	Düsseldorf		
28.05.2020	Berlin		
06.08.2020	Hamburg		
13.08.2020	Köln		



## Tafelrunde

GEMEINSAM KOCHEN & GENIESSEN

23.01.2020	Düsseldorf
06.02.2020	Hamburg
26.03.2020	Köln
02.04.2020	Stuttgart
29.04.2020	Frankfurt
18.06.2020	Wiesbaden
25.06.2020	München
12.11.2020	Berlin



# EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,



Dirk Graf  
Vorstandsvorsitzender des BFW  
Baden-Württemberg

der Aktionismus, um die vielfach heiß gelaufenen Preise in deutschen Ballungsregionen zu senken oder zumindest zu stabilisieren, ist groß: Es gibt nahezu keine politische Partei, die nicht auch Maßnahmen für den Wohnungsbau in ihren Programmen hätte. Und fast alle fordern dabei mehr Restriktionen, mehr sozialen Wohnungsbau oder eine Mietpreisbremse, um so vermeintlich mehr Schutz für Mieter zu schaffen. Wir als BFW halten diesen Ansatz für grundsätzlich falsch.

Ja, es ist richtig, die Versorgungsprobleme auf den Wohnungsmärkten, gerade in den Ballungsgebieten, haben es in sich. Sie bergen eine große gesellschaftliche Sprengkraft. Schon seit Jahren versuchen Bund, Land und Kommunen mit immer mehr Vorschriften dieses Problems Herr zu werden. Leider nur mit mäßigem Erfolg. Die einzige Lösung in der Wohnraumversorgung kann nur sein, deutlich mehr Wohnraum zu schaffen, um das Angebot verfügbarer Wohnungen spürbar zu erhöhen.



Gerald Lipka  
Geschäftsführer des BFW  
Baden-Württemberg

Diese Forderung soll nicht missverstanden werden. Wir sind realistisch genug, um auch Rahmenseetzungen der Politik in gewissem Umfang zu akzeptieren. Aber statt Instrumente, wie beispielsweise die Mietpreisbremse, die das Problem nicht lösen, weiter zu verwenden, sie sogar noch zu verschärfen, um sich dann zu wundern, dass das Problem immer noch nicht gelöst ist, muss ein Umdenken bei den politischen Entscheidungsträgern einsetzen. Nicht fordern, sondern fördern muss die Devise sein. Doch dabei müssen die unterschiedlichen Interessen und Geschäftsmodelle aller Akteure auf dem Immobilienmarkt berücksichtigt werden. Die Fixierung auf kommunale Wohnraumschaffung macht den Wohnungsbau für uns private Investoren zunehmend unattraktiv und wird darum nicht dazu führen, die Bautätigkeit – insbesondere in ausgewiesenen angespannten Immobilienmärkten – zu steigern.

Der Anteil privater Bauträger am Wohnungsneubau beträgt rund 80 Prozent. Alleine wegen ihrer Erfahrung und ihrer Kapazitäten sind sie ein unverzichtbarer Teil bei der Lösung der Probleme auf dem Wohnungsmarkt. Diese grundlegende Säule der Wohnraumschaffung und ihre Interessen bei der Förderung des Wohnungsbaus außen vor zu lassen, würde den Wohnungsbau in Deutschland drastisch reduzieren. Darum setzen wir uns auch in diesem Jahr tatkräftig für die Standpunkte unserer Mitglieder ein und bemühen uns, die politischen Entscheidungsträger für die Bedürfnisse und Befürchtungen der privaten Bauträger zu sensibilisieren.

Viel Spaß beim Lesen unseres Magazins.

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. 5-14**

Einladung zur Bauträgerfachtagung 2020 S. 5  
Neujahrsempfang des BFW Baden-Württemberg S. 6  
Kreislaufwirtschaft ist die Zukunft des Bauens S. 10  
Arbeitskreis „Junger BFW“ S. 12  
Seminar: LBO-Novelle 2019 S. 13  
Chancen und Risiken des „Urbanen Gebiets“ S. 14

**AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE S. 15-29**

Interview mit Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut,  
Staatsministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau S. 15  
Mixed Use – Warum Lebensmittelhändler Quartiere aufwerten S. 18  
Projekt Mieterstrom – Ein Modell für die Zukunft? S. 20  
Bauverträge mit Building Information Modeling S. 22  
Schallschutz gegen Außenlärm und Außenbereich S. 24  
Das City Quartier Ploucquet S. 26  
Digitalisierungsstrategie nachhaltig umsetzen S. 28  
Kommunikations- statt Mobilfunkstandard S. 29

**VORSCHAU S. 30**

Termine | Impressum S. 30

Einladung zur Bauträgerfachtagung 2020

# KLIMAWANDEL UND DIE ROLLE DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Bei der diesjährigen Bauträgerfachtagung des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg, die am 21. April 2020 stattfindet, werden wieder etwa 200 Führungskräfte und Entscheider der Immobilienwirtschaft erwartet. Die zentrale Veranstaltung im Jahreskalender des BFW Baden-Württemberg steht dieses Mal unter dem Motto „Klimawandel und die Rolle der Immobilienwirtschaft“. Hochkarätige Referenten werden das Thema aus wirtschaftlicher, politischer und wissenschaftlicher Perspektive beleuchten.

Die Bauträgerfachtagung findet – wie in den Vorjahren – ab 9.30 Uhr im Hotel Le Méridien, Willy-Brandt-Straße 30 in Stuttgart statt. Um 9.00 Uhr sind Mitglieder des BFW Baden-Württemberg bereits zur vorher stattfindenden Mitgliederversammlung des Landesverbands eingeladen.

Zu den renommierten Referenten zählt unter anderem Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker, Professorin für Gebäude Technologie und Bauphysik an der Uni Siegen. Sie beschäftigt sich mit dem Thema Nachhaltigkeit im Wohnungsbau und der Städteplanung. Die Nachhaltigkeitsexpertin ist Mitglied im Sachverständigenrat für Umweltfragen und berät die Bundesregierung in Fragen des Bauens und der Stadtentwicklung. Zudem wird sich der international gefragte Architekt und Bauingenieur Werner Sobek mit einem Vortrag an der Veranstaltung beteiligen. Eine wichtige Kompetenz seiner Firmengruppe liegt im Bereich der Nachhaltigkeit und der Gebäudetechnik. Er ist für viele wegweisende Projekte in Deutschland und weltweit bekannt.

Die politische Perspektive wird von einem namhaften Repräsentanten des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vertreten. Voraussichtlich wird Staatssekretärin Anne Katrin Bohle zugegen sein. Noch nicht fest steht, ob ein Vertreter aus dem Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg teilnehmen kann. Ein Praxisthema wird das Lademanagement von Elektrofahrzeugen in Gebäuden sein, das von Jan Huschmann, ABL Sursum, näher beleuchtet wird. Bernhard Kübler von der Landsiedlung Baden-Württemberg wird über ein aktuelles, aber spezifisch baden-württembergisches Thema, den Kommunalfonds, informieren. Ein kabarettistischer Beitrag von Klaus Birk wird die prominent besetzte Veranstaltung abrunden.

Im Rahmen der Fachtagung wird auch der Startschuss für den Wettbewerb zum Contractingpreis Baden-Württemberg gegeben. Gemeinsam mit der KEA vergibt der BFW Baden-Württemberg die begehrte Auszeichnung unter Schirmherrschaft des Umweltministeriums im Jahr 2020 bereits zum vierten Mal.



Neujahrsempfang des BFW Baden-Württemberg

# LAND SOLL EIGENTUMSBILDUNG JUNGER FAMILIEN FÖRDERN



Die auch von kleineren Städten und ländlichen Regionen Baden-Württembergs immer häufiger geforderten Sozialquoten beim Wohnungsbau gefährden zunehmend die Bildung von Wohneigentum des Mittelstands und junger Familien. Darauf wies Dirk Graf, Vorstandsvorsitzender des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg, beim Neujahrsempfang des Verbands im Haus der IHK Region Stuttgart hin.

Neben dem dramatischen Anstieg der Grundstücks- und Baupreise beobachtet der BFW, dass inzwischen immer mehr Kommunen in Baden-Württemberg dazu übergingen, in Konzeptvergaben oder bei der Schaffung von Baurecht feste Quoten sozial geförderter Wohnungen festzulegen. Preisgünstige Wohnungen seien zwar nötig, bei der Anwendung dieses Instru-

ments müssten die Kommunen allerdings viel stärker auf die lokalen Besonderheiten Rücksicht nehmen.

## ——— **Freifinanzierte Wohnungen subventionieren Sozialwohnungen**

So werde jede Sozialwohnung durch freifinanzierte Wohnungen subventio-

niert. Dies verteuere diese Wohnungen erheblich. „Sie werden damit für immer weniger Menschen erschwinglich, gleich, ob als Mieter oder als Eigentümer. Höhere Quoten sozial geförderter Wohnungsbaus sind damit Preistreiber für den freifinanzierten Wohnungsbau“, kritisierte Graf. Auf der Strecke blieben der Mittelstand und junge Familien, die sich solche Wohnungen



dann häufig nicht mehr leisten könnten. Für einen starken Wirtschaftsstandort wie Baden-Württemberg, der auf den Mittelstand angewiesen sei, sei dies jedoch höchst problematisch.

Graf wies auf die Möglichkeit hin, sozial Bedürftige durch Wohngeld zu unterstützen. „Gerade für Menschen, die nur befristet in einer Notlage sind oder während ihrer Ausbildung oder Umschulung ein begrenztes Einkommen haben, ist diese flexible Form der Unterstützung bestens geeignet“, erklärte Graf. Ein weiteres Problem sei, dass nicht selten Menschen auch dann noch in einer Sozialwohnung lebten, wenn sie längst über ein höheres Einkommen verfügten. Leider fände diese sehr grundsätzliche Diskussion auf kommunaler Ebene nicht statt. Stattdessen werde in immer mehr Kommunen für Neubaugebiete reflexhaft eine möglichst hohe Quote sozial geförderten Wohnraums festgesetzt. Politiker übertrügen dabei Modelle aus Ballungsgebieten mit einem weit höheren Mietniveau auf ihre – kleinstädtische oder ländliche – Kommune. Über die Auswirkung ihrer Entscheidung auf die Preise der anderen Neubauwohnungen seien sie sich nicht bewusst.





——— **Land soll Grunderwerbsteuer für Ersterwerber stunden**

Ein wichtiger Kostenfaktor sei die Grunderwerbsteuer. Wenn es schon nicht gelinge, auf Bundesebene einen Verzicht auf die Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb von Immobilien durchzusetzen und auch auf Landesebene eine Absenkung des Grunderwerbsteuersatzes politisch nicht durchsetzbar sei, so könne das Land doch jungen Familien und Ersterwerbern von Immobilien die Grunderwerbsteuer stunden oder über ein Darlehen finanzieren. Damit könne deren Eigenkapital im Zeitpunkt des Erwerbs geschont werden, schlug Graf vor. Der Vorsitzende unterstrich die bedeutende Rolle privater Wohnungsunternehmen

bei der Bereitstellung von Wohnraum. Es seien private Unternehmen, die 80 Prozent der neuen Wohnungen in Deutschland errichteten. Allein die im BFW organisierten mittelständischen Unternehmen errichteten jede zweite neue Wohnung in Deutschland. Diese Leistung werde in der politischen Diskussion kaum wahrgenommen. Vielmehr würden die Privaten häufig als Preistreiber und Profiteure der steigenden Preise gebrandmarkt, obgleich sie sozial engagiert und fest in der Gesellschaft verankert seien.

——— **Kommunale Gesellschaften im Wettbewerb um Grundstücke**

Problematisch sei es auch, wenn kommunale Gesellschaften massiv als Wettbewer-

ber im klassischen Bauträgergeschäft auftreten. „Wir brauchen jedoch keine weiteren Wettbewerber um Grundstücke, die unsere Kosten weiter in die Höhe treiben, denn der marktgerechte Zugang zu bebaubaren Grundstücken ist für unsere Unternehmen von existenzieller Bedeutung“, betonte Graf. „Wenn wir als Bauträger und Projektentwickler auch bezahlbare Wohnungen schaffen sollen, brauchen wir bezahlbare Grundstücke.“ Auch der neu gegründete kommunale Grundstücksfonds des Landes sei für den BFW noch eine große Unbekannte. Gerade zum Schutz der mittelständischen Privatwirtschaft habe das Land Baden-Württemberg den Paragraphen 102 der Gemeindeordnung geschaffen. Nach dem sogenannten Subsidiaritätsprinzip seien Kommunen Ausweitungen und Neugründungen privatwirtschaftlicher Aktivitäten nur in ganz engen Grenzen erlaubt. „Von diesem Schutz spüren wir in der Praxis oft leider wenig“, erklärte Graf.



**Staatssekretärin lobt Engagement des BFW**

Als Hauptreferentin war Katrin Schütz, Staatssekretärin im Wirtschaftsministeri-

um Baden-Württemberg geladen, die die Herausforderungen des vielerorts angespannten Wohnungsmarkts aus politischer Perspektive beleuchtete. „Wenn wir uns mit dem BFW Baden-Württemberg auch nicht immer einig sind, so wissen wir das Engagement des Verbands sehr zu schätzen“, betonte die Staatsministerin. Der Austausch zwischen politischen und immobilienwirtschaftlichen Akteuren sei ein wesentliches Element, um die richtigen Schlüsse für gesetzgeberische Maßnahmen zu ziehen. Der fachliche Austausch mit Vertretern der Immobilienwirtschaft in der Wohnraum-Allianz sei daher ein wichtiger Bestandteil der politischen Meinungsbildung.

**Informative Fachvorträge beleuchten Immobilienmarkt**

Dr. Ralph Henger vom Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln setzte sich in einem Impulsvortrag kritisch mit der staatlichen Grundstücks politik auseinander. Der Förderung des kommunalen Grundstückserwerbs sowie restriktiven Eingriffen in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer stand der Wirtschaftswissenschaftler dabei sehr kritisch gegenüber. Markus Wotruba von der BBE Handelsberatung GmbH München zeigte mit der Betrachtung sogenannter „Mixed Use-Projekte“ hingegen eine Möglichkeit auf, um Wohnraum auch in dicht besiedelten Gebieten schaffen zu können.



**Bauträgernachwuchspreis verliehen**

Bereits zum elften Mal ist auf dem Neujahrsempfang des BFW Baden-Württemberg in Kooperation mit dem Freundeskreis der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtigen-Geislingen der mit 1.000 Euro dotierte Bauträgernachwuchspreis verliehen worden. Ausgezeichnet wurde Ferdinand Bräutigam (Bildmitte) für seine Bachelorarbeit „Crowdfunding als alternatives/ergänzendes Finanzierungsinstrument für den Projektentwickler“. Die Urkunde sowie den von der Merkur-Bank gestifteten Scheck überreichten (von links) Vorstandsvorsitzender Dirk Graf, Staatssekretärin Katrin Schütz, Geschäftsführer Gerald Lipka und Senator E.h. Herbert Klingohr.

Echte Nachhaltigkeit heißt Wiederverwertung

# KREISLAUFWIRTSCHAFT IST DIE ZUKUNFT DES BAUENS

Im K3-Kompetenzzentrum (Kompetenzzentrum Kreislaufwirtschaft Kirchheim/T.) der Firma Heinrich Feess GmbH & Co. KG im Recyclingpark Kirchheim Rabailen haben Architekten, kommunale Entscheider und Verarbeiter die Möglichkeit, sich darüber zu informieren, welche nachhaltigen Produkte durch modernste Aufbereitungstechnik aus mineralischen Abbruchmaterialien gewonnen werden. Auch der BFW Baden-Württemberg hat im Februar eine Führung über das Werksgelände angeboten.

Der Geschäftsführer Walter Feess setzt sich besonders für eine sortenreine Aufbereitung von Baumaterialien ein. „Noch immer greift die Baubranche in Deutschland auf frische Rohstoffe zurück. Das kann ich angesichts der möglichen Aufbereitungstechnik und der hochwertigen Recyclingprodukte einfach nicht verstehen, ganz abgesehen von den teils langen Lieferwegen, die unser Klima zusätzlich belasten“, erklärt Feess. Er berichtet weiter, dass Boden, Steine und Bauschutt über 50 Prozent aller Abfälle ausmachen. Eine ortsnahe Aufbereitung spare neben weiten Transportwegen auch den Abbau wertvoller Ressourcen.

## Recycling beginnt auf der Baustelle

Das Qualitätsrecycling beginnt nach der Aussage von Feess mit der sortenreinen Trennung auf der Baustelle. Die zweite Stufe erfolgt mit der entsprechenden Brecher- und Siebanlagen sowie Separatoren direkt auf dem Recyclinghof. „Ausschlaggebend ist dabei das Wollen“, so der Unternehmer. Hohe Maschineninvestments reichen seiner Ansicht nach nicht aus, um die notwendige Qualität zu erreichen. Derzeit stellt das Unternehmen über 40 Qualitäts-Recycling-Baustoffe beziehungsweise Zuschlagsstoffe aus mineralischen Abfällen wie das Frostschutzmaterial Beton RC 0/45 STS/FSS her, die laufend werksüberwacht und mehrfach im Jahr vom unabhängigen Institut Dr. Haag geprüft werden.

## Echte Alternative zu Primärbaustoffen

Für Walter Feess sind die Recyclingprodukte die nachhaltige Alternative zu Primärbaustoffen. Auch der

große Sandbedarf der Bauindustrie könnte zu großen Teilen durch Recycling-Sand gedeckt werden. „Betonsand wäre zu 30 bis 40 Prozent durch dieses Recyclingprodukt substituierbar“, zeigt Feess auf. Recycling-Sand, für den es noch keine Zulassung gibt, enthält auch nach der Trennung noch Zementanteile und ist somit sogar selbstverdichtend.

## Bauschutt wird zu Baustoff

Eine Photovoltaikanlage produziert die notwendige Energie zusammen mit einer Holzhackschnitzelheizung. Das Regenrückhaltebecken fasst 2,6 Millionen Liter Wasser und deckt den kompletten Bedarf der Brecheranlagen. Dass Recycling-Beton, der seit 14 Jahren zugelassen ist, in Deutschland bislang kaum Verwendung findet, ist für Feess nicht nachvollziehbar. Laut Feess werden in den nächsten 50 Jahren rund 20 Milliarden Tonnen alter Baumaterialien durch Gebäudeabrisse anfallen, zurzeit sind es rund 60 Millionen Tonnen pro Jahr – wertvolles Material, das für Neubauten aufbereitet und eingesetzt werden kann. Recycling-Beton gibt es in zwei Klassen: Typ 1



enthält 90 Prozent Beton-Recycling-Splitt und 10 Prozent sonstigen Baustoffe-Recycling-Splitt. Beim Typ 2 ist der Anteil des Baustoff-Recycling-Splitts auf 30 Prozent erhöht. Durch mehr Ziegel, Kalksand und Naturstein wirkt der Beton farbenfroher. Die Investition in eine sogenannte „Nassklassierung“ macht es Feess möglich, auch lehm- und schluffhaltige Baustoffe zu trennen und der Wiederverwertung zuzuführen.

Ein sehr wertvoller, auf diese Weise gewonnener Rohstoff ist der NKA-Sand 0/2 oder 2/8, welchen er inzwischen an mehrere Betonwerke liefert. Selbst Gleisschotter oder Splitte können durch die Nassklassierung zu 90 Prozent wiederverwertet werden. „Alle diese Materialien müssten wir ansonsten teuer auf den immer weniger werdenden Deponien entsorgen“, zeigt Feess auf. Sein Ziel sei es, bei zukünftigen Entscheidungen die Ängste und Vorbehalte im Umgang mit Recycling-Produkten durch Beispiel-Projekte, Aufklärung und Weiterbildung im K3-Kompetenzzentrum abzubauen. Nur so könnten Recycling-Baustoffe die Naturbaustoffe zukünftig mit voller Akzeptanz ersetzen.

Ein weiteres Produkt, das in Zusammenarbeit mit der Naturafix Minerals GmbH & Co. KG entstand, ist sogenannter Flüssigboden oder Bodenmörtel. Dieser zeitweise fließfähige Mörtel verdichtet sich im Anschluss

selbst, was Planier- und Verdichtungsarbeiten und somit Zeit und Geld sparen kann. Dennoch ist dieser Verfüllbaustoff auch nach Jahren noch grab- und spatenfähig. Durch das minimale Schrumpfverhalten von unter 2 Prozent sind kraftschlüssige Verfüllungen möglich. Zudem wird der Wurzeleinwuchs reduziert, was vor allem bei der Verfüllung von Leitungsgräben enorme Vorteile bietet.

#### Wertvoller Rohstoff statt Deponiemüll

Zusammen mit der Hauke Erde GmbH aus Remseck recycelt die Firma Feess wertvolle Dachgartensubstrate, die ansonsten auf die Deponie verbracht werden müssten. Auf dem Recyclinghof werden die einzelnen Komponenten in der Nassklassierung gewaschen, gereinigt und anschließend sauber getrennt, danach gehen sie zurück in den Wirtschaftskreislauf. Der mineralische Anteil dieser Substrate muss jedoch bei mindestens 70 bis 80 Prozent liegen, da sonst die Nassklassierung nicht funktioniert. Der organische Anteil wird kompostiert, der mineralische Anteil dient erneut als Zuschlagsstoff bei der Substratherstellung. Das ist ein weiterer sehr wertvoller Beitrag zur Schonung von Rohstoffen und dient dem Umwelt- und dem Klimaschutz.

# Besondere Aufgaben erfordern Spezialisten



Rechtssichere und fristgerechte Heiz- und Wasserkostenabrechnung, sicherheitsrelevante Vorschriften rund um Brandschutz oder Trinkwasser, energetisches Optimierungspotenzial und Chancen der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft. Damit kennen wir uns aus.



Die Zukunft der baden-württembergischen Immobilienbranche

## ARBEITSKREIS „JUNGER BFW“

Anfang Februar hat der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg Interessierte und Mitglieder zum Arbeitskreis „Junger BFW“ geladen. Mit knapp 20 Interessierten war das Branchentreffen sehr gut besucht. Nach dem ersten Veranstaltungsteil in der Geschäftsstelle des Landesverbands ließen die Teilnehmer den Abend bei einem zwanglosen Abendessen mit guten Gesprächen ausklingen.

Geschäftsführer Gerald Lipka nutzte die Arbeitskreissitzung, um unter anderem die jüngst durchgeführte Digitalisierungsumfrage des BFW Bundesverbands vorzustellen. Aus der breit angelegten Befragung mittelständischer Immobilienunternehmen geht hervor, dass die Digitalisierung der Branche noch in weiten Teilen der Geschäftsprozesse auf sich

warten lässt. „Die Studienergebnisse belegen“, so Lipka, „dass erst 50 Prozent der befragten Unternehmen die Grundlagen der Digitalisierung umgesetzt haben.“ Obwohl die befragten Unternehmen große Erwartungen an die Digitalisierung hätten, halte sich deren Bereitschaft in Grenzen, in die entsprechende Technologie und das nötige Know-How zu investieren. Lipka motivierte die Arbeitskreisteilnehmer, für die technischen Machbarkeiten zu werben und Innovationsprozesse in ihren Unternehmen aktiv anzustoßen. „Insbesondere die jüngere Generation der Projektentwickler und Bauträger muss die Digitalisierung unserer Branche vorantreiben – die älteren Generationen setzen in Sachen Digitalisierung lediglich die Dinge in die Praxis um, die der Markt zwangsläufig von ihnen fordert. Innovationsfreude sieht anders aus“, betonte er mit Bezug auf die Ergebnisse der Studie.

Thematisch knüpfte Markus Kolitsch, Key Account für Wohnungswirtschaft der Kermi GmbH, an und beleuchtete in seinem Vortrag insbesondere die technischen Möglichkeiten zur effizienten Bewirtschaftung der Gebäudesubstanz. Anhand konkreter Beispiele vernetzter Gebäudetechnik zeigte er

auf, wie durch ein detailliert abgestimmtes Zusammenspiel von Wärme- beziehungsweise Kälteerzeugern und- überträgern, Lüftung und Beschattung ein effizientes und komfortables Gesamtsystem errichtet werden kann. Auch die Eigenverbrauchsoptimierung von Photovoltaikanlagen sowie Akkuspeichersysteme kamen zur Sprache. Anschließend wurden Fragen der Zuhörer beantwortet und Erfahrungen der Teilnehmer ausgetauscht.

Nach dem fachlichen Teil der Veranstaltung richtete Lipka den Blick auf die Anliegen der Anwesenden. Es wurden mögliche Themen für kommende Arbeitskreise diskutiert, konkrete Fragen aus der alltäglichen Praxis der Bauträger thematisiert und die grundsätzliche Struktur des Veranstaltungsformats hinterfragt. Das Fazit fiel dabei eindeutig aus: Die junge Generation der BFW-Mitglieder begrüßt die Möglichkeit ausdrücklich, in speziellen Formaten „unter sich zu sein“ und auf Augenhöhe ungezwungen über tagtägliche Problemstellungen oder auch aktuelle Neuerungen und Trends der Branche zu diskutieren. Dieser fachliche Austausch in lockerer Atmosphäre setzte sich auch beim gemeinschaftlichen Abschluss der Veranstaltung fort: Ein gemeinsamer Umtrunk sowie ein Abendessen im Restaurant „La Commedia“ boten den idealen Rahmen, um die vorangehenden Themen gemeinsam Revue passieren zu lassen.

### HINWEIS

Gerade Mitglieder des „Jungen BFW“ sollten sich zum Deutschen Immobilien Kongress anmelden, da eine Netzwerkveranstaltung der im BFW organisierten jungen Arbeitsgruppen geplant ist.





Fachkundige Information aus erster Hand

## SEMINAR: LBO-NOVELLE 2019

Die Landesbauordnung stellt für Bauträger eine der wesentlichen gesetzlichen Grundlagen ihres unternehmerischen Handelns dar. Um interessierte Mitglieder des Landesverbands über die nun erfolgten Änderungen der Landesbauordnung zu informieren, war Dr. Alfred Reutzsch, Leiter des Referat Bauordnungsrecht im Wirtschaftsministerium, zu Gast in der Geschäftsstelle. Über 25 Teilnehmer folgten den praxisorientierten Ausführungen des

Referenten, der im Ministerium federführend für die LBO-Novelle zuständig war.

Wie schon mehrfach berichtet hat der BFW Baden-Württemberg im Rahmen der Wohnraum-Allianz des Landes Baden-Württemberg gemeinsam mit weiteren Organisationen wiederholt Reformen der Landesbauordnung gefordert. Am 1. August 2019 sind die nicht unerheblichen Änderungen der Landesbauordnung in Kraft getreten. Dabei waren unter anderem die Stichworte Verfahrensbeschleunigung, Digitalisierung, Kinderspielflächen und Fahrradstellplätze im Fokus der Neuerungen.

Im Seminar erhielten die Teilnehmer einen tagesaktuellen Sachstandsbericht zur LBO-Novelle 2019. Dabei wurden die wichtigsten Regeln der Landesbauordnung auch im systematischen Zusammenhang beleuchtet. Ein wichtiger Aspekt des Seminars war auch der in der Praxis angewandte Umgang mit dem Naturschutzrecht. Der Experte beantwortete zahlreiche Fragen der Teilnehmer und ging auch auf individuelle Probleme der Mitglieder ein. Der Austausch mit den Kollegen, nützliche Praxistipps und Hinweise zur Anwendung der Landesbauordnung runden das Seminar ab.

# Heizen, Kühlen, Lüften: effizient & clever!

**Bis zu 45%  
Förderung vom Staat.**

Fühl Dich wohl. Kermi.



Kermi ist zuverlässiger Partner der Bau- und Wohnungswirtschaft. Das „Kermi System x-optimiert“ bietet optimale Lösungen für die speziellen Bedürfnisse der Branche – ganzheitlich, smarthomefähig und staatlich gefördert. Die effizienten und ressourcenschonenden Komponenten sorgen für ein reibungsloses Zusammenspiel und somit für zufriedene Bewohner, egal ob bei Neubau, Renovierung oder Sanierung. Informieren Sie sich jetzt unter [www.kermi.de/wohnungswirtschaft](http://www.kermi.de/wohnungswirtschaft)



Neue Gestaltungsmöglichkeit birgt Unsicherheiten

# CHANCEN UND RISIKEN DES „URBANEN GEBIETS“

Bereits im Jahr 2017 wurde das urbane Gebiet in die Baunutzungsverordnung eingefügt. Auch mehrere Jahre nach der Einführung dieser neuen Gestaltungsmöglichkeit herrscht in der Praxis noch immer große Verunsicherung. Rechtsanwalt Florian Hergesell nutzte ein Seminar des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg Anfang Februar dazu, mit Missverständnissen aufzuräumen und über die Möglichkeiten dieses Gestaltungstyps zu informieren.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Neu ist, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. So sieht es jedenfalls § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Die vom Gesetzgeber gewollte Nachverdichtung führt in der Praxis jedoch zu erheblichen Konflikten, was zu Anwendungsunsicherheiten bei den Akteuren führt.

Umgekehrt bietet das urbane Gebiet neue Möglichkeiten der Gestaltung einzelner Gebäude und damit neue Renditechancen. Gemischt

genutzte Gebäude zum Wohnen, Arbeiten und Konsumieren, können nun rechtssicher und kosteneffizient umgesetzt werden. Rechtsanwalt Hergesell erläuterte den Typus des urbanen Gebiets und die Unterschiede zu anderen Baugebietstypen. Es zeigte weiterhin die Gestaltungsmöglichkeiten für Projektentwickler, Bauträger und Architekten auf. Einhergehend mit der Verdichtung wurden die Auswirkungen auf Abstandsflächen, Lärmschutznormen und nachbarschützende Vorschriften genauso erörtert wie typische Fallstricke und Fehler.

Den Teilnehmern wurde ein umfassender Überblick über das urbane Gebiet vermittelt. Gleichzeitig bekamen die Zuhörer einen Überblick über die Chancen, Grenzen und Problemfelder des neuen Gebietstypus. Schwerpunkte des Seminars waren unter anderem Grundlagen der Bau-Gebietskategorien, der neue Typus „Urbanes Gebiet“, Abgrenzung, Inhalt und Unterschiede zu anderen Typen, Konfliktpotenzial in Sachen Lärm und Abstandsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung, typische Fehler und Fallstricke sowie die Chancen und möglichen Wettbewerbsvorteile im Zusammenhang mit urbanen Gebieten. Zahlreiche Rückfragen des Teilnehmerkreises zeigten dabei auf, wie aktuell das gewählte Thema im Arbeitsalltag der Mitglieder ist. Andererseits wiesen sie auf den konkreten Beratungs- und Informationsbedarf zum Thema hin. Denn: Nur wer die rechtlichen Rahmenbedingungen kennt, kann die Vorzüge des urbanen Gebiets für sein Unternehmen gewinnbringend nutzen.



Interview mit Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut, Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

## „WIR MÜSSEN ÜBER ALLE ANSÄTZE OHNE DENKVERBOTE SPRECHEN“

Seit Mai 2016 ist Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg. Im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“ erläutert sie, was das Land unternimmt, um den vielerorts weiterhin ansteigenden Immobilienpreisen entgegenzuwirken, wie wichtig die eigene Immobilie für die zukünftige Altersversorgung ist und welche konkreten Maßnahmen die Landesregierung plant, um auch die private Bauwirtschaft in die Wohnbauoffensive des Landes miteinzubeziehen.

**Bezahlbarer Wohnraum ist in vielen Teilen des Landes rar geworden. Die Preissteigerungen in gefragten Ballungsräumen setzen sich seit Jahren fort. An welchen Stellschrauben kann der Staat, also Bund, Land und Kommunen aus Ihrer Sicht drehen, um die angespannte Lage auf dem Immobilienmarkt jetzt schnell zu entspannen?**

Sichtbare Erfolge sind nicht über Nacht zu erreichen. Das muss jedem klar sein. Für nachhaltige Lösungen brauchen wir Geduld. Mit unseren vielfältigen Maßnahmen kommen wir unserem Ziel aber Schritt für Schritt näher. Die neue Landesbauordnung macht das Bauen günstiger und die Genehmigungsverfahren einfacher. Unser Förderprogramm für den sozialen Wohnraum ist mit 250 Millionen Euro pro Jahr und hoch attraktiven Konditionen so stark nachgefragt wie lange nicht mehr. Weiteren Schub verspreche ich mir von unserer Wohnraumoffensive, mit der wir insbesondere die Kommunen unterstützen. Was fehlt, sind baureife Flächen. Deshalb setzen wir bei den Kommunen an, denn

dort entsteht Wohnraum und wird darüber entschieden, ob Flächenpotenziale genutzt werden. Auch darüber hinaus gehen wir das schwierige Flächenthema engagiert an und fördern unter anderem Innenentwicklungsmaßnahmen. Ehrlicherweise reicht dies vielerorts aber einfach nicht aus und wir kommen angesichts der wachsenden Bevölkerung im Land nicht umhin, neue Baugebiete auszuweisen. Deshalb fordere ich auch vom Bund, den § 13b BauGB zu entfristen.

**Ende des vergangenen Jahres haben sich Bund und Länder nach monatelangen Verhandlungen über die Verteilung der Bundesgelder für die Wohnraum- und Städtebauförderung geeinigt. Baden-Württemberg erhält im Jahr 2020 rund 130 Millionen Euro für die Wohnraumförderung und etwa 77 Millionen Euro für die Förderung des Städtebaus. Wie viel Geld wird das Land noch besteuern? Welche konkreten Maßnahmen sind mit diesen Mitteln vorgesehen?**

Selbstverständlich investieren wir seitens des Landes auch weiterhin massiv in beide Bereiche, sodass wir für unsere Wohnraumförderung jährlich eine viertel Milliarde und in der Städtebauförderung insgesamt 265 Millionen Euro zur Verfügung haben. Die Förderschwerpunkte liegen auf der Hand: Wir wollen Wohnraum schaffen und erhalten, dringend notwendige zusätzliche Bauflächen aktivieren und den Wohnungsbestand bedarfsgerecht sanieren.

**Mit der Förderlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“, die im Oktober 2019 durch Ihr Ministerium in Kraft gesetzt wurde,**

**setzen Sie auf eine verstärkte Förderung der Kommunen beim Wohnungsbau. Zusätzlich wurde ein kommunaler Grundstücksfonds angekündigt. Bislang leisten private Investoren rund 80 Prozent des Wohnungsneubaus. Befürchten mittelständische Immobilienunternehmen zu Recht Wettbewerbsnachteile?**

Mit unserem Grundstücksfonds unterstützen wir finanzschwächere Kommunen gezielt dabei, eine vorausschauende Bodenpolitik zu machen. Dabei geht es uns auch um eine richtige Balance zwischen der Stärkung der kommunalen Möglichkeiten und der Offenhaltung der Bebauung für alle Investoren. Der Fonds entzieht die erworbenen Grundstücke dem Markt ja nicht. Die Kommunen können die Grundstücke selbst oder mit Hilfe ihrer kommunalen Wohnungsbauunternehmen bebauen, sie aber selbstverständlich auch im Rahmen von Konzeptvergaben an private Investoren vergeben.

**In welcher Rolle sehen Sie private Bau-träger in diesem Modell? Schließlich wird es für die Kommunen schwer leistbar sein, gänzlich auf das Knowhow und die Kapazitäten der privaten Bauwirtschaft zu verzichten. Wie kann der gleichberechtigte Zugang zu preiswerten Grundstücken für private Investoren sichergestellt werden? Plant das Land Maßnahmen, um die Einhaltung des Subsidiaritätsprinzips (§ 102 Gemeindeordnung) auch im Wohnungsbau konsequent sicherzustellen?**

Wir brauchen alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt. Denn nur mit vereinten

Kräften können wir den großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum decken. Private Bauträger sind mit ihrer Erfahrung und ihren Kapazitäten natürlich ein ganz wichtiger Player. Wenn sie sich im sozialen Wohnungsbau engagieren, können auch sie von unserem Grundstücksfonds profitieren, wenn sie den Vergabeweg über die Kommune beachten. Die Kommune wird hier übrigens nicht unternehmerisch tätig, sondern erfüllt im öffentlichen Interesse einen Versorgungsauftrag. Die Frage nach dem Subsidiaritätsprinzip stellt sich deshalb nicht.

**Ein Mittel der politisch regulierenden Eingriffe auf den Immobilienmarkt sind vielerorts hohe festgesetzte Quoten für den sozial geförderten Wohnungsbau. Doch steigende Belegungsquoten und Preisbindungen führen zwangsläufig zu einer Verteuerung der übrigen, frei finanzierten neugebauten Immobilien. Wer sich hochpreisigen Wohnraum nicht leisten kann und auch nicht die Kriterien des sozial geförderten Wohnungsbaus erfüllt, ist nicht mehr im Fokus. Trägt dieses Prinzip nicht eher dazu bei, die Kluft zwischen arm und reich zu vergrößern, anstatt sie zu verringern? Was kann man für den Mittelstand tun?**

Natürlich bedeutet die Vorgabe einer solchen Quote eine Beschränkung der Ertragsmöglichkeiten. Bietet ein Standort eine von der ortsüblichen Vergleichsmiete her hinreichende Ertragsperspektive, wird daher die zu erwartende Rendite geschmälert. Ich sehe aber nicht, dass dadurch ein wirtschaftlich positives Gesamtergebnis in Frage gestellt wird. Denn die Förderung soll ja gerade die bindungsbedingten Mindererträge ausgleichen. Wenn jedoch ein Investor die maximale Rendite zur ersten Voraussetzung seines unternehmerischen Engagements macht, ist es natürlich denkbar, dass er versucht, die nicht gebundenen Wohnungen teurer anzubieten. Das sehe ich aber keinesfalls als eine notwendige Folge

von Quoten für sozial gebundenen oder auch sonstigen preisgünstigen Wohnraum bei Neubauprojekten.

**Gibt es regulatorische Eingriffe, die Sie für zielführender halten, um Gering- und Durchschnittsverdiener bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen, als prozentuale Belegungsvorschriften?**

Der beste Hebel gegen hohe Mieten ist ein ausreichendes Angebot an Wohnraum. Dem momentan vorherrschenden Wohnraum-mangel wirken wir mit unseren zahlreichen Maßnahmen und Aktivitäten entgegen. Quotenvorgaben lassen sich perspektivisch dann vermeiden, wenn wir in allen Preissegmenten über ein ausreichendes Wohnungsangebot verfügen.

**Mit Blick auf den Demographischen Wandel wird Immobilieneigentum in den kommenden Jahren und Jahrzehnten zu einem immer wichtigeren Baustein der Altersvorsorge. Dennoch ist das Immobilieneigentum der Deutschen im europäischen Vergleich unterdurchschnittlich. Welche Schritte plant Ihr Ministerium, um insbesondere jungen Familien mit durchschnittlichem Einkommensniveau den Schritt in Richtung Eigenheim zu erleichtern?**

In unserem neuen Programm „Wohnungsbau BW 2020/2021“ haben wir neben der Mietwohnraumförderung gerade auch die Schaffung von Wohneigentum als unverzichtbare Säule einer ausgewogenen Wohnungspolitik in den Fokus gerückt. Wir wollen gerade auch Familien mit niedrigerem Einkommen noch besser den Weg in die eigenen vier Wände ebnen. Unsere neuen zinslosen Darlehen setzen angesichts des niedrigen Zinsniveaus auf dem Markt einen wichtigen Anreiz.

**Eine wesentliche Hürde für den Immobilienerwerb sieht der BFW Baden-Württem-**

**berg in den Fixkosten zum Beginn eines Immobilien- beziehungsweise Grundstückskaufs und dem fehlenden Eigenkapital. Ein wesentlicher Faktor ist hier unter anderem die Grunderwerbsteuer. Was halten Sie von dem Gedanken, die hierfür anfallenden Abgaben auf einige Jahre zu stunden? Dadurch könnte die finanzielle Belastung auf dem Weg zum Eigentum spürbar gemildert werden, ohne dabei auf Staatseinnahmen verzichten zu müssen.**

Die Grunderwerbsteuer ist ein nennenswerter Kostenfaktor beim Kauf selbst genutzten Wohneigentums. Die Frage der Ausgestaltung ist deshalb in der Tat berechtigt. Dabei darf nicht ganz außer Acht gelassen werden, dass die Einnahmen für das Land und die Stadt- und Landkreise nicht ohne Weiteres verzichtbar sind. Als Wohnungsbauministerin hat die Schaffung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum für mich jedoch ganz besondere Priorität. Eine Patentlösung gibt es nicht, vielmehr bedarf es eines Zusammenspiels unterschiedlicher Ansätze. Und ich bin der Meinung, dass wir über alle Ansätze ohne Denkverbote sprechen müssen.



### Zur Person:

Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut wurde 1972 in Balingen geboren. Nach dem Abitur am Gymnasium Balingen studierte sie BWL an der Universität Tübingen, schloss als Diplom-Kauffrau ab und promovierte 2001 an der Universität Würzburg. Ihre Zeit in London begann Dr. Hoffmeister-Kraut bei der Investmentbank Morgan Stanley, danach arbeitete sie bis 2005 als Analystin bei Ernst & Young in London und Frankfurt. Sie ist seit 1999 Gesellschafterin der Bizerba SE & Co. KG in Balingen. Dort war sie von 2014 bis zu ihrem Amtsantritt als Ministerin im Mai 2016 Mitglied des Aufsichtsrats. Seit Mai 2016 ist sie Mitglied des Landtags von Baden-Württemberg. Bis Mai 2016 war sie Mitglied des Gemeinderats der Stadt Balingen und Mitglied im Kreistag des Zollernalbkreises. Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut ist verheiratet und hat drei Töchter.

Mixed Use – Warum Lebensmittelhändler Quartiere aufwerten

# EIN GEBÄUDE FÜR VIELE ZWECKE



Immer mehr Menschen in Deutschland zieht es von der Peripherie in die Städte – und die Nahversorger ziehen mit. Waren Supermärkte und Discounter dort früher nicht immer gern gesehen – Stichworte sind ein lauter Lieferverkehr und hoher Parkraumbedarf –, prägt der Lebensmittelhandel neuerdings dank spezieller, an die Urbanität angepasster Verkaufsformate zunehmend die Lebensqualität in den Wohnquartieren. Aus Sicht von Projektentwicklern und der Wohnungswirtschaft ergeben sich damit interessante Schnittmengen für eine Zusammenarbeit mit den Handelskonzernen. Das zeigt die jüngst veröffentlichte Studie „Reurbanisierung des Lebensmitteleinzelhandels“ des BFW gemeinsam mit Lidl und der BBE Handelsberatung.

Während Kunden fußläufig und bequem Waren des täglichen Bedarfs einkaufen können, sichern sich die Handelsunternehmen dank der Nähe zum Kunden erfolgreich gegen die Konkurrenz der Online-Pure-Player aus dem Internet ab. Und der Plan scheint aufzugehen: Der Online-Anteil am Lebensmittelhandel bleibt schwindend gering und für die Kunden, die immer flexibler einkaufen möchten, ist und bleibt der kurze Gang ins Geschäft bequemer als das Warten auf den Lieferboten. Mit Blick in die Zukunft stehen die Lebensmittelhändler in den hochverdichten Zentren jedoch vor

großen Herausforderungen. Einerseits sind innerstädtische Einzelhandelsflächen knapp und erfordern neue Ideen bei der Flächen-gestaltung, andererseits führen technische und kulturelle Transformationsprozesse wie die Mobilitätswende oder ein wachsendes Nachhaltigkeitsbewusstsein zu veränderten Erwartungen der Kunden an den Handel. Apropos Nähe: Vor allem Städter werden immer distanzsensibler und legen immer größeren Wert auf ein schnell erreichbares und qualitatives Lebensmittelangebot, das am besten „auf dem Weg“ liegt. Für den Einzelhandel wird die (ohnehin schwierige)

Wahl eines attraktiven Standorts somit immer wichtiger, will er für seine Kunden erreichbar bleiben. Gleichzeitig verändert sich das Mobilitätsverhalten der Menschen: Das eigene Auto verliert – auch wegen zahlreicher Sharing-Angebote – immer mehr an Bedeutung, vor allem die täglichen Einkaufswege werden mehr und mehr zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt.

Groß sind auch die demografischen Herausforderungen. Trotz wachsender Städte ist die deutsche Bevölkerung insgesamt rückläufig. Bis zum Jahr 2050 wird sie um



*Oben wohnen, unten einkaufen – die zunehmende Verschmelzung unterschiedlicher Nutzungen birgt sowohl für den Einzelhandel als auch für Immobilienentwickler neue Herausforderungen und Chancen.*

bis zu 6 Millionen Menschen schrumpfen und im Mittel deutlich älter sein als heute, sagen Prognosen voraus. Die Zielgruppe der über 60-Jährigen wird für die Handelsunternehmen immer wichtiger. Gleichzeitig steigt die Zahl der Zweipersonen- und Single-Haushalte, welche statistisch vergleichsweise überdurchschnittlich viel Einkommen für Lebensmittel ausgeben. Gestützt wird der Trend zu höheren Lebensmittelausgaben durch ein wachsendes ethisch-ökologisches Bewusstsein der Kunden. Menschen sind zunehmend gewillt, mehr Geld für die tägliche Nahversorgung auszugeben, wenn die Produkte im Gegenzug höhere Qualitätsstandards wie „Bio“ und „Fair-Trade“ bieten.

Dass der Einzelhandel für die Zukunft neue Standort- und Flächenkonzepte entwerfen muss, um den Ansprüchen seiner neuen Kundengeneration gerecht zu werden,

gilt daher als ausgemacht. Innovative Store-Konzepte neuer Bauart legen den Fokus daher auf mehr Wohlfühlatmosphäre mithilfe höherwertigerer Store-Designs, mehr Convenience-Angeboten, aber auch veränderte Mobilitätsangebote für den nicht-motorisierten Kunden. Davon profitieren nicht nur sie selbst. Für die Entwickler von Wohnungen bietet die Integration von Nahversorgern die Chance, attraktivere Quartiere zu schaffen, die nicht nur Wohnen, sondern auch andere Funktionen umfassen.

Bei der Planung sollten daher Mixed-Use-Konzepte im Vordergrund stehen, die unterschiedliche Nutzungen innerhalb eines Objekts ermöglichen. Mediales Echo hat besonders die Überbauung der Märkte mit Wohnungen hervorgerufen. Neben großflächigen Konzepten setzt der innerstädtische Einzelhandel zudem auf immer kleinteiligere Konzepte, die leichter in gemischt genutzte Objekte integriert werden können. Auf scheinbar immer verwickelteren Grundrissen gelingt es den Nahversorgern ihre Märkte zu errichten – auch wenn sie den Verkauf aus Platzgründen enger als bisher auf Lebensmittel und Drogerieprodukte zuschneiden müssen. Urbane Konzepte fokussieren sich vorwiegend auf Convenience-Angebote zum Mitnehmen sowie frische Waren aus der Region und bieten seltener Zusatzprodukte wie Unterhaltungstechnik oder Küchen- und Haushaltsgeräte.

Ganz und gar keine Abstriche werden hingegen beim Flächendesign gemacht: Die Kunden erwarten heutzutage optisch ansprechende und moderne Stores, die den Einkauf zu einem Erlebnis machen. Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel kann sich so durch attraktives Store-Design bewusst

vom Online-Handel abgrenzen. Dabei können auch sogenannte Upgradings und zusätzliche Services wie Salatbars, Backwaren und Kaffeestationen helfen. Mit Zusatzangeboten, beispielsweise Abholboxen oder andere „Click and Collect-Formate“, versuchen Nahversorger Kunden in weniger urbanen Gebieten an sich zu binden – so kann der Online-Handel auch zum Multiplikator des stationären Geschäfts werden. Zusätzlich etablieren sich immer mehr erlebnisorientierte Einzelhandelskonzepte: Dabei setzt man vermehrt auf das Konzept der Markthallen, in denen regionale Händler ergänzende frische Produkte anbieten. Die Markthallen-Konzepte verfügen meist über ein Vollsortiment an Lebensmitteln, inklusive gastronomischem Angebot und Services zur Freizeitgestaltung.

Ganz gleich, ob sich der Kunde sein Gericht „to go“ von der Frischetheke mitnimmt oder seinen Einkauf mit dem Leihlastenrad nach Hause transportiert: Einkaufen ist für viele nicht mehr das „notwendige Übel“ wie einst. Gefragt sind stattdessen Aufenthaltsqualität und andere Mehrwerte beim Einkauf. Daher braucht es neue und attraktive Konzepte, die die Wünsche der Kunden treffen und auf der Höhe der Zeit sind, um sich erfolgreich in hochverdichteten Innenstadtlagen zu etablieren. Dabei müssen Bestands- und Neubauimmobilien sowie unterschiedlichste Interessen- und Akteursgruppen zusammengedacht werden. Zusätzlich gilt es, Verknüpfungen zwischen Offline- und Online-Handel zu finden, um mit neuen, kreativen Formaten die Kunden auch dauerhaft überzeugen zu können.

**Markus Wotruba,**  
Leiter Standortforschung,  
BBE Handelsimmobilien



Energiekonsument und -Produzent in einem

# PROJEKT MIETERSTROM – EIN MODELL FÜR DIE ZUKUNFT?

Das in Eggenstein-Leopoldshafen bei Karlsruhe ansässige Wohnungsunternehmen Köhler & Meinzer hat im Rahmen des europäischen Forschungsprojekts „CRAVEzero“ ([www.cravezero.eu](http://www.cravezero.eu)) die Heizenergieverbräuche seiner in den letzten zehn Jahren in unterschiedlichen energetischen Standards errichteten Mehrfamilienhäuser analysiert. Eine wesentliche Erkenntnis aus dieser Studie ist die Tatsache, dass das Verhalten der Bewohner einen weit größeren Einfluss auf den Energieverbrauch einer Wohnung hat, als die Qualität der thermischen Hülle oder die Effizienz der technischen Anlagen.

Das Wohnbauunternehmen hat sich deshalb dazu entschlossen, bei zukünftigen Projekten statt in die weitere Verbesserung der Dämmqualität der Gebäude in die Produktion von Energie aus regenerativen Quellen vor Ort zu investieren, um nicht nur in der Theorie Energie einzusparen. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Energiekonzepte ist die Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Das hierbei praktizierte Mieterstrommodell soll im Folgenden erläutert werden.

## Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) als wesentlicher Baustein der Energiewende

Bis 2022 werden alle Atomkraftwerke abgeschaltet werden, bis 2038 zusätzlich

noch sämtliche Kohlekraftwerke. Gleichzeitig wird sich durch die Förderung von Wärmepumpen der Anteil des Stroms bei der Beheizung von Gebäuden weiter erhöhen, der Verkehr soll auf E-Mobilität umgestellt werden. Trotz Einsparbemühungen wird der Strombedarf weiter steigen. Nach Plänen der Bundesregierung soll dieser Bedarf durch den weiteren Ausbau von erneuerbaren Energien gedeckt werden, wobei Windkraft und Sonne eine entscheidende Rolle spielen sollen. Da diese beiden Energieträger aber nicht beständig zur Verfügung stehen, wird für die Gewährleistung der Versorgungssicherheit der Einsatz von KWK eine wachsende Rolle spielen. Für die Betreiber von KWK-Anlagen bieten sich hier neue Chancen.

## Die Grenzen von Contracting-Modellen

Bei größeren Wohnanlagen wird das eingesetzte Blockheizkraftwerk (BHKW) häufig in einem Contracting-Modell von einem externen Energiedienstleister betrieben. Jeder Käufer wird in der Teilungserklärung zur Abnahme der Wärme verpflichtet. Um einen hohen Eigenstromverbrauch zu gewährleisten, ist es das Ziel des Contractors, möglichst alle Nutzer zur Stromabnahme zu bewegen.

Durch die Preisstruktur des Contracting-Modells mit einem hohen Fixkostenanteil und einem vergleichsweise geringen verbrauchsabhängigen Anteil ergibt sich bei einem aktuellen Projekt von Köhler & Meinzer

Bei einem aktuellen Projekt des Wohnbauunternehmens Köhler & Meinzer wird die Energieversorgung über ein Mieterstrommodell bestritten. Ziel ist es, ein Maximum des vor Ort produzierten Stroms auch vor Ort zu verbrauchen. Die Erlöse des von der WEG an die Bewohner verkauften Stroms werden dem Rücklagenkonto der WEG gutgeschrieben.

durch den extrem günstigen Heizenergieverbrauch der Wohnanlage ein sehr hoher Wärmepreis pro verbrauchter Kilowattstunde. Das Wohnbauunternehmen sieht sich nun als Bauträger von Seiten der Käufer der Eigentumswohnungen dem Vorwurf ausgesetzt, die Investitionskosten für die Heizungsanlage eingespart zu haben und sich diese Kosten durch den Nutzer über einen erhöhten Wärmepreis finanzieren zu lassen.

#### Das Mieterstrommodell

Für den nächsten Bauabschnitt des Quartiers hat sich das Unternehmen darum dazu entschlossen, statt des Contracting-Modells zu einem Mieterstrommodell zu wechseln: Das BHKW kombiniert

mit einer Photovoltaikanlage und einem Batteriespeicher bleibt im Besitz der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Ziel ist es, ein Maximum des vor Ort produzierten Stroms auch vor Ort zu verbrauchen. Die Erlöse des von der WEG an die Bewohner verkauften Stroms werden dem Rücklagenkonto der WEG gutgeschrieben. Aus dieser Eigenstromvermarktung hat jeder Eigentümer einen echten Mehrwert.

#### Bewusstseinswandel

Ein weiteres Ergebnis der eingangs beschriebenen Studie war die Erkenntnis, dass der Anteil der Heizkosten an den jährlichen Nebenkosten der untersuchten Neubauwohnungen nur noch eine untergeordnete Rolle spielt. Niedrige Heizkosten bieten dem Mieter oder Eigentümer der Wohnung keinen Anreiz, sich kritisch mit seinem Energieverbrauch auseinander zu setzen. Bei dem oben beschriebenen Mieterstrommodell wird der Eigentümer nun aber auch zum Energieproduzenten, er ist nicht mehr nur noch Konsument. Intelligente Zählerleinrichtungen ermöglichen ihm den sofortigen Zugriff auf die Menge der größtenteils regenerativ produzierten Energie. Der Eigentümer hat nun einen

Anreiz, sich mit dem Thema Energie zu beschäftigen. Sein Verbrauchsverhalten wird dadurch bewusster.

#### Forderungen an die Politik und zukünftige Chancen

Durch komplizierte rechtliche Ausgestaltungen sehen sich die meisten Hausverwaltungen außer Stande, das Mieterstrommodell zu managen. Mittlerweile gibt es zwar Dienstleister auf dem Markt, die diese komplexe Administration übernehmen. Um der Wohnungswirtschaft aber die Scheu vor dem Mieterstrommodell zu nehmen, ist es von Seiten der Politik unabdingbar, die rechtlichen Rahmenbedingungen erheblich zu vereinfachen. Die Einführung von intelligenten Stromzählern wird es zukünftig ermöglichen, den Strompreis zu flexibilisieren. Ein flexibler, bedarfsorientierter Betrieb der KWK-Anlagen kann deshalb in Zukunft die Wirtschaftlichkeit dieser Technologie weiter erhöhen und damit ihre Marktdurchdringung, gerade auch im Zusammenhang mit dem beschriebenen Mieterstrommodell, voranbringen.

Gerold Köhler,

Geschäftsführer Köhler & Meinzer

# Schön, wenn's funkt

## Die digitale Heizkostenabrechnung ista einfachSmart. Einfach zum Verlieben.

Von Fernauslesung bis Datenverwaltung im ista Webportal – Heizkostenabrechnung leicht wie nie. Jetzt informieren unter: [einfachsmart.ista.de](http://einfachsmart.ista.de)



Erhöhtes Haftungsrisiko oder Wundermittel gegen Kostenexplosion und Bauzeitverlängerung?

# BAUVERTRÄGE MIT BUILDING INFORMATION MODELING

Seit dem 1. Januar 2020 ist die Planungsmethode Building Information Modeling (BIM) für infrastrukturbezogene Hochbauprojekte des Bundes verpflichtend. Bis die private Bauwirtschaft auf den Geschmack kommt, dürfte noch Zeit vergehen. Private Auftraggeber und Bauträger beginnen bislang nur sehr zögerlich mit der Anwendung von BIM. Dabei soll BIM nach dem Willen der Bundesregierung schon bald zum Standard in Deutschland werden.

Im Fortschrittsbericht des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur vom Januar 2017 heißt es: „Als führende Industrienation, Weltmarktführer bei Maschinen und Autos und Maßstab für Infrastruktur und Bau sind wir das Land der Dinge.“ Dabei hinkt Deutschland mit der Einführung und Anwendung von BIM weit hinterher. So ist die Akzeptanz von BIM in anderen Ländern wie Singapur, USA und Großbritannien um ein Vielfaches höher.

## Die „digitale Baustelle“

Viele vergleichen BIM mit der Einführung der CAD-Techniken vor circa 30 Jahren, schließlich gehe es auch BIM darum, ein Gebäudemodell zu erstellen. BIM ist aber noch viel mehr. Building Information Modeling (BIM) ist eine Methode zur vernetzten und kooperativen Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Gebäuden anhand eines dreidimensionalen virtuellen Gebäudemodells, in welchem zusätzliche Informationen, etwa über Quantitäten, Qualitäten und Kosten hinterlegt werden können. BIM bietet damit die Möglichkeit, den kompletten Lebenszyklus eines Gebäudes abzubilden – von der ersten Idee über die Planung und Errichtung durch die Bewirtschaftungsphase hindurch bis zum Abriss.

BIM soll dabei insbesondere in der Planungsphase mehr sein, als nur die Zusam-

menführung von Daten und Zusatzinformationen. BIM soll automatisch die Auswirkung auch der noch so kleinen Änderung auf die gesamte Planung und den gesamten Projektablauf ermitteln. Kostenintensive Fehler, Nachträge und Bauzeitverlängerungen sollen so frühzeitig erkannt und Kostenexplosionen vermieden werden. Eine automatisierte Kollisionsprüfung soll dafür sorgen, dass Planungs- und Ausführungsfehler genauso vermieden werden, wie nachträgliche Bauzeitüberschreitungen. „BIM macht die Baustelle zu einer kooperativen, intelligenten Datencloud – mit einer erweiterten Datenqualität, standardisier-



ten Prozessen, einer engen und frühzeitigen Vernetzung aller Akteure, mehr Transparenz, mehr Effizienz und einem Projekt Controlling in Echtzeit," so das Bundesministerium in seinem Fortschrittsbericht.

### Neuartige Haftungsrisiken

Was nach „schöner neuer Welt“ und einem Wundermittel gegen Kostenexplosion und Bauzeitverlängerung klingt, birgt zugleich enorme Haftungsrisiken. Denn BIM schafft neue Schnittstellen: Wer beschafft oder stellt Programme und Server beziehungsweise Plattformen zur Verfügung? Wer überwacht dessen Funktionalität und Aktualität? Wer bekommt

Zugriff? Wer hat die Prüfpflicht für Kontakte? Wer hat welche Anzeigepflichten? Man stelle sich folgende Situation vor: Der Fachplaner Brandschutz ändert ein Detail, sodass sich (automatisch) ganze Wände verschieben und Türen entfallen. Er greift damit in die Planung des Architekten ein, der lehnt später hierfür jede Haftung ab. Gleichzeitig sieht das Gebäude nicht mehr so aus, wie vom Bauherren gewünscht, ohne dass er hiervon erfährt. Die Situation verschärft sich, wenn parallel der Fachplaner TGA an dem Modell arbeitet und wiederum automatische Änderungen auslöst. Was ist, wenn sich diese Änderungen widersprechen? Es stellen sich organisatorischen Folgefragen: Wer darf wann welche Arbeiten am Datenmodell vornehmen? Wann ist welches (Fach-) Modell abgeschlossen? An wen sind die Datensätze nach Abschluss zu übergeben? Das verdeutlicht: Wer die Chancen der BIM-Planungsmethode in fachlicher Hinsicht nutzen will, muss von Anfang an in rechtlicher Hinsicht dafür Sorge tragen, nicht nur inhaltlich zu definieren, was geplant werden soll, sondern vor allem auch den Ablauf der BIM-Planung vorzugeben.

### Inhalte und Ablauf konkret definieren

Die sogenannte AIA (Auftraggeber-Informations-Anforderungen) definieren den vertraglichen Leistungskorridor, innerhalb dessen sich der Planer organisieren und koordinieren muss, um einen mangelfreien Werkerfolg zu erbringen (Vertragsoll). Geregelt sind in den AIA unter anderem Ansprechpartner, Rollen, Planungsbesprechungen und die BIM-Plattform. Im Unterschied dazu sind die CAD-Richtlinien in der Regel nur formale Darstellungsvorgaben ohne inhaltliche Aussage. Bei den AIA werden durch Definition zwingend darzustellender Objekte und Zusatzinformationen auch Planungsinhalte berührt. Der BAP (BIM-Ablaufplan/Abwicklungsplan)

regelt wiederum Detailprozesse (technische Abwicklung). Der BAP beschreibt die Umsetzung der AIA im Projekt. Die BIM-BVB (Besondere Vertragsbedingungen BIM) regeln die allgemeinen Vertragsbedingungen für die BIM-Arbeitsmethode.

### Neue Ansprechpartner innerhalb des Projekts

Damit einher geht die Schaffung neuer Funktionäre. Ein separater BIM-Manager überwacht BIM-Definition, -Dokumente und -Aufgaben sowie die vorgegebenen Meilensteine und Datenqualität. Ein BIM-Gesamtkoordinator übernimmt die BIM-Koordination während der Planungs- und Bauphase auf Makroebene. BIM-Koordinatoren bei jedem Auftragnehmer übernehmen die BIM-Koordination während der Fachplanungs- und Bauphase auf Mikroebene.

### Risikovermeidung versus Kostensteigerung

Das alles ist natürlich nicht umsonst. BIM hat seinen Preis. Einzelne Schätzungen gehen von einer Kostensteigerung zwischen 10 und 20 Prozent aus. Dafür sollen kostenintensive Fehler, Nachträge und Bauzeitverlängerungen vermieden werden. Aber erst die Praxis wird erweisen, ob die technischen Vorteile von BIM den mit BIM einhergehenden organisatorischen und auch finanziellen Mehraufwand aufwiegen – ein durchdachtes juristisches Vertragsfundament ist jedoch in jedem Fall unerlässlich, insbesondere um weitere Folgekosten zu vermeiden. Dieser Beitrag ist nur ein Auszug aus dem Seminar „BIM – Rechtliche Herausforderungen und Weichenstellungen im BIM-Projekt“. Auf eine detaillierte Darstellung der vorstehenden Probleme sowie die Hinweise zur Vertragsgestaltung musste aufgrund des begrenzten Umfangs dieses Fachartikels verzichtet werden.

**RAin Vanessa Bollenbach,**  
Jahn Hettler Rechtsanwälte

Verunsicherung verhindert Errichtung dringend benötigten Wohnraums

# SCHALLSCHUTZ GEGEN AUSSENLÄRM UND AUSSENBEREICH

Die Einführung der neuen DIN 4109 im Jahr 2016 sowie deren unmittelbar daran angeschlossene nochmalige Überarbeitung zur Fassung vom Januar 2018 hat zu Diskussionen und Verunsicherung bei der Planung des Schallschutzes gegen Außenlärm geführt. Mehr oder weniger zeitgleich hat von Verwaltungsgerichten zu Diskussionen und Unsicherheiten im Umgang von Grundstücken geführt, die erheblicher Lärmbelastung ausgesetzt sind. Verwaltungsgerichte haben für eine Wohnbebauung die Schutzbedürftigkeit des als Teil einer üblichen Wohnnutzung in den Fokus der Planung und Genehmigen gerückt. Der nachfolgende Beitrag soll hierzu aus der Schnittstelle zwischen Technik Aufklärung leisten.

## 1. Außenlärm im Baugenehmigungsverfahren

Grundlage für die Prüfung der Erteilung einer Baugenehmigung ist aus den Vorschriften der Musterbauordnung und den entsprechenden Regelungen in den Landesbauordnungen die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und die sich hieraus ergebenden technischen Vorschriften. Mit der Einführung der neuen Musterbauordnung gilt nunmehr gemäß § 3 und gemäß dem Verweis über § 85a MBO die verpflichtende Einhaltung der technischen Anforderungen aus den jeweiligen Verwaltungsvorschriften Technischer Baubestimmungen.

### 1.1. DIN 4109-2016 oder 2018

In der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmung ist hierzu unter der Gliederungsziffer A 5.2 für die Planung, Bemessung und Ausführung der Schallschutz zu baulichen Anlagen geregelt. Entgegen den früheren technischen Baubestimmungen regelt sich der Schallschutz im Hochbau nun nach Ziff. A 5.2.1 gemäß der neuen DIN 4109 Teil 1 in der Fassung vom Juli 2016. Dies ist jedoch

nicht die neueste Fassung der DIN 4109. Die aktuellste Fassung der DIN 4109 ist die eingeführte und veröffentlichte Fassung aus Januar 2018, Hintergrund waren besonders Änderungen beim Schutz gegen Außenlärm. Nach den Landesbauordnungen, die überwiegend den Inhalt der Musterbauordnung unverändert übernommen haben, findet aber zunächst die DIN 4109 in der Fassung vom Juli 2016 als das die Anforderungen bestimmende Regelwerk Anwendung. Die neuere Fassung aus dem Jahr 2018 wurde im Rahmen der Änderung der jeweiligen Landesbauordnungen nicht übernommen.

Ein Blick in die Fußnoten zum Anhang 5 bezüglich des Schallschutzes ergibt jedoch, dass zusätzlich im Rahmen der bauaufsichtlichen Nachweise und damit im Genehmigungsverfahren der Entwurf der DIN 4109 Teil 1 in der Fassung vom Juli 2017 herangezogen werden darf. Dieser Entwurf ging wiederum bezüglich der An-

die Rechtsprechung mit der Bebauung Die Verwalt-Außenbereichs-genehmigungsverfahren Recht und



forderungswerte und der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel unverändert in die veröffentlichte Fassung der DIN 4109 vom Januar 2018 über. Damit gilt im Baugenehmigungsverfahren über die Fußnote auch die Fassung aus dem Jahr 2018, die aus dem Entwurf aus dem Jahr 2017 veröffentlicht wurde.

## 1.2. Besonderheit Schienenverkehrslärm

Der Entwurf aus dem Jahr 2017 beziehungsweise die veröffentlichte Fassung aus dem Jahr 2018 sieht einen Abschlag von 5 Dezibel (dB) beim ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel vor und reduziert damit die Schallschutz-Hintergrund-Grundstü-

reduziert damit  
anforderungen.  
war die bei  
cken entlang von

werten nicht niederschlägt. Nach Abschluss eines DIN-Schlichtungsverfahrens soll es in Kürze eine neue Fassung der DIN 4109 geben, welche diesbezüglich klarstellt, dass die Änderungen der Schallschutzanforderungen gegen Außenlärm in der Fassung aus dem Jahr 2018 weiterhin Anwendung finden dürfen, soweit dies unter fachtechnischer

Begleitung erfolgt, also Fenster mit für Schienenverkehr geeignetem Schallschutz verwendet werden.

## 2. Schallschutz in Bebauungsplänen

Soweit in alten Bebauungsplänen noch für Schallschutzanforderungen die DIN 4109 in ihrer Fassung aus dem Jahr 1989 genannt ist, bleibt diese hinter den

neuen Fassungen der DIN 4109 in einzelnen Punkten zurück. Daher gilt bezüglich der Inhalte von Bebauungsplänen beziehungsweise der Anwendung der neueren Fassung der DIN 4109, dass jeweils die Vorschrift mit den höheren Schallschutzanforderungen vorgeht. Das heißt, enthält der Bebauungsplan höhere Schallschutzanforderungen als die beiden neuen Fassungen der DIN 4109 aus dem Jahr 2016 beziehungsweise 2018, so ist

der Schallschutz nach den Inhalten des Bebauungsplans einzuhalten. Genauso gilt, dass soweit ein Bebauungsplan lediglich auf die alte DIN 4109 aus dem Jahr 1989 verweist, die neueren Vorgaben der Landesbauordnung und damit die einzuhaltenden Anforderungen der DIN 4109 aus dem Jahr 2016 beziehungsweise aus dem Jahr 2018 als vorrangig Anwendung finden.

Bahnstrecken sich nach den Vorgaben der DIN 4109:2016-7 für die Nacht berechnete hohe Schallschutzanforderung. Für den Schienenverkehrslärm wurde hierzu insoweit unter den beratenden Akustikern diskutiert, als im maßgeblichen Frequenzbereich von Schienenverkehrslärm übliche Fensterkonstruktionen eine verbesserte Schallschutzwirkung aufweisen, die sich aber bei der Beurteilung des Schallschutzes nach Einzahl-

## 3. Schallschutz im Außenbereich

In der Bewältigung des Lärmkonflikts zwischen innerstädtisch sehr gut gelegenen Grundstücken und der hierzu angedachten Wohnbebauung hat die Rechtsprechung kreative technische Ansätze wie zum Beispiel die Grundrissgestaltung durchgewunken. Zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrswegen oder auch Gewerbebetrieben ist in Einzelfällen die Minderung der Immission an Wohngebäuden unter anderem auch durch passiven Schallschutz an den Wohn- und Schlafräumen möglich (BVerwG, Beschluss vom 07.06.2012, 4BN 6.12). Desweiteren hat beispielsweise der VGH Kassel am 29. März 2012 (Az. 4 C 694/10.N) entschieden, dass im Rahmen der Planung von Wohngebieten für Grundstücke mit hohen Außenpegeln zu berücksichtigen sei, dass es einen geschützten Außenbereich geben müsse. Die Planung eines mit Schallimmissionen betroffenen Gebiets muss berechnete Wohnertwartungen und Wohngewohnheiten gewährleisten. Dazu gehört eine angemessene Nutzung der Außenbereiche wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstiger Grün- und Freiflächen (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 22.03.2007, 4 CN 2.06). Entgegen manchen schalltechnischen Planungen folgen hieraus jedoch nicht selbst auf den lärmabgewandten Seiten komplett verglaste Balkone und Terrassen. Zwar müssen geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden. Dazu gehören aber eben auch Gemeinschaftsflächen im Innenhof, Hausgärten, Kinderspielplätze oder sonstige Grün- und Freiflächen. Im Rahmen einer gerechten Abwägung können berechnete Wohnertwartungen durch vor dem Außenlärm geschützte Außenbereiche im Umfeld des Hauses erfüllt werden.

**Dr. Steffen Hettler,**

Fachanwalt für Bau und Architektenrecht,  
Akustiker, Partner der Kanzlei Jahn Hettler  
Rechtsanwälte PartG mbB in München

Gelungene Quartiersentwicklung in Heidenheim

# DAS CITY QUARTIER PLOUCQUET



Die Geschäftsführer der Essinger Wohnbau Lars Fischer (links) und Horst Enßlin (Bildmitte) mit Prokurist Arno Dangelmaier

**ESSINGER**   
WOHNBAU

Im Jahr 2010 wurde von der Stadt Heidenheim ein europaweiter Investorenwettbewerb über die innerstädtische Gewerbebrache mit circa 10.000 Quadratmeter der früheren „Ploucquet“-Werke ausgeschrieben. Das Konzept der Essinger Wohnbau erhielt den Zuschlag. Durch Ankauf benachbarter Grundstücke für weitere Bauabschnitte konnte das Wohnbauunternehmen die Entwicklungsfläche auf über 20.000 Quadratmeter erweitern.

„Eine derart große, zusammenhängende Fläche zentral in einem Mittelzentrum zu gestalten, war für uns eine große Chance und zugleich eine Herausforderung. Wir haben ein mustergültiges, lebendiges Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen entwickelt, soziale Belange fanden ebenso Berücksichtigung wie ökologische Aspekte“, so Horst Enßlin, Geschäftsführer der Essinger Wohnbau GmbH.

Das „City Quartier Ploucquet“ befindet sich angrenzend an einen Bachlauf, nur 250 Meter vom Rathaus in Heidenheim an der Brenz entfernt. Das Quartier besteht aus folgenden Bausteinen: Verteilt auf 20 Wohngebäude wurden rund 325 hochwertige Neubau-Eigentumswohnungen realisiert. Alle Wohnungen sind generationenübergreifend geplant, für Jung und Alt. Die Wohngebäude erhielten unter anderem barrierefreie Elemente, hochwertige Außenanlagen mit Quartiersplätzen und Beleuchtungskonzept



am Abend, Fassaden mit Schiebeelementen in Holzoptik, eine zentrale Lüftungsanlage je Wohnung mit Wärmerückgewinnung, KfW-55-Standard, Photovoltaik auf vielen Dachflächen und Beheizung über BHKWs im Contracting-Modell mit den regionalen Stadtwerken. Im Erdgeschoss mehrerer Häuser befinden sich Bike-Boxen mit Lademöglichkeit für E-Bikes, im Quartier und an den neu gestalteten Straßen entlang des Quartiers wurden über 100 neue Bäume gepflanzt. Durch große Tiefgaragen wurde der Verkehr möglichst weitgehend aus der Neubebauung herausgehalten, sodass ein Auto-freies Quartier entstanden ist.

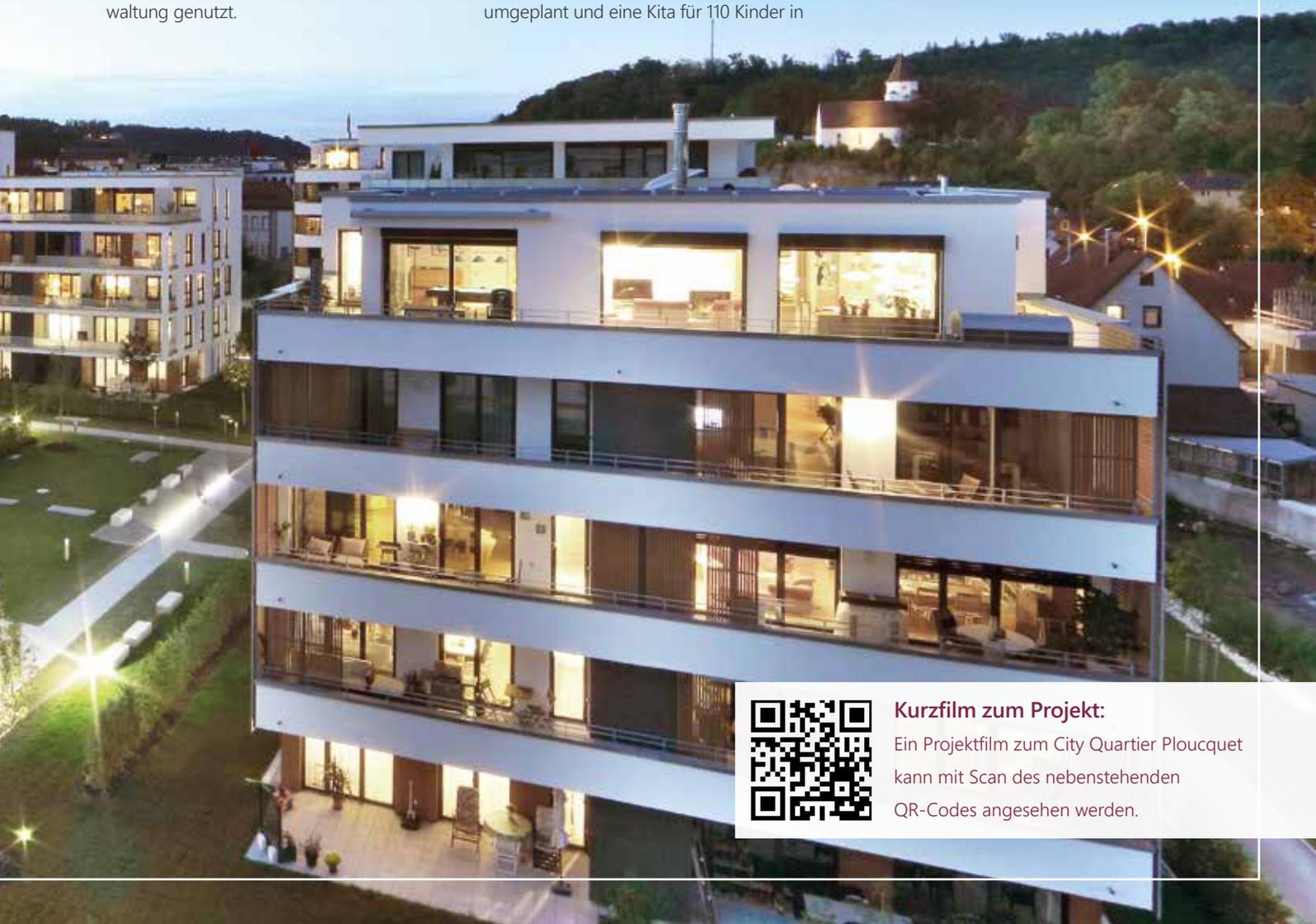
Entlang der relativ stark frequentierten Ploucquetstraße wurden mehrere Gewerbeeinheiten platziert. Die Büroflächen werden von einer Business-Englisch-Schule, einem Steuerberater, einem Debeka-Versicherungsbüro, einer Praxis für Psychotherapie und von einem Immobilienmakler mit Hausverwaltung genutzt.

### Essinger Wohnplus – Integration von Sozialimmobilien ins Quartier

Ein wichtiger Bestandteil des entwickelten Quartiers bildet das Seniorenzentrum der Evangelischen Heimstiftung. Das neue Konzept ambulanter Betreuung besteht aus 50 Pflege-Apartments, ausgestattet mit „Aladin“ – einem alltagsunterstützenden elektronischen System, unter anderem mit Sturzsensoren, Herdabschaltung, automatischen Nachtlichtern und einem Tablet mit seniorenfreundlicher Bedienung. Weitere Bestandteile des Seniorenzentrums sind eine Senioren-WG, eine Kurzzeitpflege und der Quartierstreif im Erdgeschoss, der von allen Bewohnern genutzt werden kann. Weiter gibt es aus dem Seniorenzentrum heraus eine optionale ambulante Betreuung für alle Wohnungen innerhalb des Quartiers. „Auf Wunsch der Stadtverwaltung haben wir während der Realisierungsphase flexibel umgeplant und eine Kita für 110 Kinder in

das Erdgeschoss und erste Obergeschoss eines Hauses integriert, erstellt als Teileigentum innerhalb einer WEG.“ erläutert Lars Fischer, Planungsleiter und Geschäftsführer des Bauträgers Essinger Wohnbau. Im letzten Bauabschnitt wurde ein Beratungsbüro für behinderte Menschen der Stiftung Haus Lindenhof platziert. Das von der Aktion Mensch geförderte Projekt enthält auch fünf Wohnungen für Menschen mit Behinderung, Inklusion wird im Quartier gelebt.

Ende 2011 erfolgte der Verkaufsstart der Eigentumswohnungen. „Die Nachfrage war von Anfang an gut“, so Arno Dangelmaier, Vertriebsleiter bei der Essinger Wohnbau. Das letzte Haus befindet sich aktuell im Bau, die Fertigstellung ist für Sommer 2021 geplant. Alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten im Quartier sind verkauft, überwiegend im Einzelvertrieb. Drei Wohngebäude wurden jeweils durch Paketkäufer erworben.



#### Kurzfilm zum Projekt:

Ein Projektfilm zum City Quartier Ploucquet kann mit Scan des nebenstehenden QR-Codes angesehen werden.



Drei Schritte zur Prozessoptimierung

# DIGITALISIERUNGS- STRATEGIE NACHHALTIG UMSETZEN

Mobile Apps, automatisierte Prozesse, künstliche Intelligenz – hübsche Schlagwörter sind schön und gut, aber wie helfen sie im Tagesgeschäft? Um nicht nur im Strom mitzuschwimmen, sondern von der Digitalisierung zu profitieren, müssen Immobilienunternehmen digitale Geschäftsmodelle entwickeln.

Doch das ist leicht gesagt und schwer getan. Wie können sie dennoch den Weg in die Zukunft antreten und damit langfristig am Markt bestehen? Es empfiehlt sich, die nötigen Veränderungen in drei Stufen zu untergliedern. Die Schritte lauten: Digitalisierung der Information, Digitalisierung der Interaktionen und digitale Integration aller internen und externen Geschäftsprozesse.

## Grundlagenarbeit

Um ein Fundament für alle weiteren Schritte zu schaffen, gilt es zunächst, alle relevanten bestehenden Dokumente und Informationen zu digitalisieren. Alle zukünftigen sollten von vornherein digital erfasst werden. Dazu zählt auch das Scannen der Eingangspost oder besser noch: die Zustimmung zur elektronischen Rechnungszustellung als PDF. Das garantiert eine elektronische Weiterverarbeitung, durch die dauerhaft der Papierverbrauch reduziert werden kann. Darüber hinaus wird so die Auffindbarkeit von Dokumenten vereinfacht. Dabei ist es wichtig, sich mit den bestehenden Geschäftsprozessen und deren Digitalisierungspotenzial zu befassen und diese zu dokumentieren und zu standardisieren. Um selbst ausschließlich digitale Information zu generieren, müssen entsprechende Lösungen eingeführt werden: eine ERP-Software für die Buchhaltung, ein

Vorgangsmanagement für die Dokumentation und Bearbeitung von Geschäftsvorfällen, ein Portal für die Bereitstellung von Informationen an Dritte und Apps zur digitalen Wohnungsübergabe und Gebäudeinspektion.

## Effizientere Abläufe

Kommunikation ist der größte Zeitfresser im Arbeitsalltag – sowohl zwischen Unternehmen und Mietern sowie Dienstleistern als auch bei der internen Abstimmung. Die Digitalisierung der Interaktion ist eine grundlegende Voraussetzung, um diese kostenintensiven Faktoren zu optimieren. Dazu wird die Kommunikation von Telefon oder Post auf elektronische Medien verlagert. Das ermöglicht eine asynchrone Bearbeitung und schafft häufig einen Workflow, der bisherige Zwischenschritte automatisiert, wie etwa die Zuordnung von Anfragen an einen zuständigen Mitarbeiter. Die Digitalisierung der Interaktionen rund um die Immobilie steigert Transparenz und Messbarkeit, führt zu einer höheren Standardisierung und gewährleistet damit eine konstante Qualität.

## Hoher Automatisierungsgrad

Im dritten Schritt werden alle zur digitalen Interaktion eingesetzten Systeme integriert,

um den Automatisierungsgrad noch weiter zu erhöhen. Grundlage hierfür sind offene und flexible Teilsysteme sowie Abläufe, die Veränderungen in den Unternehmensprozessen ermöglichen. Das erlaubt eine vollständig digitale und unternehmensübergreifende Prozesskette. Hierfür hat die Münchner Casavi GmbH ihr Angebot um die digitale Dienstleisterplattform Relay erweitert. Die Mehrwerte werden bei der Abwicklung eines Schadensfalls in einer Immobilie ersichtlich: Mieter oder Eigentümer können via Casavi einen Schaden per Mausklick melden und der Verwalter kann die Anfragen dort sofort zentral als Vorgang erfassen und bearbeiten. Egal ob Handwerker, Sachverständiger oder Versicherung – alle Dienstleister werden sodann über Relay koordiniert und der Prozess von Anfang bis Ende abgebildet. Gleichzeitig haben alle Beteiligten jederzeit die Möglichkeit, den aktuellen Stand der Bearbeitung einzusehen.

Wer den hier skizzierten Digitalisierungs-Fahrplan umsetzt, begibt sich auf den richtigen Weg. Denn wie viele andere Dienstleistungsbranchen, hat auch die Immobilienbranche einen hohen Anteil an manuellen Prozessen. Frühzeitig auf Automatisierung zu setzen, wird sich daher in diesem durch Konsolidierung geprägten Marktumfeld auszahlen.

5G als Basis verschiedener grundlegender Dienste

# KOMMUNIKATIONS- STATT MOBILFUNKSTANDARD

Aktuell beeinflussen zwei Megatrends die Medienentwicklung im wohnungswirtschaftlichen Bereich: die Errichtung von Glasfasernetzen und der Aufbau von 5G-Infrastrukturen. Die sich rasant entwickelnde digitale Verknüpfung von Menschen und Maschinen benötigt leistungsstarke Netze und ein in Zukunft weiter wachsendes Datenvolumen muss mit einer immer schnelleren Datenübertragung transportiert werden. Die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur wird mit zu den wichtigen Ausstattungsmerkmalen einer Wohnung gehören.

Das 5G-Netz ist die Grundlage für eine Vielzahl von Anwendungen mit besonders hohen Datenübertragungsanforderungen – neben den industriellen Anforderungen sind dies auch Applikationen für die Datenübermittlung von Sensoren für Strom, Wasser, Rauchmelder, Überwachung, Temperatur und Überwachung von Vitaldaten. Damit werden smarte Angebote in vielerlei Hinsicht realisierbar – also ein echtes Internet of Things. Darüber hinaus gibt es mobile Anwendungsfelder, wo beste Verbindungsqualität, Stabilität und Verfügbarkeit (Quality of Service) notwendig sind (zum Beispiel Car2Car-Kommunikation und Robotik). Im Fokus stehen hier meist Echtzeit-Datenübertragungen, weniger die Übermittlung enormer Datenmengen.

## — Glasfaseranschluss und Basisstationen nötig

5G-Verbindungen sind allerdings nur dann zukunftssicher zu betreiben, wenn die Antennenstandorte an ein Glasfasernetz angeschlossen werden. 5G-Basisstationen

müssen zudem zahlenmäßig erhöht werden, um näher an die Nutzer zu rücken. Dachflächen zur Anmietung für Basis-Stationen werden also verstärkt benötigt.

## — Vermarktung der Dach- und Gebäudeflächen

Als erstes unabhängiges Tower-Unternehmen stellt sich die glaas5 Gesellschaft für Glasfasernetze und 5G mbH aus Berlin diesen Herausforderungen. Sie hilft Woh-

nungsunternehmen bei der fairen Vermarktung ihrer Dach- und Gebäudeflächen und unterstützt Mobilfunkanbieter bei der Anbindung an Glasfasernetze und der Errichtung von Basic-Towern für eine schnellere Umsetzung von 5G-Angeboten.

## — Beschleunigte Umsetzung des 5G-Standard

Die Anmietung von Dach- oder Gebäudeflächen und Stadtmöbeln übernimmt glaas5 zu fairen Konditionen, errichtet 5G-Tower und bereitet die notwendige Glasfaseranbindung zur schlüsselfertigen Anmietung durch Mobilfunkanbieter vor. Mit einem stark ausgeprägten wohnungswirtschaftlichen Hintergrund und technischen Know-how der handelnden Personen sorgt glaas5 somit für eine schnellere Umsetzung von 5G. Weitere Informationen über das Unternehmen sowie konkrete Möglichkeiten für Wohnungsunternehmen und Bauträger zur Vermietung ihrer Dachflächen erhalten Interessierte unter [www.glaas5.de](http://www.glaas5.de).

# 5G





BFW Baden-Württemberg  
**Termine 2020**

Datum	Ort	Veranstaltung
31. März 2020	Stuttgart	Juristischer Dienstag: Technik - "Immissionsschutz im Außenbereich"
21. April 2020	Stuttgart	Mitgliederversammlung & Bauträger-Fachtagung
29. April 2020	Stuttgart	Juristischer Dienstag: Technik - "Schallschutz"
12. Mai 2020	Stuttgart	Juristischer Dienstag: „Typische Klauseln im Bauträgervertrag“
14. Mai 2020	Berlin	BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2020
16. Juni 2020	Berlin	BFW 4.0 – Digitalisierungsforum Berlin/Brandenburg
16. Juni 2020	Stuttgart	Fachseminar „Einführung in die LBO“
30. Juni 2020	Stuttgart	Juristischer Dienstag: „Mängelmanagement gegenüber Nachunternehmer, Architekt und WEG“

Nähere Informationen unter [www.bfw-bw.de](http://www.bfw-bw.de)

(Änderungen vorbehalten. Stand: 14. Februar 2020)

**Herausgeber:**

PresseCompany GmbH  
Reinsburgstraße 82  
70178 Stuttgart  
Fon. 0711.23886-27  
Fax. 0711.23886-31  
[info@pressecompany.de](mailto:info@pressecompany.de)

In Zusammenarbeit mit dem  
BFW Baden-Württemberg

**Nachdruck von Beiträgen und Nachrichten:**

nur mit Genehmigung des Verlags. Mit dem Namen des Verfassers gekennzeichnete Beiträge stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Beiträge in unserer Zeitschrift, in denen speziell Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen lediglich der Information unserer Leser, um sie über die Neuheiten auf diesem Gebiet aufzuklären. Eine Garantierklärung für Produkte und Firma ist damit nicht verbunden. Rückfragen bezüglich firmengebundener Beiträge sind deshalb direkt an die Hersteller zu richten oder werden an diese weitergeleitet.

**Redaktionsbeirat:**

Dirk Graf,  
Vorstandsvorsitzender des BFW  
Baden-Württemberg

Gerald Lipka,  
Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg

**Foto Titelseite (und weitere):**

iStockphoto, Fotolia, Wikipedia

**Redaktionsleitung:**

Johannes Ohnesorg  
[johannes.ohnesorg@pressecompany.de](mailto:johannes.ohnesorg@pressecompany.de)

**Redaktion:**

Johannes Ohnesorg

**Layout:**

Jens Tippel

**Anzeigenverwaltung:**

Christina Würll  
[christina.wuerll@pressecompany.de](mailto:christina.wuerll@pressecompany.de)



Save the Date –  
14. Mai 2020

**VERANSTALTUNGSORT**

AXICA Kongress- und Tagungszentrum  
Im Hause der DZ HYP  
Pariser Platz 3 · 10117 Berlin

Weitere Informationen: [bfw-bund.de](http://bfw-bund.de)

# BFW – Deutscher Immobilien Kongress 2020

## Immobilien · Mittelstand · Verantwortung

14. Mai 2020 · 9:30 – 19:30 Uhr

### Immobilien · Mittelstand · Verantwortung

Diesen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Dreiklang bündelt der BFW Bundesverband mit seinen Mitgliedsunternehmen und ist die Schnittstelle zwischen Politik, Verwaltung, Wissenschaft und der Immobilienwirtschaft.

Nach der Mitgliederversammlung steigen wir in die aktuellen Themen und Herausforderungen auf Landes- und Bundesebene ein.

---

**13. Mai 2020 · 18:30 – 23:30 Uhr**

Käfer Berlin GmbH im Deutschen Bundestag  
Platz der Republik 1 · 11011 Berlin

---

Am Vorabend des BFW – Deutscher Immobilien Kongress laden wir Sie herzlich in das Käfer Dachgarten Restaurant auf dem historischen Reichstagsgebäude im Herzen der Hauptstadt ein. Kommen Sie ins Gespräch mit unseren Landesverbänden, Branchenvertretern und der Politik.

Hier wird Politik gemacht. In exklusiven Führungen durch die Kuppel des Reichstages erhalten Sie Einblicke in die Architektur des Hauses und in die Arbeit des Bundestages.

**Merken Sie sich schon jetzt den 13. und 14. Mai 2020 vor.  
Das ausführliche Programm geht Ihnen demnächst zu. Wir freuen uns auf Sie!**



Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

Französische Straße 55  
10117 Berlin  
Tel.: 030 32781-0  
Fax: 030 32781-299  
[veranstaltung@bfw-bund.de](mailto:veranstaltung@bfw-bund.de)  
[www.bfw-bund.de](http://www.bfw-bund.de)

Für Partnerunternehmen bieten wir Ausstellungsflächen und Präsentationsmöglichkeiten.



# 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