

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

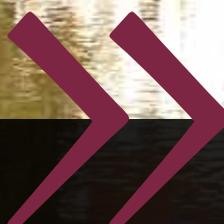
BADEN- WÜRTTEMBERG

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 02_2021



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



EINLADUNG ZUR BAUTRÄGER-FACHTAGUNG 2021

Seite 5

**INTERVIEW MIT NICOLE RAZAVI,
MINISTERIN FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN**

Seite 14

**BAUTRÄGER SOLLTEN DIE AKTUELLE ÜBERFÖRDERUNG
DER ENERGIEEFFIZIENZ NUTZEN**

Seite 16

Anbieteroffen. Leistungsfähig. Kein Abnahmezwang.

Glasfaser.

Jetzt mit #DABEI sein.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Direkt
beraten lassen:

**0800
33 03333**

Glasfaser bis ins Haus und in die Wohnung

Das ist die Lebensader Deutschlands.

Gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft möchten wir die digitale Grundversorgung in Deutschland sicherstellen. Neben der Versorgungssicherheit haben der Werterhalt der Immobilie, der Standortvorteil und die Zufriedenheit der Bewohner höchste Priorität.

Wann kann Ihre Immobilie angeschlossen werden?

Rufen Sie uns an oder informieren Sie sich auf www.telekom.de/wohnungswirtschaft
Seien auch Sie jetzt mit #DABEI! Gemeinsam für Deutschland. Glasfaser für Deutschland.

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,



Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

wir alle haben uns der Schaffung neuen Wohnraums verschrieben. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag, um die vielerorts angespannte Wohnraumsituation im Land zu verbessern. Leider scheint der Anteil der privaten Bauträger bei den politischen Entscheidungsträgern häufig aus dem Blick zu geraten. Nicht nur unser aktueller Konjunkturbericht, der in Zusammenarbeit mit dem ausgewiesenen Immobilienexperten Prof. Dr. Dieter Rebitzer, Studiendekan an der Fakultät Wirtschaft und Recht der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen (HfWU), erarbeitet wurde, beweist, wie hoch der Anteil der privaten Bauwirtschaft an der Wohnraumversorgung im Land ist. Um diese Triebfeder der gesamtdeutschen Immobilienwirtschaft nicht zu gefährden, muss sich der politische Fokus ändern. Denn Fakt ist: Weder die Kommunen noch die institutionellen Träger leisten einen Löwenanteil der Wohnraumversorgung, es sind private Akteure, die dafür Sorge tragen, den Immobilienmarkt in Deutschland und damit auch einen entscheidenden Konjunkturmotor im Land aufrechtzuerhalten.



Gerald Lipka
Geschäftsführer des BFW
Baden-Württemberg

Und auch eine zweite politische Stoßrichtung muss sich spätestens unter der neuen Bundesregierung ändern: Sowohl in der medialen Berichterstattung wie auch in den politischen Diskussionen wird überwiegend Wert auf den Mietwohnungsbau gelegt. Seien es politisch verordnete und gerichtlich wieder untersagte Bemühungen hinsichtlich der Mietpreisbremse, die Kappungsgrenzenverordnung oder die Schaffung sozialen Wohnungsbaus – vom Wohnraumeigentum ist hierbei nichts zu hören. Dabei wird die Eigentumswohnung und das freistehende Einfamilienhaus im Familieneigentum gerade durch die stattfindenden Verschiebungen des demografischen Wandels zu einem zunehmend wichtigen Faktor der privaten Altersvorsorge. Wenn die Anstrengungen des Staates nicht um ein Vielfaches gesteigert werden, um insbesondere jungen Familien den Weg zu Immobilieneigentum zu erleichtern, ist die wirtschaftliche Stabilität unseres Landes in ernster Gefahr.

Wir setzen uns darum auch im Gespräch mit politischen Entscheidungsträgern intensiv dafür ein, die Kosten zu Beginn des Immobilienerwerbs und damit die größte finanzielle Hürde bei der Schaffung eines Eigenheims zu senken: sei es durch eine Stundung der Grunderwerbsteuer, die Einführung eines Freibetrags beim ersten selbstgenutzten Immobilieneigentum für junge Familien oder die Etablierung eigenkapitalersetzender Darlehen durch die Landesbanken. Es sind wirksame Instrumente nötig, die es auch Normalverdienern ermöglichen, eigenen Wohnraum zu erwerben. Nur auf diese Weise wird die Altersvorsorge einer breiten Schicht der Bevölkerung gewährleistet und der Konjunkturmotor Immobilienwirtschaft am Laufen gehalten. Beides ist essenziell für die zukünftige Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Deutschland.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen der aktuellen
„Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“!

Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des
BFW Baden-Württemberg

Gerald Lipka
Geschäftsführer des
BFW Baden-Württemberg

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL S. 3

INHALT S. 4

BFW BADEN-WÜRTTEMBERG S. 5-13

Einladung zur Mitgliederversammlung und Bauträger-Fachtagung 2021	S. 5
„Auf vielen Baustellen droht Stillstand“	S. 6
Wohnungswirtschaftlicher Konjunkturbericht 2020/2021	S. 8
WOWI-Golfturnier in Baden-Württemberg	S. 10
BFW fordert Klimaschutz mit Fingerspitzengefühl	S. 11
Juristische Dienstage des BFW Baden-Württemberg	S. 12

AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE S. 14-25

Interview mit Nicole Razavi, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen	S. 14
Bundesförderung für effiziente Gebäude neu aufgesetzt	S. 16
Die Zinsentwicklung entwickelt sich zum Bauträgerrisiko	S. 18
Verzugsschäden wegen verspäteter Wohnungsübergabe des Bauträgers	S. 20
Forschungsprojekt „Neue Weststadt“ in Esslingen	S. 24

VORSCHAU S. 26

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

21. September 2021, Hotel Le Méridien, Stuttgart

EINLADUNG ZUR MITGLIEDERVERSAMMLUNG UND BAUTRÄGER-FACHTAGUNG 2021

Am Dienstag, den 21. September 2021 veranstaltet der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg ab 9.00 Uhr die diesjährige Mitgliederversammlung. Im Anschluss findet ab 10.00 Uhr die Bauträger-Fachtagung 2021 statt, an der neben den Mitgliedern und Freunden des Verbands auch namhafte Vertreter aus Politik und Wirtschaft teilnehmen werden. Veranstaltungsort ist das Hotel Le Méridien, Willy-Brandt-Straße 30, in Stuttgart.

Nach der Landtagswahl im Frühjahr 2021 wird auf der Bauträger-Fachtagung in erster Linie die Diskussion mit Vertretern aus Politik und Wirtschaft darüber im Vordergrund stehen, wie sich der Wohnungsbau im Land zwischen Klimaschutz und rechtlicher Regulierung entwickelt. Hierüber werden sich Tobias Wald, MdL, wohnungspolitischer Sprecher der CDU-Fraktion, Friedrich Haag, MdL, wohnungspolitischer Sprecher der FDP/DVP-Fraktion, Klaus Ranger, MdL, baupolitischer Sprecher der SPD-Fraktion, Luisa Pauge vom Gemeindetag Baden-Württemberg und Bernd Hertweck, Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen und Vorstandsvorsitzender der Wüstenrot Bausparkasse AG in einer hochkarätigen und sicherlich zuweilen kontroversen Diskussionsrunde mit Dirk Graf, Vorstandsvorsitzender des BFW Baden-Württemberg, austauschen. Zu den weiteren Teilnehmern der Veranstaltung zählen unter anderem Professor Dr. Rebitzer, Professor Dr. Dr. Dr. Werner Sobek, Andreas Hofer und Rechtsanwalt Dr. Maximilian Jahn.

Zahlreiche Maßnahmen zum Schutz der Teilnehmer

„Wir freuen uns außerordentlich, dass wir unsere Mitgliederversammlung und die anschließende Bauträger-Fachtagung

nach dem Ausnahmejahr 2020 nun aller Erwartung nach wieder als Präsenzveranstaltungen durchführen können“, betont Landesverbandsgeschäftsführer Gerald Lipka. „Dabei werden selbstverständlich die aktuell geltenden Abstands- und Hygieneregeln beachtet, um die Sicherheit aller Besucher zu gewährleisten“, so Lipka weiter. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Teilnahme an beiden Veranstaltungen nur für nachweislich Geimpfte, Genesene oder aktuell PCR-Getestete möglich. In einzelnen Bereichen der Veranstaltung wird erwartungsgemäß nach wie vor mit einer Maskenpflicht zu rechnen sein. Die Teilnehmer werden vor der Veranstaltung gesondert über die einzuhaltenden Hygienemaßnahmen informiert.

Schnell anmelden und teilnehmen

Interessierte sollten sich möglichst frühzeitig über die Homepage des BFW Baden-Württemberg (www.bfw-bw.de) unter der Rubrik Veranstaltungen für die Bauträger-Fachtagung anmelden. Da die Plätze aufgrund der Covid 19-Bestimmungen begrenzt sein werden, können die Anmeldungen nur in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt werden.



A hand is holding a wooden beam at the bottom of the frame. Four other wooden beams are arranged in a square shape around the central text. The beams are made of light-colored wood with a visible grain. The background is a plain, light-colored surface.

Dramatische Lieferengpässe
und explodierende Preise für Baumaterial

„AUF VIELEN
BAUSTELLEN
DROHT
STILLSTAND“

Holz, Dämmstoffe, Kunststoffrohre und Stahl werden auf Baustellen immer knapper und teurer. Dies bestätigten Ende April auch die Mitglieder des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg in einem Online-Seminar, das der Landesverband zum Thema angeboten hatte. Dadurch werde der Bau dringend benötigter neuer Wohnungen erheblich gefährdet, so das einmütige Credo der Teilnehmer. Außerdem drohe ein weiterer erheblicher Preisschub. Um diesen Entwicklungen wirksam entgegenzusteuern, fordert der BFW Baden-Württemberg ein Notfallprogramm.

„Für die Mitgliedsunternehmen des BFW sind Materialmangel und explodierende Preise um bis zu 50 Prozent derzeit das Problem Nummer 1“, erklärte BFW-Geschäftsführer Gerald Lipka nach einer Umfrage zum Thema unter den Mitgliedern in Baden-Württemberg. In manchen Fällen sei mit erheblichen Verzögerungen der Baufertigstellung zu rechnen.

Ursache der Knappheit sei unter anderem die nach Corona stark gewachsene Nachfrage nach Baumaterial auf dem Weltmarkt, vor allem aus China und den USA. Beide

Länder kauften inzwischen verstärkt Holz in Europa ein. Dies habe mit Hochwasser und einem starken Wintereinbruch in Teilen der Vereinigten Staaten, aber auch mit dem Wiederanspringen der Konjunktur in China nach dem Abebben der dortigen Coronawelle zu tun.

Die Auswirkungen seien auf den Baustellen in ganz Deutschland zu spüren. Für das Bauhandwerk sei dies ein großes Problem, weil vielen Betrieben die Arbeit ausgehe, wenn sie kein Baumaterial bekämen. Verzögerungen im Ablauf bei einem Handwerker wirken sich auch auf die folgenden Gewerke aus. Für Bauträger und Projektentwickler sei die Lage ebenfalls sehr schwierig, weil die Gebäude dann später bezogen werden könnten und die kalkulierten Verkaufsprei-

se überschritten würden. Damit drohten erhebliche Verluste. Insgesamt könne dies den Wohnungsbau spürbar dämpfen, weil diesen Unternehmen, dann das notwendige Kapital zur Finanzierung der nächsten Projekte fehle.

Bund, Länder und Kommunen müssten sich darum mit der Immobilienwirtschaft zusammensetzen, um Bauherren, Handwerkern und Verbrauchern mit einem Notfallprogramm bei der Lösung dieses Problems zu helfen. Denn für keinen der am Bau Beteiligten sei diese Corona-bedingte Beeinträchtigung der Lieferketten mit ihren finanziellen Folgen vorhersehbar gewesen. „Wenn dies nicht geschieht, droht der Konjunkturmotor Bauen ins Stottern zu geraten. Dies kann niemand ernsthaft wollen“, so Lipka.

Fachseminar mit wertvollen Informationen für Bauträger

Da das Thema Lieferengpässe Ende April auch in einem virtuellen Gedankenaustausch mit Mitgliedern des Verbands das bestimmende Thema war, bot der BFW Baden-Württemberg Mitte Mai ein kurzfristig anberaumtes Fachseminar mit Informationen zu den rechtlichen Konsequenzen für Bauträger an, das auf eine große Resonanz gestoßen ist. Rechtsanwalt Sebastian Eufinger informierte die Teilnehmer über die juristischen Möglichkeiten und Fallstücke bei Bauverzögerungen und Baukostensteigerungen wegen Lieferengpässen.

Einfach himmlisch. Wohlfühltemperatur Goldstück:



24°C

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

Bosch kann einfach Heizung!



 **BOSCH**
Technik fürs Leben



Wohnungswirtschaftlicher Konjunkturbericht 2020/2021

IMMOBILIENUNTERNEHMEN FORDERN: „VORFAHRT FÜR DEN PRIVATEN WOHNUNGSBAU“

In der Diskussion um Wohnungsmangel in Deutschland spielt ein Aspekt bisher eine untergeordnete Rolle. Wer baut eigentlich die dringend benötigten Wohnungen? Die Antwort darauf gibt der aktuelle Wohnungswirtschaftliche Konjunkturbericht 2020/2021 des BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg. Er zeigt, dass private Bauherren und private Wohnungsbaugesellschaften für den Wohnungsbau unverzichtbar sind. Sie haben im vergangenen Jahr 60 Prozent aller Investitionen im Wohnungsbau in Baden-Württemberg getätigt.

„Privatleute und die mittelständischen Wohnungsunternehmen haben damit in Baden-Württemberg auch 2020 den Löwenanteil des Wohnungsneubaus geschultert. Leider werden die wichtigsten Akteure des Wohnungsbaus im Koalitionsvertrag kaum erwähnt. Vielleicht verkennen Teile der Politik noch immer die Leistungen der Privaten für den Wohnungsbau“, betonte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg anlässlich einer gemeinsamen Pressekonferenz mit Prof. Dr. Dieter Rebitzer, dem Verfasser der Studie, zur Vorstellung der Zahlen. „Und die privaten Unternehmen könnten noch deutlich mehr bau-

en, wenn die Kommunen die dafür nötigen Grundstücke entwickeln, die Behörden Bauanträge schneller genehmigen und das Land die nötigen rechtlichen Rahmenbedingungen dafür schaffen würden“, so Lipka weiter. Denn nur, wenn mehr Wohnungen angeboten werden könnten, würde der Wohnungsmarkt dauerhaft entlastet und der Preisanstieg gedämpft. Zweckentfremdungsverbote und andere Regulierungen würden private Investoren eher abschrecken ist die Führung des baden-württembergischen Landesverbandes überzeugt.

Schere zwischen Nachfrage und Angebot wächst

Obwohl auch im Jahr 2020 und im ersten Quartal 2021 in Baden-Württemberg mehr Wohnungen gebaut wurden als im Vorjahr, wächst die Schere zwischen

Nachfrage und Angebot. Lipka wies darauf hin, dass im vergangenen Jahr 49.951 Wohnungen genehmigt wurden. Dies seien 6,4 Prozent mehr als 2019. Auch im ersten Quartal 2021 sei die Zahl der Genehmigungen mit 14.790 Wohnungen gegenüber 11.200 im ersten Quartal 2020 gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen sage aber nichts darüber aus, wie viele Wohnungen nach der Genehmigung tatsächlich gebaut würden. Fertiggestellt worden seien 2019 in Baden-Württemberg 38.835 Wohnungen. Im Jahr 2020 habe es mit 41.501 Wohnungen einen Anstieg um 6,8 Prozent gegeben. Allerdings werde der von der Landesregierung selbst angegebene Bedarf von 65.000 Wohnungen jährlich damit auch im Jahr 2020 um 23.499 Wohnungen und damit um 36 Prozent verfehlt.

Baukonjunktur trübt sich ein

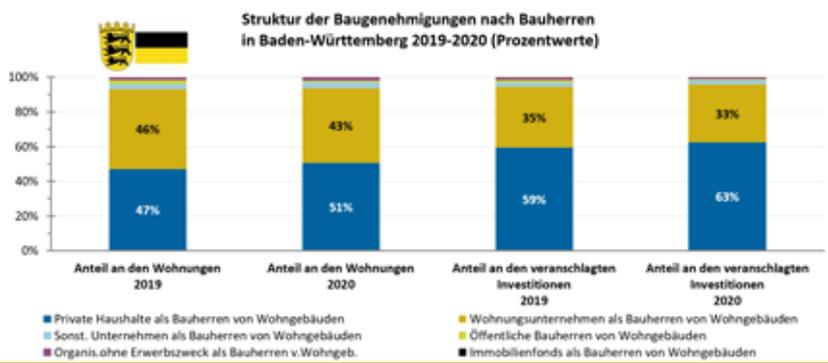
Angesichts rasant steigender Preise für Baumaterialien wie Holz, Stahl und Dämmmaterial um teilweise mehr als 50 Prozent und Lieferengpässen im zweiten Quartal



Baufertigstellungen



Investoren



2021 könne es zu weiteren Bauverzögerungen und zusätzlichen Kostensteigerungen kommen. So sei 2020 der Gesamtumsatz der Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 14,4 Milliarden Euro gegenüber dem Vorjahr um 3,3 Prozent gestiegen. Im Teilbereich Wohnungsbau verzeichnete das Gewerbe ein Wachstum um 14,7 Prozent. Allerdings habe sich die Konjunktur im laufenden Jahr bislang merklich eingetrübt. Die Umsätze gingen insgesamt um 8,4 Prozent und im Wohnungsbau um 10,8 Prozent zurück.

Nachfrage nach Immobilien bleibt weiterhin groß

Trotz weiter steigender Preise bleibe die Nachfrage nach Immobilien bisher aber ungebrochen. Dies liege vor allem an Wohnimmobilien. In Baden-Württemberg lagen die Umsätze 2020 bei 45,1 Milliarden

Euro. Dies entspricht einem Plus von 8,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit liegt der Zuwachs doppelt so hoch, wie im Bundesdurchschnitt. Seit dem Jahr 2000 haben sich die Immobilienumsätze damit verdoppelt. Dazu trugen unter anderem die weiterhin günstigen Zinsen und der Mangel an anderen Anlagen bei.



Vollständiger Konjunkturbericht zum Download

Der vollständige wohnungswirtschaftliche Konjunkturbericht des BfW Baden-Württemberg steht im Internet zur kostenlosen Einsicht und zum Download bereit. Interessierte können auf die Publikation durch Scannen des nebenstehenden QR-Codes zugreifen.

Beste Service für Ihre Immobilie



Technisches Know-how



Energieeffizienz



Qualität und Kompetenz



Digitale Dienstleistungen



Sicherheit und Gesundheit

WOWI-Golfturnier in Baden-Württemberg

NETWORKING TRIFFT SPORTLICHEN WETTKAMPF



Nach langen Monaten der Video-Konferenzen nutzten Ende Juli wieder zahlreiche Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, persönliches Networking und sportlichen Wettkampf auf dem baden-württembergischen WOWI-Golfturnier 2021 zu verbinden. Die Turnierserie, die in diesem Jahr bereits das neunte Mal von der Stuttgarter Kommunikations- und Event-Agentur PresseCompany ausgerichtet wurde, machte dieses Jahr Halt im Golfclub Nippenburg bei Schwieberdingen.



Als einzigartige Networking-Plattform für die Branche bot die WOWI-Golftour 2021 ideale Möglichkeiten, alte Bekanntschaften in sportlich-lockerer Atmosphäre wieder aufleben zu lassen oder neue Kontakte zu knüpfen. Und auch interessierte Anfänger sind bei den WOWI-Turnieren herzlich willkommen – auch die angebotenen Schnupperkurse stießen auf eine gewohnt große Resonanz. Die Turnierserie mit insgesamt sechs Wettbewerben im ganzen Bundesgebiet wird durch regionale Branchenverbände wie den BFW Baden-Württemberg sowie die Unternehmen Bosch, Ista, Kermi, SVT, Westbridge Advisory und Wowiconsult unterstützt.

„Im Rahmen der WOWI-Turniere bringen wir Fach- und Führungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in entspannter Atmosphäre zu Sport und Networking zusammen“, erläutert Rainer

Frick, Geschäftsführer der PresseCompany. „In den vergangenen Monaten hat uns der Lockdown vor Augen geführt, wie wichtig persönliche Kontakte und gemeinsame Erlebnisse auch für geschäftliche Beziehungen sind. Es war eine wirkliche Herausforderung, die Turnierserie sowie die Abendveranstaltungen unter Beachtung der geltenden Hy-

giene- und Abstandsregeln durchzuführen. Aber das Feedback vieler Teilnehmer gab uns Recht – gerade in diesen Zeiten tat es ganz besonders gut, unbeschwert die Natur zu genießen, gemeinsam die Schläger zu schwingen und nette persönliche Gespräche zu führen.“ Nach dem Turnier hatten die Mitspieler Gelegenheit, die gemeinsame Runde im Rahmen eines stilvollen Dinners Revue passieren zu lassen. „Wir freuen uns, dass sich unsere Turnierserie in den vergangenen Jahren als regelrechter Pflichttermin für zahlreiche Größen der Wohnungswirtschaft etabliert hat. Die nächste und damit bereits zehnte Golftour der Wohnungswirtschaft ist bereits in Vorbereitung“, so Veranstalter Frick. Zusätzliche Informationen und Impressionen von den Turnieren sowie weitere Veranstaltungsreihen für die Wohnungswirtschaft finden Interessierte unter www.pressecompany.events.



BFW fordert Klimaschutz mit Fingerspitzengefühl

KEINE SOLARDACHPFLICHT UM JEDEN PREIS

Der BFW Baden-Württemberg begrüßt die Absicht von Ministerpräsident Kretschmann, den Wohnungsbau zur Chefsache zu machen. Weniger zielführend sei hingegen eine generelle Pflicht zu Solaranlagen auf allen Dächern von Neubauten, so Landesverbandsgeschäftsführer Gerald Lipka.

Die Verbandsspitze wies darauf hin, dass nicht bei jedem Neubau Solaranlagen auf dem Dach die technisch und wirtschaftlich beste Möglichkeit sei, Energie und CO₂ einzusparen. Dächer mit einer Nordausrichtung oder starker Verschattung seien hierfür ungeeignet. „Man muss in jedem einzelnen Fall prüfen, welches die beste Technologie ist, dies kann manchmal auch Geothermie, Windkraft oder etwas ganz Neues sein“, so Lipka.

Klimaschutz werde von den zahlreichen auch mittelständischen Projektentwicklern und Bauträgern in Baden-Württemberg schon heute realisiert. Allerdings müsse das dafür nötige Geld auch sinnvoll im Interes-

se von Käufern, Mietern und der Umwelt investiert werden. Der BFW arbeite seit langem in zahlreichen Forschungsgremien daran mit, den Klimaschutz zu wirtschaftlichen Bedingungen im Wohnungsneubau zu ermöglichen.

Lipka lobte die Zusammenarbeit mit dem bisher für Wohnen zuständigen Wirtschaftsministerium. Wenn das Thema Wohnen jetzt ein noch stärkeres Augenmerk bekomme, sei dies gut, allerdings sei auch hier Fin-

gerspitzengefühl erforderlich. So sei es wenig zielführend, wenn neben der Wohnraum-Allianz in der Staatskanzlei noch ein weiteres Beratungsgremium eingerichtet werde. Wichtiger sei es, überall dort in Baden-Württemberg, wo Wohnraum knapp ist, mehr Grundstücke bereitzustellen und die Genehmigungsverfahren zu beschleunigen.



Alles, was Recht ist

JURISTISCHE DIENSTAGE DES BFW BADEN-WÜRTTEMBERG

In der Reihe „Juristische Dienstage“ behandelt der BFW Baden-Württemberg regelmäßig rechtliche Themen, die aus Sicht der privaten Bauwirtschaft von großem Interesse sind. In fachspezifischen Onlineseminaren wurden in den vergangenen Monaten etliche Themen behandelt, die auf verschiedene praxisrelevante Fallstricke der Baurägerpraxis hinwiesen und auf große Resonanz gestoßen sind.

Vergütung, Entschädigung und Schadensersatz bei gestörter Bauzeit

In einem zweiteiligen Seminar informierte Rechtsanwalt Dr. Maximilian R. Jahn, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, die Teilnehmer über rechtliche Fallstricke und mögliche finanzielle Schäden im Falle einer verzögerten Baufertigstellung. Der Bauräger sieht sich in diesem Falle häufig nicht nur mit Ansprüchen der Erwerber, sondern insbesondere auch mit Forderungen von bauausführenden Unternehmen konfrontiert. Anhand zahlreicher Fallbeispiele und Praxisfälle wurden unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung die wesentlichen rechtlichen und praktischen Fragen im Zusammenhang mit der Nachtragsprüfung beziehungsweise der Nachtragsabwehr beantwortet.

Das neue Gebäudeenergiegesetz – GEG kompakt

Einen juristischen Dienstag mit technischem Schwerpunkt veranstaltete der BFW Baden-Württemberg gemeinsam mit den Kooperationspartnern Kermi und NFG-Netzwerk für Gebäudetechnik unter dem Titel „Das neue Gebäudeenergiegesetz – GEG kompakt“. Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (kurz: Ge-

bäudeenergiegesetz – GEG) ist bereits am 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk von 114 Paragraphen und 11 Anhängen zusammengeführt. Schon die Anzahl der Paragraphen macht deutlich, dass die aus der Zusammenführung erhoffte Vereinfachung nicht zu Stande kam. Neu im Gesetz verankert ist unter anderem ein Quartiersansatz sowie eine Innovationsklausel. Auf Planer, Bauherren und Bauräger kommen somit neue Aufgaben und Anforderungen zu, über welche Klaus Lambrecht, einer der führenden Experten für energieeffizientes Bauen, in einem praxisbezogenen Seminar informierte.

Rückblick Rechtsprechung Öffentliches Recht 2020

Die Rechtsprechung zum öffentlichen Baurecht hat sich auch im Jahr 2020 erheblich weiterentwickelt. Die Verwaltungsgerichte sind hauptsächlich mit Themen zu Corona in der

Presse dokumentiert, dennoch haben sie und die weiteren Instanzgerichte auch praxisrelevante Entscheidungen für den Bauherren und Bauräger getroffen. Auch die Gesetzgebung hat sich Corona angepasst und mit dem



Plansicherstellungsgesetz ein wirksames Instrumentarium für Vorhabenträger entwickelt. Vor allem zur Frage der Zulässigkeit von Vorhaben sind zahlreiche Entscheidungen ergangen. Gleiches gilt für die Frage der Rechte und Grenzen der Nachbarbeteiligung. Rechtsanwalt Florian R. Hergesell brachte die Teilnehmer auf den neuesten Stand der Gesetzgebung und gab hilfreiche Tipps für das rechtssichere Bauträgergeschäft.

Mängelmanagement gegenüber Nachunternehmer, Architekt und WEG

Ein Bauvorhaben ohne Mängel gibt es nicht. Dabei sind insbesondere in der Leistungskette eine Vielzahl von Beteiligten involviert, die bei Auftreten von Mängeln stets gesondert zu betrachten sind: Planer, Nachunternehmer, Generalunternehmer, Erwerber, Wohneigentumsgemeinschaften und so fort. Bei der Geltendmachung oder Abwehr von Mängelrechten ist zu berücksichtigen, dass die Rechtsprechung sich nach wie vor rasant weiterentwickelt. Mehrere Grundsatzentscheidungen des Bundesgerichtshofs haben praxisrelevante Neuerungen mit sich gebracht, die wirtschaftliche Auswirkungen auf Bauträgerprojekte haben können und über Erfolg oder Misserfolg entscheiden. Rechtsanwalt Sebastian Eufinger vermittelte den Teilnehmern anhand zahlreicher Arbeitsbeispiele und Praxisfälle das „Handwerkszeug“ für einen rechtssicheren Umgang mit Mängeln auf der Basis der aktuellen Rechtsprechung, insbesondere des BGH.

Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Die Abnahme des Sonder- und vor allem des Gemeinschaftseigentums ist im Bauvertrag wie auch im Bauträgervertrag die – während der Bauabwicklung – mit Abstand bedeutendste Rechtsabhandlung. Für den Bauträger steht viel auf dem Spiel: Sei es die Fälligkeit des Werklohns, die Verjährung der Mängelansprüche oder der Gefahrübergang. Zugleich treffen hier regelmäßig die widerstreitenden Interessen der Beteiligten (Planer, Bauunternehmer, Bauträger, Erwerber, Hausverwaltung) aufeinander. Rechtsan-

walt Dr. Maximilian R. Jahn, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, zeigte anhand zahlreicher Praxisbeispiele die Probleme im Zusammenhang mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums auf und ging neben unwirksamen Abnahmeklauseln auch auf die Möglichkeiten einer Schadensminimierung ein. Mit dem „Jahn’schen Abnahmemodell“ stellte der Experte zudem eine sichere, interessengerechte und in der Praxis bewährte Möglichkeit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums vor.

Verzugsschaden wegen verspäteter Wohnungsübergabe

In nahezu jedem Bauträgervorhaben kommt es aus unterschiedlichen Gründen zu Verzögerungen. Teilweise sind es Sonderwünsche der Erwerber, die mangelhafte Planung des Architekten, Mängel von Nachunternehmern oder Auswirkungen höherer Gewalt (wie zum Beispiel der Covid-19-Pandemie), die Verzögerungen verursachen. Die Folge ist oft Streit zwischen Erwerber und Bauträger über den Verzugsschaden des Erwerbs. Oft fehlt es hier in der Auseinandersetzung schon an einem klaren Verständnis, was Verzug überhaupt ist. Zu Lasten des Bauträgers gehen daneben einige unglückliche Gestaltungen in Bauträgerverträgen. Für den Erwerber kommen dabei – je nachdem, ob er das Wohneigentum selbst oder als Kapitalanlage nutzen möchte – vielfältige Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche sowie auch das Recht zum Rücktritt und damit einhergehende Schadensersatzansprüche in Betracht. Rechtsanwalt Dr. Maximilian R. Jahn erläuterte in seinem Fachseminar zum Thema die gesetzlichen Voraussetzungen des Verzugs und die in Betracht kommenden Schadensersatzansprüche und Rechte der Erwerber. Zudem wurde ein Überblick über Regressmöglichkeiten gegeben. Die grundlegenden Inhalte des Seminars sind in einem Fachbeitrag der vorliegenden Ausgabe ab Seite 22 zusammengefasst.



Interview mit Nicole Razavi, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen

„OHNE DIE PRIVATE BAUWIRTSCHAFT WERDEN WIR DIE STRATEGISCHEN ZIELE IN DER WOHNUNGSPOLITIK NICHT ERREICHEN“

Seit 12. Mai 2021 ist Nicole Razavi Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg. Im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“ erklärt die neue Ministerin des Ressorts Bauen und Wohnen unter anderem, welche Schwerpunkte ihr Ministerium in den kommenden Jahren setzen möchte und welche Rolle die private Bauwirtschaft für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung im Land spielt.

Sehr geehrte Frau Ministerin, Sie sind nun seit knapp drei Monaten im Amt. Welche Herausforderungen sehen Sie in Ihrer neuen Funktion als besonders dringlich an?

Zwei Punkte stehen für mich im Fokus: Zum einen das Thema Wohnen: Wir benötigen im Land mehr Wohnraum, vor allem mehr bezahlbaren Wohnraum. Das ist, wie eine Umfrage jüngst gezeigt hat, inzwischen das Topthema für die Bürgerinnen und Bürger im Land und damit auch ein klarer Auftrag an mein neues Haus und an mich. Der zweite klare Auftrag ist zum anderen die Fortschreibung des bald 20 Jahre alten Landesentwicklungsplans – verbunden mit einer Zukunftsperspektive, wie sie unser Land für die weitere Entwicklung braucht. Das ist ein ganz wesentliches Anliegen. Seine Realisierung verlangt umfangreiche Vorarbeiten, bei denen eine breite Beteiligung erforderlich ist und viele Faktoren und Interessen berücksichtigt werden müssen.

Die Wohnraumversorgung ist ein zentrales Thema in der gesamten Republik – so auch in Baden-Württemberg. Welche Schwerpunkte möchten Sie als neue Ministerin für Wohnen setzen, um den seit Jahren ansteigenden Immobilienpreisen entgegenzuwirken und die Wohnraumversorgung insbesondere in stark nachgefragten Ballungsregionen sicherzustellen?

Es gibt nicht die eine Antwort, den einen Schalter, den man einfach so umlegen kann. Es sind viele Stellschrauben, an denen wir

drehen müssen, aber mit Sinn und Verstand. Es geht vor allem darum, leerstehenden Wohnraum und freie Flächen zu aktivieren. Dafür wollen wir für ein neues Bewusstsein werben und neue Anreize schaffen. Die Kommunen sind dafür unsere wichtigsten Partner. Ich will aber auch wissen, wo wir unnötige Hürden abbauen können. Zudem werden wir im Rahmen eines Strategiedialogs „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ alle relevanten Akteure erneut an einen Tisch bringen. Damit werden wir, so hoffe ich zumindest, die in der vergangenen Legislaturperiode eingeleitete Trendwende im Wohnungssektor fortsetzen und verstetigen können.

Welche Rolle spielt die private Bauwirtschaft bei der Verfolgung dieser Strategie?

Ohne die private Bauwirtschaft werden wir die strategischen Ziele in der Wohnungspolitik nicht erreichen. Wir sind zwar das Land der Häuslesbauer, aber das Land ist nicht der bessere Häuslesbauer. Wir können allerdings kluge Anreize setzen, damit von Seiten der Privatwirtschaft mehr und besser gebaut wird. Und das wollen wir auch tun.

Im Zuge der demografischen Entwicklung wird das Eigenheim zu einem immer wichtigeren Faktor der privaten Altersvorsorge. Doch neben steigenden Kaufpreisen für Grundstücke und Immobilien stellen auch die begleitenden Kosten beim Immobilienerwerb für viele junge potenzielle Käufer eine große Hürde dar. Welche Maßnahmen halten Sie für sinnvoll, um es auch jungen Menschen zu ermöglichen, Wohneigentum zu erwerben, die nicht zu den Spitzenverdienern gehören?

Wir stellen als Land für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum eine Finanzierungshilfe zur Verfügung, auf die Haushalte bis in mittlere Einkommensbereiche zurückgreifen können. Wir werden prüfen, ob dieses Angebot noch ausgebaut werden kann.

Was halten Sie in diesem Zusammenhang von einer Stundung der Grunderwerbsteuer – so würden der Staatskasse keine Einnahmen entgehen und gleichzeitig die finanziellen Belastungen beim Ersterwerb einer selbstbewohnten Immobilie gesenkt?

Die Grunderwerbsteuer ist ohne Zweifel ein nicht zu vernachlässigender Kostenfaktor. Aber wir müssen auch sehen, dass die Erträge aus dieser Steuer für die Erfüllung gesamtgesellschaftlicher Aufgaben erforderlich sind. Deshalb muss man sich gut überlegen, ob man die Einnahmen daraus schmälert, das ist ein politischer Abwägungsprozess.

Im Koalitionsvertrag hat sich die Landesregierung auf eine Photovoltaikpflicht geeinigt, um die Energiebilanz des Gebäudesektors zu verbessern. Worin liegen in Ihren Augen die Vorteile dieser Technologie?

Man muss sehen: Der Gebäudesektor hat erhebliche Umwelt- und Klimaauswirkungen. Zugleich bietet er enorme Potenziale. Mit PV-Anlagen auf den Dächern diese Potenziale für die Erzeugung von Solarstrom zu nutzen, ist ein ganz entscheidender Beitrag zum Gelingen der Klimawende, ohne dafür Freiflächen in Anspruch nehmen zu müssen. Hinzu kommt: Solche Anlagen amortisieren sich im Lauf der Jahre.

Werden durch diese gesetzliche Vorschrift nicht Entwicklungen in anderen ökologisch sinnvollen Technologien behindert?

Das sehe ich nicht so. Wenn hier aber Bedenken bestehen, werden wir die im Gesetzgebungsverfahren diskutieren und nach Antworten suchen.

Zwei konkrete Herausforderungen für den flächendeckenden Einsatz der Photovoltaik sind aus Sicht unseres Verbands die erforderlichen Speichermedien sowie ein verhältnismäßig großer Abrechnungs- und Verwaltungsaufwand im Betrieb. Wie begegnen Sie diesen Vorbehalten?

Der Weg zu einer optimalen Nutzung der Photovoltaik führt über Speichermedien. Sie erhöhen den Ertrag, kosten allerdings zunächst einmal zusätzliches Geld. Ich gehe aber davon aus, dass eine höhere Nachfrage nach solchen Speichermedien auch die Preise und damit die Anschaffungskosten senken wird. Was den Abrechnungs- und Verwaltungsaufwand angeht, bin ich für Vorschläge offen, wie wir diesen verringern können, zum Beispiel für Wohnungseigentümergeinschaften. Wo immer möglich, wollen wir die Dinge vereinfachen, das gilt auch für die Nutzung der Photovoltaik.

Zur Person:

Nach ihrem Studium der Anglistik, Politologie und Sportwissenschaft in Tübingen und Oxford begann Nicole Razavi ihre berufliche Karriere als Assessorin und Studienrätin am Wirtschaftsgymnasium Feuerbach. Von 1995 bis 2001 leitete sie die Presse- und Marketingabteilung der Nahverkehrsgesellschaft Baden-Württemberg. 2001 bis 2004 war sie als persönliche Referentin des Staatssekretärs im Ministerium für Umwelt und Verkehr tätig. Von 2004 bis 2005 agierte sie als Leiterin des Ministerbüros und von 2005 bis April 2006 als Büroleiterin des Fraktionsvorsitzenden der CDU-Landtagsfraktion. Seit 2006 ist Razavi Landtagsabgeordnete für den Wahlkreis Geislingen. Am 12. Mai 2021 wurde sie zur Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg berufen.

A portrait of Klaus Lambrecht, a middle-aged man with short brown hair, smiling broadly. He is wearing a dark blue suit jacket, a white dress shirt, and a blue patterned tie. The background is a soft-focus outdoor scene with green foliage.

Bundesförderung für effiziente Gebäude neu aufgesetzt

BAUTRÄGER SOLLTEN DIE AKTUELLE ÜBERFÖRDERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ NUTZEN

Klaus Lambrecht ist einer der führenden Experten in der Energieplanung und Gebäudesimulation mit über 20-jähriger Praxiserfahrung. Im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“ erläutert der Experte für Energieeffizienz die aktuellen Fördermöglichkeiten für die Errichtung und Sanierung energieeffizienter Gebäude.

Sehr geehrter Herr Lambrecht, warum werden Förderprogramme für die energieeffiziente Bauweise überhaupt aufgelegt?

Grundsätzlich ist es ein erklärtes politisches Ziel, dass der Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral wird. Nachdem sich der Anreiz für einen ökologisch optimierten Betrieb nach der Erstellung eines Gebäudes für die Bauträger aus wirtschaftlicher Perspektive in Grenzen hält, soll die finanzielle Förderung der effizienten Bauweise gezielte Anreize setzen, um die energieeffiziente Ausführung auch für Bauträger attraktiver zu machen. Diese Anreize führen derzeit teilweise sogar zu einer Überförderung – die wirtschaftlichen Bedingungen für energieeffiziente Gebäude werden sicher nicht lange so günstig bleiben, wie sie es jetzt sind. Darum sollten sich Bauträger gezielt über mögliche Förderungen informieren, um die bestmögliche finanzielle Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

Warum ist die bereits bestehende Förderung nun erneut überarbeitet worden?

Trotz der politischen Zielsetzungen hat sich die energieeffiziente Orientierung der Immobilienwirtschaft seit Mitte der 1990er-Jahre faktisch kaum verbessert. Dies hat einerseits mit einem immensen Zuwachs an Wohnfläche zu tun, andererseits stagniert der Anteil der erneuerbaren Energieträger zur Wärmeerzeugung bei lediglich rund 15 Prozent. Bei Heizungen wird nach wie vor zu rund 80 Prozent auf Öl und Gas zurückgegriffen. Um diesen Trend zu ändern, hat der Bund die Fördermaßnahmen nun noch einmal erheblich aufgestockt.

Welche Förderprogramme für energieeffiziente Bauten existieren derzeit?

Bereits seit 1. Januar 2021 ist eine neue Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) in Kraft. Allerdings konnte diese Förderung bislang nur über das BAFA für den Gebäudebestand bezogen werden. Seit 1. Juli 2021 sind nun Kredite und Förderungen für Energieeffizienzhäuser auch über die KfW und auch für den Neubau möglich.

Wer ist förderberechtigt?

Grundsätzlich sind Bauträger förderberechtigt. Seien es Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften, freiberuflich Tätige, kommunale Träger, Körperschaften, gemeinnützige Organisationen, Unternehmen oder Wohnungsbaugenossenschaften. Ebenso Pächter, Mieter und Contractoren.

Welche Änderungen haben sich durch die neuen Kreditprogramme ergeben?

Die Förderung von Wohngebäuden wird beim Einsatz von erneuerbaren Energien nochmals um ein Drittel angehoben auf bis zu 55 Prozent der Investitionskosten im Bestand. Bei Neubauten erhöht sich die Förderung um fast 10.000 Euro je Wohneinheit, wenn mindestens 55 Prozent erneuerbare Energien eingesetzt werden. Die Förderung von Nichtwohngebäuden im Neubau wird bis zu verzehnfacht (bis 450 €/m² NGF), im Bestand bis zu vervierfacht (bis 1.000 €/m² NGF). Darüber hinaus wird auch die Baubegleitung bei Nichtwohngebäuden verpflichtend – bei Wohngebäude ist dies jetzt schon der Fall – und zudem mit 50 Prozent (bis zu 20.000 €) je Gebäude gefördert. Die Erstellung von Energiekonzepten bei Nichtwohngebäuden – sowohl im Neubau wie bei der Sanierung – wird mit bis zu 8.000 Euro je Gebäude gefördert, bei Wohnge-

bäuden – hier nur im Bestand – mit bis zu 1.700 Euro. Seit 1. Juli 2021 gilt eine Wahlfreiheit zwischen der Inanspruchnahme eines Zuschusses oder eines Kredits, auch bei Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden.

Wann müssen die Förderanträge gestellt werden?

Förderanträge sind vor Vorhabenbeginn zu stellen. Als Vorhabenbeginn gilt der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags. Planungs- und Beratungsleistungen dürfen vor Antragstellung erbracht werden und führen für sich genommen nicht zur Annahme eines Vorhabenbeginns. Als Vorhabenbeginn gilt im Kreditfall der Beginn der Bauarbeiten vor Ort, wenn vor Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags ein dokumentiertes Bankberatungsgespräch stattfand. Bei Antragstellung zum förderfähigen Ersterwerb eines Gebäudes gilt der Abschluss des Kaufvertrags als Vorhabenbeginn. Der förderfähige Ersterwerb ist innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme (§ 640 Bürgerliches Gesetzbuch) für den Kauf von nach der BEG Richtlinie errichteten oder sanierten Nichtwohngebäuden / Wohngebäuden möglich. Der Förderantrag ist vor

Abschluss des Kauf- oder Bauträgervertrages zu stellen.

Kann der Bauträger selbst den Förderantrag stellen?

Ja, sowohl in der Kredit- wie auch der Zuschuss-Variante. Den Zuschuss erhält der Bauträger direkt ausgezahlt und kann dadurch den Kaufpreis reduzieren. Stellt er den Antrag in der Kreditvariante, wird das Darlehen auf den Käufer übertragen. Für Wohnungen, bei denen die Käufer keinen Übertrag wünschen, muss das entsprechende Darlehen zurückgezahlt werden. Bei einem Verkauf eines geförderten Objekts ist die in Anspruch genommene Förderung dem Käufer anzuzeigen und die 10-jährige förderzweckgerechte Nutzungspflicht in den Kaufvertrag aufzunehmen.

Wo sind weitere Informationen zu den technischen Anforderungen und den Kriterien der Förderung zu finden?

Es gibt eine Reihe wertvoller Links zu den umfangreichen und komplexen Förderprogrammen. Antworten zu häufig gestellten Fragen und den technischen Voraussetzungen der Förderprogramme finden Interessierte unter anderem auf den Webseiten www.kfw.de/beg, www.bafa.de/beg, www.kfw.de/eee und www.l-bank.de/z15.

Zur Person:

Diplom-Physiker Klaus Lambrecht ist Partner der Econsult Lambrecht Jungmann Partner in Rottenburg und Stuttgart. Sein Schwerpunkt liegt in der Entwicklung hocheffizienter Gebäude mit Einsatz erneuerbarer Energien bis hin zu Null- und Plusenergiehäusern. Er ist akkreditierter Sachverständiger für die Bundesförderprogramme und hat Lehraufträge an der Technischen Hochschule Köln sowie der Hochschule Rottenburg inne. Zahlreiche Publikationen finden sich unter www.solaroffice.de/publikationen.

Kostensicherung wird zum strategischen Erfolgsfaktor

DIE ZINSENTWICKLUNG ENTWICKELT SICH ZUM BAUTRÄGERRISIKO

Immer häufiger stellen sich Marktteilnehmer Fragen über die Einschätzung der Zinsentwicklung für Bauträger. Denn ausgehend von dem aktuell niedrigen Zinsniveau haben kleine prozentuale Veränderungen der Finanzierungsbedingungen bereits erhebliche Auswirkungen auf den kalkulierten Gesamtpreis.

Bei den Hypothekenzinsen ist im letzten Quartal ein leichter Anstieg zu beobachten. Von 0,8 Prozent auf rund 1,0 Prozent im 10-jährigen Bereich bei Endfinanzierung. Doch bereits diese vermeintlich unbedeutende Änderung hat einen Anstieg der Finanzierungskosten um 25 Prozent zur Folge. Ist nun ein weiterer Anstieg zu befürchten? Kurzfristig sind keine signifikanten Veränderungen zu erwarten. Mittelfristig ist mit geringen bis moderaten Zinssteigerungen wegen der anhaltenden Interventionen der EZB am Kapitalmarkt zu rechnen. Aus langfristiger Perspektive ist nach einem kontinuierlichen Rückgang der Zinsen in der letzten Dekade eine Bodenbildung im letzten Jahr zu beobachten. Doch weitere Aspekte verschärfen die an sich noch beherrschbare Situation bei der Zinsentwicklung.

————— Baukosten steigen

2020 kam der jahrlange Anstieg der Baukosten vorübergehend zum Stillstand, doch nach zwei Quartalen steigen die Preise

im Jahr 2021 wieder an. Im ersten Quartal 2021 ist ein deutlicher Anstieg der Baukosten um 4,5 Prozent gegenüber dem Vorquartal zu vermelden. Hinzu kommen teilweise unerwartete Preissprünge für einzelne Gewerke. Lieferengpässe führen bei einzelnen Produkten zu regelrechten Preisexplosionen. Kurz- und mittelfristig sind bei unveränderten Rahmenbedingungen weitere Steigerungen wahrscheinlich.

————— Immobilienpreise steigen weiter

Der Preistrend auf dem Wohnungsmarkt setzt sich fort. Die Wohnimmobilienpreise steigen sowohl in Städten als auch in ländlichen Regionen weiter. Der Hauspreisindex für Wohnimmobilien erhöhte sich im ersten Quartal gegenüber dem ersten Quartal 2020 um durchschnittlich 9,4 Prozent. Bei den Verbraucherpreisen ist seit Anfang 2021 ein beschleunigter Anstieg zu beobachten. Ein Basiseffekt ergibt sich durch die erste Stufe der CO₂-Bepreisung ab Januar 2021. Insgesamt kann ein leicht erhöhtes Inflationsniveau bei gleichzeitig negativen Realzinsen konstatiert werden. Die Bruttoverdienste können mit der dynamischen Entwicklung bei Preisen nicht mithalten und waren im Jahr 2020 negativ. Zwar gab es eine kurzfristige Erholung nach dem Rückgang in 2020, aber keine realen Steigerungen und

zwar unabhängig von der Leistungsgruppe. Daher verwundert es nicht, dass Endkunden häufiger Probleme bei der Finanzierung ihrer Wohnungskäufe haben und vereinzelt Notartermine wegen Scheiterns der Finanzierung abgesagt werden.

————— Schwächelnde Konjunktur auf Erholungskurs

Die Konjunktur war durch eine rückläufige Entwicklung des BIP um -4,9 Prozent im Jahr 2020 geprägt. In ihrem Frühjahrsgutachten prognostizieren die Wirtschaftsinstitute einen Konjunkturaufschwung um +3,7 Prozent im laufenden Jahr und +3,9 Prozent für 2022. Damit wird langsam wieder das Vorkrisenniveau erreicht.

————— Folgen für die Immobilienfinanzierung

Auch aus Sicht der Finanzierer sind die aktuellen Grundstückeinstände, steigende Baukosten sowie das Zinsänderungs- und Vermarktungsrisiko zu betonen. Erhöhte Ankaufsfaktoren sowie steigende Baukosten führen zu einer Reihe von Konsequenzen bei der Finanzierung. Dazu zählen etwa erhöhte Anforderungen an das Eigenkapital des Kunden, ein erhöhter Besicherungsbedarf des Kreditinstituts oder erhöhte Auflagen bei der Freigabe von Aufbaufinanzierungen und damit eingeschränkte Flexibilität. Der Einstieg in neue Partnerschaften zwischen Bank und Bauträger wird erschwert. Stabile beziehungsweise weiter steigende Ver-



kaufpreise sind notwendig. Zu den Risiken bei steigenden Zinsen zählt die tendenziell sinkende Finanzierbarkeit der Durchschnittshaushalte, deren Liquiditätsbedarf steigt. Insbesondere aus regionaler Perspektive sind wegfallende Käuferschichten nicht zu vernachlässigen. Hinzu kommen veränderte Anforderungen der Kreditinstitute an Finanzierungen, beispielsweise durch veränderte Mindesttilgungen und maximale Gesamtlaufzeiten. Die Vermarktungsrisiken nehmen zu. Niedrige Vorverkaufsquoten erhöhen bei steigenden Zinsen das Abverkaufsrisiko. Hohe Vorverkaufsquoten verhindern einen Ausgleich von Kostensteigerungen während der Bauphase über den Verkaufspreis. Kostensicherung wird zum strategischen Erfolgsfaktor. Das Zinsänderungsrisiko ist ein Risiko, welches den Bauträger insbesondere über die Auswirkungen auf seine Käufer-schichten betreffen kann. In der Praxis zeigt sich dies an folgenden Beispielen. Wird eine

Eindeckung des GU's mit Baumaterial wegen gestiegener Kosten nicht mehr darstellbar, dann ist Hilfestellung durch den Bauträger notwendig, der Kapital und Lagerflächen bereitstellen muss. Wird das Bauvorhabens zum Beispiel vor Aufbaubeginn abverkauft und die Baukosten sind nicht überwiegend eingedeckt, dann ist ein Ausgleich von Preissteigerungen nicht mehr möglich. Wird ein projektiertes Grundstück mit ordentlicher Gewinnspanne vor Realisierung abverkauft, kann die Marktpreisfantasie des aufnehmenden Marktteilnehmers oft nicht mehr risikoadäquat begleitet werden.

Größere Risiken führen zu Zurückhaltung der Finanzierer

Aus Sicht der Finanzierer ist der Markt schwieriger und enger geworden. Bestehende Partnerschaften und gewachsene Strukturen werden bevorzugt. Die Risiken steigen:

kosten- und liquiditätsseitig durch weiter steigende Bau- und Grundstückspreise sowie längere Vermarktungsdauern (höheres Finanzierungsvolumen, höherer Zins, längere Laufzeiten), vermarktungsseitig durch Finanzierungsprobleme infolge steigender Immobilienpreise bei bonitätsschwachen Endkunden (längere Vermarktungszeiten und Preiswettbewerb). Volkswirtschaftliche Faktoren wie Einkommen und Beschäftigung, Inflation, Staatsverschuldung oder Geldpolitik entfalten wenig positive Impulse. Auch die nachhaltige Neigung der Politik zur Überregulierung verringert die Spielräume der Akteure zum Nachteil aller Beteiligten. Festzuhalten bleibt, dass die aktuelle Zinsentwicklung im aktuellen Marktumfeld zunehmend zu einem Bauträgerisiko wird.

Prof. Dr. Dieter Rebitzer (HfWU) und
Jürgen Seib (Tanus Sparkasse)



Kermi liefert nicht nur **leistungsstarke Wärme- und Lüftungssysteme für Neubau und Modernisierung**. Bei Kermi denken wir ganzheitlich: Weil wir wissen, dass ein gutes Produkt alleine noch keine nachhaltige Lösung ist. Deshalb beginnt unsere Kundenbeziehung lange bevor eines unserer Produkte in Betrieb genommen wird. Mit einer umfassenden Beratung, mit Unterstützung bei Planung und Montage. Und hinterher mit einem leistungsstarken Service.

Mehr zu den **Kermi Raumklima-Lösungen für die Bau- und Wohnungswirtschaft** unter www.kermi.de/wowi



x-change
Wärmepumpe



x-buffer
Wärmespeicher



x-net Flächenheizung/
-kühlung



therm-x2
Flachheizkörper



Bad- und
Wohnheizkörper



x-well
Wohnraumlüftung

Mögliche Rückforderungs- und Schadensersatzansprüche

VERZUGSSCHÄDEN WEGEN VERSPÄTETER WOHNUNGS- ÜBERGABE DES BAUTRÄGERS

Nicht selten geraten Bauträger mit dem vereinbarten Termin zur Übergabe der Wohnungen in Verzug. Für die Erwerber stellt sich sodann regelmäßig die Frage, welche Ansprüche ihnen in diesem Fall gegen den Bauträger zustehen. Um hier weitere Streitigkeiten zu verhindern, sollten beiden Vertragsparteien die jeweils in Betracht kommenden Ansprüche bekannt sein.

Anspruchsvoraussetzungen des Leistungsverzugs

Rechtsgrundlagen für einen Schadensersatzanspruch aus Verzug ergeben sich aus §§ 280, 286 BGB. Diese setzen einen fälligen und durchsetzbaren Anspruch auf Leistung des Gläubigers, eine Nichtleistung des Schuldners trotz Mahnung (beziehungsweise Entbehrlichkeit der Mahnung) sowie ein Vertretenmüssen desselbigen voraus. Sofern für die Fertigstellung der Bauleistung ein Termin vereinbart ist, wird die Leistung zu diesem Termin fällig (§ 271 BGB). Für Bauträgerverträge gilt seit dem 1. Januar 2018 zudem, dass der Vertrag Angaben über einen verbindlichen Fertigstellungszeitpunkt oder über die Bauzeit enthalten muss (§§ 650u, 650k BGB; Art 249 § 2 Abs 2 EGBGB). Fehlen solche Angaben, werden vorvertragliche Angaben über den Fertigstellungszeitpunkt beziehungsweise die Ausführungsdauer Vertragsinhalt.

Zu dem vereinbarten Termin müssen die geschuldeten Bauleistungen „abnahmereif“ und „bezugsfertig“ hergestellt sein. Die Bezugsfertigkeit liegt vor, wenn dem Erwerber der Bezug der Wohnung nach der Verkehrsauffassung zumutbar ist. Dies setzt nicht voraus, dass auch das gesamte Objekt (mit

Außenanlagen) vollständig fertiggestellt ist. Der Bauträger gerät hiernach ohne Mahnung in Verzug, wenn für die Fertigstellung seiner Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt und vereinbart ist (vgl. § 286 Abs 2 Nr. 1 BGB). Eine Mahnung ist hingegen erforderlich, wenn zwar ein bestimmter Fertigstellungstermin vereinbart war, dieser aber ohne Verschulden des Bauträgers überschritten wurde (vgl. BGH, Urteil vom 22.05.2003, Az. VII ZR 469/01). Als ein Fall höherer Gewalt und damit als ein nicht vom Schuldner zu vertretender Verzug wird nun auch die Corona-Pandemie und ihre Folgen angesehen (vgl. LG Paderborn, Urteil vom 25.09.2020, Az. 3 O 261 20).

Rechtsfolgen des Verzugs

Im Rahmen der §§ 280, 286 BGB kann der Erwerber ohne Weiteres Schadensersatzansprüche neben der Leistung geltend machen und/oder unter den Voraussetzungen des § 323 BGB vom Vertrag zurücktreten. In beiden Fällen ist der Erwerber grundsätzlich so zu stellen, wie er stünde, wenn der Vertrag vom Bauträger ordnungsgemäß erfüllt worden wäre. Die konkreten Schäden hat der Erwerber dem Grunde als auch der Höhe nach darzulegen (BeckOK BGB/Lorenz, 52. Ed. 01.11.2019, BGB § 286 Rn. 85).

1. Verzugsschadensersatzansprüche neben der Leistung

Bereitstellungszinsen

Häufig werden dem Erwerber von seiner finanzierenden Bank Bereitstellungszinsen für den Fall berechnet, wenn dieser das vereinbarte Darlehen nicht zum vereinbarten Zeitraum, sondern erst später abrufen. Verschiebt sich die Übergabe der Wohnung infolge eines vom Bauträger zu vertretenden Verzugs und ruft der Erwerber das Darlehen deswegen erst später ab, handelt es sich um einen verzugsbedingten Schaden, der vom Bauträger zu erstatten ist (KG, Urteil vom 15.05.2018, Az. 21 U 90/17).

Mietschaden/Nutzungsausfallschaden

Ein Mietschaden entsteht dem Erwerber dann, wenn er aufgrund des Verzugs nicht in die von ihm erworbene Wohnung einziehen kann und daher eine Ersatzwohnung und gegebenenfalls dazugehörige Parkplätze anmieten muss. Dabei hat der Erwerber grundsätzlich Anspruch auf Anmietung einer gleichwertigen oder vergleichbaren Wohnung. Ferner kommen ebenfalls Ansprüche auf Ersatz von

Umzugskosten, geleisteter Maklerprovisionen und der Einlagerung von Möbeln in Betracht. Alternativ (und unter Anrechnung des Mietschadens und der weiteren Kosten) kann der Erwerber auch einen sogenannten Nutzungsausfallschaden, der ihm durch die verzugsbedingte Vorenthaltung der Nutzungs- und Gebrauchsmöglichkeit der Wohnung entsteht, geltend machen. Dieser ist dann gegeben, wenn der Erwerber mit der Ersatzwohnung einen deutlich minderwertigeren Wohnraum zu Verfügung erhält (vgl. BGH, Urteil vom 08.05.2014, Az. VII ZR 199/13).

Mietausfallschaden

Will der Erwerber die von ihm erworbene Wohnung dagegen nicht selbst nutzen, sondern an Dritte vermieten, kommen für ihn im Falle des Verzugs die jeweils entgangenen Mieteinnahmen (= Mietausfallschaden) als ersatzfähiger Schaden in Betracht. Der entgangene Rohmietertrag ist jedoch um solche Posten (wie Verwalter-

kosten und Instandhaltungsrücklagen und so fort) zu reduzieren, die durch die Nichtbenutzung der Wohnung entfallen (vgl. BGH, Urteil vom 14.01.1993, Az. VII ZR 185/91).

Abschreibungsvorteile

Der Erwerber kann zudem auch etwaige entgangene Abschreibungsvorteile ersetzt verlangen, wenn er die sich im Verzug befindliche Wohnung zur Vermietung nutzen wollte (BGH, Urteil vom 27.01.2005, Az. VII ZR 276/03).

2. Rückforderungs- und Schadensersatzansprüche bei Rücktritt

Im Rahmen des Rücktritts vom Bauträgervertrag kommen für den Erwerber neben dem Rückzahlungsanspruch der bereits geleisteten Kaufpreistraten regelmäßig

Ansprüche auf Ersatz von Verzugsschäden (falls bereits eingetreten), Kaufnebenkosten (Notar- und Grundbuchkosten), Bereitstellungszinsen und regelmäßiger Finanzierungskosten, Vorfälligkeits-/Nichtabnahmeentschädigung wegen vorzeitigem Austritt des Erwerbers aus dem Kreditvertrag sowie der Grunderwerbsteuer (beachte hier jedoch Schadensminderungspflicht nach § 16 Abs. 1 GrEStG) in Betracht. Dem Bauträger steht dagegen ein Anspruch auf Löschung der Grundschuld und der Auflassungsvormerkung aus dem Grundbuch zu.

Die effektive Beratung in diesen sowie in anderen baurechtlichen Themen ist Teil der täglichen Arbeit des Teams von Jahn Hettler Rechtsanwälte in Frankfurt am Main.

RA Pascal Zepezauer,
Jahn Hettler Rechtsanwälte





Regelmäßige Prüfungen beugen Schadensersatzforderungen vor

LEGIONELLEN UND CORONA

Sie wurde 1976 das erste Mal nachgewiesen und ist seitdem als Legionärskrankheit bekannt: eine durch Legionellen hervorgerufene Lungenentzündung. Die Bakterien, die natürlicherweise in geringer Anzahl im Grundwasser und in Oberflächengewässern vorkommen, können sich durch gewisse Umstände vermehren und damit zu lebensgefährlichen Erregern werden.

Die durch Legionellen ausgelöste Infektion kann zum Pontiac-Fieber oder aber zu einer lebensbedrohlichen Lungenentzündung, der Legionärskrankheit, führen. Grund dafür ist durch Legionellen kontaminiertes Wasser, das beispielsweise beim Duschen verdunstet und durch Einatmen in die Lunge gelangt. Wird mit Legionellen verseuchtes Wasser getrunken, führt dies in der Regel nicht zu einer Infektion, außer das Wasser gelangt durch Verschlucken ebenfalls in die Lunge.

Lockdown erhöht Legionellen-Gefahr

Legionellen vermehren sich in (überwiegend) stehendem Wasser bei einer Temperatur zwischen 20 und 55 Grad Celsius. Darunter kommt es kaum zur Entwicklung. Ab etwa 60 Grad Celsius sterben die Legionellen meist ab. Aufgrund dieser Voraussetzungen sind künstliche Wassersysteme wie Wasserleitungen in Gebäuden insbesondere dann gefährdet, wenn sie nicht regelmäßig genutzt werden. Ältere oder schlecht

gewartete sowie technisch mangelhaft installierte Wassersysteme bieten den Legionellen ebenfalls einen guten Nährboden. Aufgrund der seit März 2020 immer wieder verordneten „Lockdowns“ wurden in Hotels oder Ferienwohnungen Duschen und andere Wasserentnahmestellen häufig länger nicht genutzt und standen still. Jens Hehne, Abteilungsleiter Trinkwasser, von der Kalorimeta GmbH (Kalo) macht darauf aufmerksam, dass nicht nur die großen Akteure im Gastgewerbe betroffen sind: „Es gibt auch Wohnungsunternehmen und Verwalter, die Gästewohnungen vermieten. Die Nichtnutzung durch den Lockdown kann auch hier – bei nicht sachgemäßer Wartung – gegebenenfalls zu einem Legionellen-Befall geführt haben. Dies muss vor der Wiedervermietung dringend geprüft werden.“

Gesetzlich vorgeschriebene Trinkwasserprüfung

Unabhängig von der aktuellen Situation gilt laut Trinkwasserverordnung (TrinkwV),

dass Großanlagen alle drei Jahre überprüft werden müssen. Das sind zentrale Warmwasserinstallationen mit mehr als 400 Litern Speichervolumen oder Warmwasserleitungen mit mehr als drei Litern Inhalt zwischen dem Ausgang des Trinkwasserspeichers und der am weitesten entfernten Zapfstelle. Wird die Prüfung versäumt, können hohe Bußgelder verhängt werden. Kommt es in Anlagen, die nicht untersucht wurden, zu Krankheiten oder Todesfällen, liegt zusätzlich ein Haftungsproblem vor. Wird bei der Legionellenuntersuchung der sogenannte technische Maßnahmenwert von 100 koloniebildenden Einheiten (KBE) überschritten, spricht man von einer Kontamination.

Kalo als Full-Service-Dienstleister hat seit 2012 bei nahezu 25.000 Liegenschaften das Trinkwasser analysiert. Bei circa 10 Prozent der untersuchten Liegenschaften wurden positive Befunde festgestellt. Je nach Befall gilt es, Sofortmaßnahmen einzuleiten. Außerdem muss umgehend eine weitergehende Untersuchung und Gefährdungsanalyse durchgeführt werden. Kalo übernimmt für die Kunden die Planung, Organisation und Dokumentation aller Beprobungen und notwendigen Untersuchungen. Weitere Informationen zum Thema erhalten Interessierte auf www.kalo.de.

Ausgeklügelte technische Lösungen erhöhen Komfort und Transparenz

BAHN FREI FÜR DIE NEUE HEIZKOSTENVERORDNUNG

Die Novelle der Heizkostenverordnung wird bereits seit geraumer Zeit zwischen Fachleuten und Gesetzgeber diskutiert. Die Energieeffizienz-Richtlinie (Energy Efficiency Directive, EED) der EU verlangte deren Umsetzung in nationales Recht bereits zum Herbst 2020. Dies soll nunmehr durch eine Neufassung der Heizkostenverordnung geschehen.

Die EED hat den Zweck, die Klimaziele der EU zu unterstützen. Einer ihrer Kerngedanken ist es, die Verbraucher häufiger und umfassender zu informieren und dadurch bei der Einsparung von Energiekosten zu unterstützen. Die zugehörigen Maßnahmen erfordern keinen großen finanziellen Aufwand und können sich deshalb bereits sehr schnell amortisieren. Außerdem sind sie zeitlich gestaffelt, um die Umsetzung zu erleichtern.

Zunehmend bereiten sich die Immobilien-eigentümer und -manager bereits auf die neue Heizkostenverordnung vor, indem sie fernablesbare Erfassungsgeräte nutzen. Ein Grund für deren Einsatz ist der gesteigerte Komfort für die Wohnungsnutzer, die zur Ablesung nicht mehr zuhause sein müssen. Da laut EED Ablesungen zukünftig mehrmals im Jahr erfolgen sollen, wäre eine Vor-Ort-Ablesung für den Wohnungs-

nutzer sehr lästig und für den Ableser nicht mehr wirtschaftlich praktikabel. Deshalb ist Funktechnologie die Basis der Maßnahmen, welche die neue Heizkostenverordnung fordern wird.

Passend dazu hat der Messdienstleistungs-spezialist Metrona ein innovatives und besonders verlässliches Funksystem entwickelt. Dadurch, dass sich alle Geräte untereinander vernetzen, entsteht ein besonders leistungsfähiges und zuverlässiges Daten-netzwerk. Die Fachleute sprechen von einer Mesh-Netzwerktopologie. So kann jedes Erfassungsgerät auch zum Weiterleiten der Werte eines anderen Geräts zum Gateway genutzt werden. Auf diese Weise werden die Übertragungen zuverlässiger, die Empfangs-quote wird gesteigert. Das Gateway sendet die Daten von bis zu 300 Erfassungsgeräten einer Liegenschaft gesammelt ins Rechen-zentrum.

Die Wohnungsnutzer können ihre Ver-bruchsinformationen anschließend über eine moderne App beziehungsweise ein komfortables Online-Portal einsehen. Für diejenigen, die nicht über einen Online-Zu-gang verfügen, werden die Informationen auch auf Papier zur Verfügung gestellt. Um die Aussagekraft zu erhöhen, gibt es neben den Informationen zum aktuellen Verbrauch auch den witterungsbereinigten Vergleich zum Vorjahr und einen Vergleich zum Durchschnitt der Liegenschaft. Die Technik ist also bereit, jetzt wird es Zeit, dass der Gesetzgeber den Startschuss gibt.





Forschungsprojekt „Neue Weststadt“ in Esslingen

SCHWÄBISCHES KLIMAQUARTIER MIT VORBILDCHARAKTER

Auf dem Gelände der Neuen Weststadt in Esslingen entsteht derzeit auf einer Fläche von 100.000 Quadratmetern ein urbanes Vorzeigequartier mit 450 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen sowie einem Neubau der Hochschule Esslingen. Im Rahmen des Forschungsvorhabens „Neue Weststadt – Klimaquartier“ soll dabei ein zukunftsfähiges Energiekonzept auf Quartiersebene umgesetzt werden. Mit Power-to-Gas (P2G) als Schlüsseltechnologie wird überschüssiger Ökostrom in „grünen“ Wasserstoff umgewandelt sowie für die Gasnetzeinspeisung, die Nutzung in der Mobilität und der Industrie aufbereitet.

Mit der ressortübergreifenden Förderinitiative „Solares Bauen/Energieeffiziente Stadt“ im Rahmen des 6. Energieforschungsprogramms der Bundesregierung werden auf Quartiersebene Wege gesucht, wie bis zum Jahr 2050 das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands erreicht werden kann. Aus mehr als 60 Konkurrenzprojekten wurde die „Neue Weststadt“ als eines von sechs Leuchtturmprojekten in Deutschland ausgewählt. Durch eine

gemeinsame Förderung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) und des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) stehen für eine erfolgreiche Umsetzung und Begleitung des Vorhabens Zuwendungen in Höhe von rund 12 Millionen Euro zur Verfügung. Der Startschuss für das Projekt fiel im November 2017 – die Stadt Esslingen erarbeitet nun mit 12 Partnern fünf Jahre lang vor Ort die Grundlagen für eine zukunftsfähige Energieversorgung eines klimaneutralen Stadtquartiers.

Klimaschutz in der „Neuen Weststadt“ und in Esslingen

In diesem Zuge wird das Gelände des alten Güterbahnhofs zum Experimentierfeld: Bis 2022 entsteht hier das neue urbane Quartier „Neue Weststadt“. Die Realisierung eines klimaneutralen Quartiers ist wichtiger Baustein zur Erreichung



der kommunalen Klimaschutzziele. Bis 2020 sollen die CO₂-Emissionen auf der Esslinger Stadtmarkung um ein Viertel reduziert werden. „Mit Hilfe des Förderprojekts kann nun ein ganzheitlicher und innovativer Energieeffizienz-Ansatz zur Reduzierung des Energieverbrauchs wie Wärme, Kälte oder Strom umgesetzt werden“, so Oberbürgermeister Dr. Jürgen Zieger. „Gewinner bei der Entwicklung eines klimaneutralen Stadtquartiers sind weit über die künftigen Bewohner der Neuen Weststadt hinaus alle Esslinger Einwohner“, so OB Zieger.

Strom wird in Wasserstoff zwischengespeichert

Kernstück des technologisch innovativen Stadtquartiers ist das energetische Versorgungskonzept, das eine Kopplung der Sektoren Strom, Wärme, Kälte und Mobilität vorsieht. Dafür soll in der Quartiersmitte eine

zentrale Versorgungsinfrastruktur mit einer Energiezentrale errichtet werden. Das Herzstück dieser Zentrale ist ein Elektrolyseur, der überschüssigen erneuerbaren Strom (lokaler und überregionaler Erzeugung) in Wasserstoff (H₂) umwandelt und die Energie auf diese Weise speicherfähig macht. Der erzeugte regenerative Wasserstoff wird dann im Bereich Mobilität und Industrie genutzt und kann zusätzlich in das bestehende Erdgasnetz eingespeist werden. Hierzu ist die Errichtung einer H₂-Abfüllstation, einer H₂-Tankstelle und einer Gasnetzeinspeise-Station im Quartier geplant. Wird später wieder Strom im Stadtquartier benötigt, lässt

sich Wasserstoff in Blockheizkraftwerken wieder schnell und einfach rückverstromen. Dieser netzstabilisierende Betrieb von Elektrolyseuren gilt als wichtiger Baustein im Kontext der Transformation des bundesdeutschen Energiesystems hin zu einer rein erneuerbaren Energieversorgung.

Vernetzung von Strom, Wärme, Kälte und Mobilität

Das innovative Konzept wird erstmals als ganzheitliche Lösung im urbanen Kontext umgesetzt. Neben dem Ziel einer ho-

Darüber hinaus sollen die Batteriespeicher genutzt werden, um zu jeder Zeit die erforderlichen Ladeleistungen für die lokale Elektromobilität bereitstellen zu können. Es ist geplant, die einzelnen technischen Komponenten und Versorgungssysteme über ein sektorenübergreifendes digitales Informationsnetz („Smart Grid“) miteinander zu verbinden. Eine zentrales Energiemanagement-System übernimmt dabei die Steuerung der Energieflüsse.

Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit spielen zudem beim Bau der Gebäude-

blöcke eine große Rolle, was sich beispielsweise in der optimierten wärmeschutztechnischen Qualität der Gebäudehüllen zeigt. Innovative Ideen gibt es auch beim Thema Mobilität: Hier ist geplant, Schnittstellen zwischen der stationären Energieinfrastruktur und der Mobilität im Quartier durch das Angebot von Ladestationen zu nutzen sowie die Lade- und Buchungstechnik der Fahrzeuge für einen



hen erneuerbaren Eigenversorgung soll die Gesamteffizienz des Energiesystems gesteigert werden. Hierzu wird die beim Elektrolyseprozess anfallende Abwärme in ein Nahwärmenetz eingespeist. Diese Infrastruktur deckt den Bedarf für Heizung und Warmwasser der Gebäude und ermöglicht im Sommer über die Einbindung von Adsorptionskälteanlagen die Bereitstellung von Kühlenergie.

Die vorgesehene Integration von Batteriespeichern hilft, kurzzeitige Abweichungen zwischen erneuerbarer Erzeugung und Energiebedarf im Gebäude beziehungsweise im Quartier auszugleichen.

netzdienlichen Betrieb zu verbinden. Auch eine Kooperation mit den städtischen Verkehrsbetrieben ist vorgesehen: Eine Kopplung zum Gleichstrom-Oberleitungsnetz in Esslingen, an dem oberleitungsgebundene Elektro-Hybridbusse fahren, wird geprüft, um überschüssige Strommengen aus dem Quartier oder der Bus-Rekuperation austauschen zu können. Zusätzlich sollen eine vorübergehende bidirektionale Verwendung der Antriebsbatterien in den Bussen zur Stromnetzstabilisierung untersucht und gebrauchte Batterien am Ende ihrer Lebensdauer einer Second-Life-Nachverwendung zugeführt werden.



BFW Baden-Württemberg

Termine 2021

Datum	Ort	Veranstaltung
20. August 2021	Online-Seminar	Prioritäten setzen und umsetzen: Strukturwunsch vs. Flexibilität und Agilität
17. September 2021	Online-Seminar	Informationsflut im Griff: Mails, Vorgänge und Outlook
21. September 2021	Stuttgart	Bauträger-Fachtagung und Mitgliederversammlung
5. Oktober 2021	Online-Seminar	Baumängel und WEG – Fehler bei Abwicklung und Abnahme
15. Oktober 2021	Online-Seminar	Prozesse und Menschen zum Erfolg führen
19. Oktober 2021	Online-Seminar	VOB/B Teil 1
21. Oktober 2021	Online-Seminar	VOB/B Teil 2
9. November 2021	Online-Seminar	Typische Klauseln im Bauträgervertrag – Bedeutung, Nutzung und Wirksamkeit
19. November 2021	Online-Seminar	Life-Leadership: Die F.A.S.T.-Formel – Familie, Arbeit, Spaß und Training im Einklang
23. November 2021	Online-Seminar	Haftung des Architekten
17. Dezember 2021	Online-Seminar	PoweReading: Doppelt so schnell lesen bei gleichem Textverständnis

Nähere Informationen unter www.bfw-bw.de

(Änderungen vorbehalten. Stand: 20. Juli 2021)

Herausgeber:

PresseCompany GmbH
Reinsburgstraße 82
70178 Stuttgart
Fon. 0711.23886-27
Fax. 0711.23886-31
info@pressecompany.de

In Zusammenarbeit mit dem
BFW Baden-Württemberg

Nachdruck von Beiträgen und Nachrichten:

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

Redaktionsbeirat:

Dirk Graf,
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg

Gerald Lipka,
Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg

Foto Titelseite (und weitere):

iStockphoto, Fotolia, Wikipedia

Redaktionsleitung:

Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:

Louisa Tilly

Layout:

Jens Tippel

Anzeigenverwaltung:

Christina Würll
christina.wuerll@pressecompany.de

IWM
AKTUELL.DE

FÜR DEN RICHTIGEN DURCHBLICK IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT!



WWW.IWM-AKTUELL.DE

Die neue Online-Präsenz
der ImmobilienwirtschaftMagazine



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