

IMMOBILIEN WIRTSCHAFT

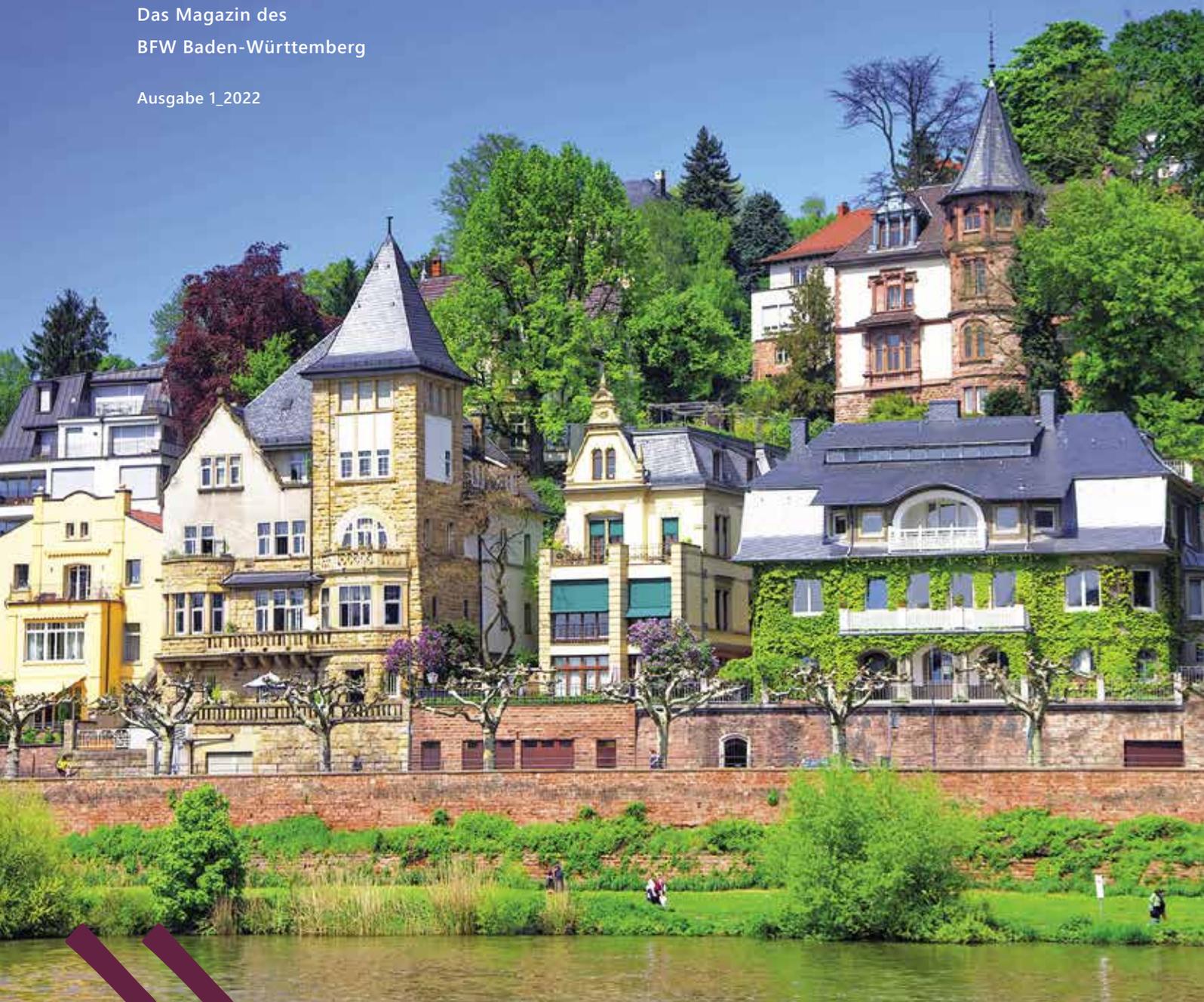
BADEN- WÜRTTEMBERG



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg

Das Magazin des
BFW Baden-Württemberg

Ausgabe 1_2022



KONGRESS DISKUTIERT ÜBER WEGE ZU MEHR WOHN-EIGENTUM

Seite 5

BAUTRÄGER-FACHTAGUNG 2022

Seite 6

**IM GESPRÄCH MIT NICOLE RAZAVI, MDL (CDU),
LANDESMINISTERIN FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN**

Seite 10



DOMUS

„Frischer Wind für die Verwalterbranche“

Innovative Lösungen von kreativen Köpfen – seit über 40 Jahren ist DOMUS der Softwarepartner für die Verwalterbranche.

Von der klassischen Buchhaltungslösung, über umfangreiche Verwaltungsprogramme bis hin zur Immobilienverwaltung aus der Cloud – DOMUS unterstützt Verwalter durch zahlreiche individuell skalierbare Softwareanwendungen – je nach Bedarf und Größe der Verwaltung.

Weitere Informationen unter
www.domus-software.de

EDITORIAL

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,



Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des BFW
Baden-Württemberg



Gerald Lipka
Geschäftsführer des BFW
Baden-Württemberg

wir leben in turbulenten Zeiten: Die noch immer anhaltende Corona-Pandemie mit facettenreichen Folgen für unsere Branche, die neue Bundesregierung, durch die das wirtschaftliche Umfeld der Projektentwicklungen an etlichen Stellen verändert wird, und nicht zuletzt der russische Angriffskrieg auf die Ukraine – die Unsicherheiten und Ungewissheiten sind groß. Dabei ist es insbesondere für Branchen mit langen Produktionszyklen, wie auch die Immobilienwirtschaft, besonders wichtig, in möglichst berechenbaren Rahmenbedingungen zu agieren.

Durch den russischen Überfall auf die Ukraine wurde schon in den ersten 100 Tagen der neuen Bundesregierung die politische Agenda auf den Kopf gestellt. Die Auswirkungen für die Volkswirtschaft der Bundesrepublik sind nach jetzigem Stand ebenso wenig absehbar wie die Folgen der Krise für die deutsche Immobilienwirtschaft. Hunderttausende Flüchtlinge werden in den kommenden Wochen und Monaten ein Obdach benötigen – dadurch wird der Wohnraumbedarf weiter spürbar steigen. Und fest steht: Die unsicheren Zeiten werden uns wohl leider noch eine ganze Weile erhalten bleiben.

Um das ambitionierte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr erreichen zu können, darf der politische Fokus aufgrund der unvorstellbaren Ereignisse der letzten Monate auch seine innenpolitischen Ziele nicht aus dem Auge verlieren. Und auch hier ist Verlässlichkeit das oberste Gebot der Stunde. Denn die überwiegende Mehrheit dieser Wohnungen wird von der privaten Bauwirtschaft errichtet. Geraten Projektkalkulationen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im großen Stil in Schieflage, birgt das eine echte Gefahr für die Bautätigkeit im Land. Die Einstellung der KfW 55-Förderung ist ein Beispiel, wie – zusätzlich zu äußeren Unsicherheitsfaktoren wie steigenden Rohstoffpreisen, Lieferengpässen und dem Fachkräftemangel – auch wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Wohnraumschaffung verändert werden, ohne die wesentlichsten Akteure der Branche im Blick zu haben.

Wir brauchen – gerade in wirtschaftlich schweren Zeiten – politische und wirtschaftliche Leitplanken, auf die wir uns verlassen können. Sonst wird das Wohnbauziel von 400.000 neuen Wohnungen jährlich auf Ansage nicht zu erfüllen sein.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen unseres aktuellen Magazins!

Bleiben Sie gesund,

Dirk Graf
Vorstandsvorsitzender des
BFW Baden-Württemberg

Gerald Lipka
Geschäftsführer des
BFW Baden-Württemberg

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

INHALTSVERZEICHNIS

EDITORIAL	S. 3
INHALT	S. 4
BFW BADEN-WÜRTTEMBERG	S. 5-9
Kongress diskutiert über Wege zu mehr Wohneigentum	S. 5
Einladung zur Bauträgerfachtagung am 26. April 2022	S. 6
„Förderprogramm Wohnungsbau“ auf dem Prüfstand	S. 8
BEG-Förderstopp und nun?	S. 9
IMMOBILIENEIGENTUM ALS WICHTIGE SÄULE DER GESELLSCHAFT	S. 10-15
Im Gespräch mit Nicole Razavi, MdL (CDU), Landesministerin für Landesentwicklung und Wohnen	S. 10
Die eigene Immobilie darf kein Traum bleiben	S. 14
AKTUELLES AUS DER IMMOBILIENBRANCHE	S. 16-29
Neue Bundesregierung – Neue Wohnungspolitik?	S. 16
Geldwäschegesetz – Pflichten und Risiken im Immobiliensektor	S. 18
Materialpreissteigerung und Lieferengpässe	S. 20
100.000 neue Glasfaseranschlüsse für Stuttgart	S. 22
Typische Fehler bei der Abnahme und der sechsten Rate	S. 24
Im Gespräch mit Michael Lowak, CEO der Plattform Deutschland von GETEC	S. 26
Gut ausgestattet für die UVI-Pflicht	S. 28
Eine gute Kalkulation ist die halbe Miete	S. 29
VORSCHAU	S. 30
Termine Impressum	S. 30

Zufrieden, glücklich und wirtschaftlich abgesichert

KONGRESS DISKUTIERT ÜBER WEGE ZU MEHR WOHNHEIGENTUM

Für eine stärkere Förderung von Wohneigentum und den Abbau von Hemmnissen beim Wohnungsbau setzen sich der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg und die Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen gemeinsam ein. Um dieses Engagement zu bekräftigen und die Notwendigkeit einer deutlich höheren Eigentumsquote in Deutschland zu unterstreichen, veranstalteten die beiden Träger Mitte März 2022 den hochkarätig besetzten, virtuellen „Kongress Wohneigentum“.

Eine von den baden-württembergischen Bausparkassen in Auftrag gegebene, repräsentative Studie untermauert die wichtige Rolle des Wohneigentums. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass 71 Prozent der Eigentümer in Baden-Württemberg mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden sind. Bei Mietern sind es nur 52 Prozent.

Wohneigentum stabilisiert die Gesellschaft

Die Bedeutung des Eigenheims geht dabei allerdings weit über die Versorgung mit reinem Wohnraum hinaus. Sie stärkt beispielsweise auch gesellschaftlicher Strukturen. So leisten die eigenen vier Wände für viele Menschen einen wesentlichen Beitrag zu Altersvorsorge (77 Prozent), tragen aber ebenso zur Gestaltungsfreiheit (73 Prozent) und Unabhängigkeit (65 Prozent) bei. Bei Mietern spielen diese Aspekte eine deutlich geringere Rolle (Altersvorsorge 55 Prozent, Gestaltungsfreiheit 53 Prozent, Unabhängigkeit 41 Prozent). Mehr Wohneigentümer als Mieter gaben an, sich während der corona-bedingten Einschränkungen in ihrem Eigenheim zurückziehen und sich entspannen zu können (87 Prozent). Bei Mietern waren es nur 79 Prozent. Für 82 Prozent der Eigentümer verbindet sich mit dem eigenen Haus oder der eigenen Wohnung darüber hinaus ein Stück Heimatgefühl.

Und auch bei Mietern steht Wohneigentum hoch im Kurs. Mehr als die Hälfte aller befragten Mieter (58 Prozent) gaben an, bereits über einen Haus- oder Wohnungserwerb nachgedacht zu haben. „Wegen der finanziellen Belastung und des Risikos einer möglichen Arbeitslosigkeit haben sie ihren Traum dann aber bisher doch nicht verwirklicht“, so der Autor der Studie, Prof. Dr. Frank Brettschneider von der Universität Hohenheim.

Ministerin Nicole Razavi beim Kongress Wohneigentum

Am hochkarätig besetzten, virtuellen „Kongress Wohneigentum“ der ARGE Baden-Württembergischer Bausparkassen und des BFW Baden-Württemberg nahm unter anderem auch Nicole Razavi MdL, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, teil. Im Austausch mit der politischen Landesführung diskutierten Vertreter unterschiedlichster Disziplinen verschiedene Wege, um die Eigentumsquote im Land der Häusle-Bauer wieder deutlich zu erhöhen. Darunter waren unter anderem

Stefan Siebert, Vorsitzender des Vorstands der LBS Landesbausparkasse Südwest, Dr. Rainer Braun, Geschäftsführer der Berliner Empirica, Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln sowie Steffen Jäger, Präsident und Hauptgeschäftsführer des Gemeindetags Baden-Württemberg.

Das Fazit der Teilnehmer: „Zur Eigentumsbildung müssen vor allem die Bereitstellung von mehr Bauland, eine Verringerung von Auflagen beim Bau, die Beschleunigung von Baugenehmigungen und die Förderung der Eigenkapitalbildung junger Familien beitragen. Diese Stellschrauben sind mit Weitblick zu justieren, um neben dem individuellen Lebenskomfort der Bewohner mittelfristig die Sozialstruktur zu stärken und gleichzeitig die wirtschaftliche Altersabsicherung der Bevölkerung sicherzustellen.“



Veränderte Rahmenbedingungen bringen neue Herausforderungen mit sich

EINLADUNG ZUR BAUTRÄGERFACHTAGUNG AM 26. APRIL 2022

Die Bilder und Meldungen des Ukraine-Kriegs gehen um die Welt. Tiefes Mitgefühl gilt der betroffenen Bevölkerung. Auch die Sorge vor weiteren Eskalationen oder einer möglichen Ausweitung des Konflikts wirft vielerorts Sorge auf. Relevante Themen wie Klimaschutz, wirtschaftliche Folgen der Pandemie und des Krieges müssen nun unter neuen, veränderten Rahmenbedingungen beleuchtet werden.

Diese Herausforderungen aber auch mögliche Lösungsansätze und Denkanstöße sollen bei der diesjährigen Bauträgerfachtagung des BFW Landesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg im Fokus stehen. Dafür treffen sich Führungskräfte und Entscheider der Branche am Dienstag, den 26. April 2022 im Le Méridien zu spannenden Vorträgen und intensiven Diskussionen. Politische und wirtschaftliche Aspekte mit aktuell höchster Brisanz werden unter Berücksichtigung ihrer Branchenrelevanz zusammengebracht, um zielführende Denkanstöße zu geben und praktische Lösungen zu erörtern.

— Nicht-öffentliche Mitglieder- versammlung ab 9.00 Uhr

Um 9.00 Uhr sind die Mitglieder des BFW Baden-Württemberg zu einer nicht öffentlichen Mitgliederversammlung eingeladen, die traditionell auch dieses Jahr wieder im Vorfeld der Bauträgerfachtagung stattfindet wird.

— Öffentlicher Teil ab 9.30 Uhr

Im Anschluss startet die öffentliche Bauträgerfachtagung ab 9.30 Uhr. Begrüßungskaffee und Eröffnungsrede des Vorstandsvorsitzenden Dirk Graf bilden den Auftakt. Anschließend führt Moderator Detlef Hans Franke durch die Vorträge und Diskussionen.

— „5 nach Zwölf für das Baugewerbe“

Die These „Das Bauen von heute wird es morgen so nicht mehr geben“ beleuchtet Prof. Dr. Dr. E.h. Dr. h.c. Werner Sobek in seinem gleichnamigen Fachvortrag, der bereits den zweiten Teil seines hervorragenden Referats aus der vorjährigen Fachtagung bilden wird. Nach einer schonungslosen Analyse im vergangenen Jahr sollen nun konkrete Wege aufgezeigt werden, um eine schier unlösbare Aufgabe zu meistern: Die drastische Reduzierung der vom Menschen ausgestoßene Treibhausgase, um nichts weniger als eine weltweite Klimakatastrophe zu verhindern, so der Experte für nachhaltiges Bauen. Freuen Sie sich auf einen hochkarätigen und gleichermaßen aufrüttelnden Vortrag. Prof. Dr. Sobek zählt nicht umsonst

zu den renommiertesten und gefragtesten Spezialisten für eine nachhaltige Gebäudeentwicklung.

— Politische Podiums- diskussion zu aktuellen immobilien- wirtschaftlichen Themen

An einer hochkarätig besetzten politischen Podiumsdiskussion treffen Vertreter aus Politik und Wirtschaft aufeinander, um ihre Standpunkte zu aktuellen Themenfeldern wie dem Klimaschutz, geeigneter Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie oder den Auswirkungen auf die hiesige Bau- und Immobilienwirtschaft auszutauschen. Es werden unter anderem Dr. Alexander Renner, Referatsleiter Abteilung Klimaschutz des Bundeswirtschaftsministeriums, Dr. Christian Schneider, Ministerialdirektor Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, Architekt Prof. Dr. Dr. E.h. Dr. h.c. Werner Sobek, Dirk Graf, Vorstandsvorsitzender des Baden-Württembergischen Landeverbands, Johannes Frey, Bereichsleiter Wohnimmobilien der L-Bank und Horst Enßlin, stellvertretender Vorstandsvorsitzender BFW und Geschäftsführer Esslinger Wohnbau erwartet.

— Verleihung des Bauträger-Nachwuchspreises

„Nach einer pandemiebedingten Pause findet in diesem Jahr auch endlich wieder die

Verleihung des BFW-Bauträger-Nachwuchspreises einen Rahmen für eine prestigeträchtige Überreichung des Preises“, freut sich Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg. „Mit der Verleihung dieses Preises an wegweisende Abschlussarbeiten im immobilienwirtschaftlichen Bereich fördern wir aktiv die Zukunft unserer Branche. Zudem erreichen die Preisträger durch die Auszeichnung mit den mittlerweile etablierten Nachwuchspreis unseres Landesverbands mit ihren wissenschaftlichen Beiträgen eine breitere Öffentlichkeit. Das macht unsere Auszeichnung zu einer echten Win-Win-Lösung für alle Beteiligten“, so der Geschäftsführer weiter.

— Praxisnahe Fachvorträge aus Wirtschaft und Jura

„Corona, Krieg und Inflation – was kommt auf die Immobilienbranche zu?“ dazu referiert Prof. Dr. Michael Voigtländer, vom

Institut der deutschen Wirtschaft Köln, zum Auftakt der abschließenden Fachvorträge. Dabei wirft der ausgewiesene Fachmann für die bundesweite Immobilienbranche insbesondere die Frage auf, mit welchen konkreten Auswirkungen für die Baubranche zu rechnen sein wird? Worauf können sich Projektentwickler und -verantwortliche einstellen und wie kann man künftigen Herausforderungen effektiv begegnen?

Juristische Fachexpertise steuert Rechtsanwalt Dr. Maximilian Jahn zu den geltenden „ESG-Richtlinien?“ bei. Was verbirgt sich hinter diesem Kürzel und welche konkreten Auswirkungen beinhaltet es für Bauträger? Durch die Impulse bei Betrachtung rechtlicher Rahmenbedingungen wird eröffnet, inwiefern die neuen Richtlinien Einfluss auf den Arbeitsalltag der Bauträger nehmen werden und wie man sich adäquat vorbereiten kann.

Melden Sie sich an und nehmen Sie teil!



Auf der Homepage des Landesverbands unter www.bfw-bw.de oder mit Scannen des nebenstehenden QR-Codes gelangen Sie direkt zum konkreten Programm sowie zur Anmeldung für die Bauträgerfachtagung 2022 des BFW Baden-Württemberg. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!



Wohnlofts mit Blick ins Grüne



Baureifes Projekt zur Umnutzung einer Gewerbeimmobilie mit 5.000 m² Nutzfläche und einer Grundstücksfläche von 4.600 m², in Wohnlofts, Büros, Praxen, Tiefgaragenplätze, Stellplätze und Carports, zum Kauf für Projektentwickler oder Bauträger. Das Gebäude liegt im Zollernalbkreis direkt an einem Naherholungsgebiet mit unverbaubarer Aussichtslage.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer. Bei Interesse melden Sie sich gerne via E-Mail an: loftsmitblickinsgruene@web.de

BFW Baden-Württemberg im Austausch mit der Politik

„FÖRDERPROGRAMM WOHNUNGSBAU“ AUF DEM PRÜFSTAND

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

Mitte Februar 2022 hatte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Baden-Württemberg, vor dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Gelegenheit, Stellung zu den Wohnungsbauzielen 2022 des Landes Baden-Württemberg sowie zu den Leitlinien zur Wohnraumförderung zu nehmen. Auszugsweise sind die wichtigsten Passagen zusammengefasst.

1. Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/21

Im Bericht zum Förderprogramm Wohnungsbau BW 2020/21 verweist das Land zu Recht darauf, dass mit 41.501 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2020 die höchste Baufertigstellungszahlen der letzten fünf Jahre erreicht wurden. Allerdings sollte gleichzeitig darauf hingewiesen werden, dass die von der L-Bank im Jahr 2017 beauftragte Studie von Prognos zu dem Ergebnis kommt, dass schon aus den Jahren 2011 bis 2015 eine „Wohnungsbaulücke“ von 88.000 Wohnungen bestand. Diese Lücke konnte nicht geschlossen werden. Der von Prognos im Jahr 2017 festgestellte Bedarf von jährlich 65.000 Wohnungen bis zum Jahr 2020 besteht deshalb auch künftig weiter fort. Der Wohnungsbedarf in Baden-Württemberg wurde also auch im Jahr 2020 um mehr als 20.000 Wohnungen verfehlt. Damit sind wir einer Schließung der „Wohnungsbaulücke“ seit 2017 nicht nähergekommen. Es bleibt ein weiterhin hoher Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt. Das Abschmelzen der sozial gebundenen Mietwohnungen ist dabei nur ein Teilaspekt, wenn auch ein be-

deutsamer. Im gesamten Land Baden-Württemberg wird der Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen vom 31. Dezember 2020 von 54.093 Wohnungen bis zum 31. Dezember 2022 voraussichtlich auf 48.164 Wohnungen fallen, was 5.929 Wohnungen mit Sozialbindung weniger bedeutet. Dem stehen 2020 ganze 1.131 und 2021 1.545 neu fertig gestellte Sozialwohnungen gegenüber. Nach der eigenen Prognose des Landes wird erwartet, dass bis zum 31. Dezember 2030 der Bestand an Sozialmietwohnungen auf 38.744 Wohnungen fallen wird.

Die vorhandene „Wohnungsbaulücke“ wird sich nur schließen lassen, wenn auch private Anleger weiterhin in den Wohnungsbau investieren. Können private Investoren auch zu Investitionen in den sozial geförderten Wohnungsbau bewegt werden, liegt hier ein erhebliches Potenzial, was durch ein attraktives Förderprogramm gehoben werden kann. Deshalb sollten sich die Programme des sozial geförderten Mietwohnungsbaus auch an den Bedürfnissen der privaten Investoren orientieren. Hierzu gehört es aus Sicht des BFW Baden-Württemberg unter anderem, dass Wohnungen nicht durch überzogene Belegungsrechte der Kommunen für private Käufer unattraktiv werden.

2. Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022

Zur Ausgestaltung der wesentlichen Förderinhalte im „Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022“ ist positiv ist zu vermerken, dass die unter anderem vom BFW Baden-Würt-

temberg vorgebrachten Anregungen Eingang in das Förderprogramm gefunden haben. Die aus aktuellem Anlass in das Förderprogramm aufgenommene Kompensation der bundesseitig entfallenden KfW-Förderung für das Effizienzhaus 55 ist ein hervorragender und bundesweit bislang einmaliger Lösungsansatz, um in allen Formen des sozial geförderten Wohnungsbaus auch weiterhin die Errichtung eines energieoptimierten Gebäudestandards zu ermöglichen. Fehlerhaft ist nach Auffassung des BFW Baden-Württemberg die Annahme des Bundes, dass der Standard nach KfW 55 bereits allgemeiner Baustandard sei. Vielmehr wurde die Realisierung des Effizienzhaus 55 Standards aufgrund der attraktiven Förderung realisiert. Mit dem Wegfall dieser Förderung wird die Erreichung dieser energetischen Standards für breite Kreise von Bauherren wirtschaftlich unattraktiv.

Die in dem Entwurf unterbreiteten Vorschläge zur Sicherung der Attraktivität der Förderangebote werden vom BFW Baden-Württemberg durchweg begrüßt. Die modulare Berücksichtigung von Baukosten durch einen Festbetrag in allen Förderlinien mit einer vorgesehenen Dynamisierung auf Grundlage des aktuellen Baukostenindex ist der richtige Ansatz in Zeiten dynamischer Preisentwicklung. Die Förderung von künftig 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bildet die Mindestherstellungskosten von Wohngebäuden zutreffend ab. Die Anhebung des Festanteils der sozialen Mietwohnraumförderung auf 40 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten im Standardmodell

mit 33 Prozent Mietabsenkung und einer Bindungsdauer von 30 Jahren steigert die Attraktivität der Förderung weiter.

Selbstverständlich befürwortet der BFW Baden-Württemberg die Anhebung der Darlehenshöchstbeträge zur Förderung des selbstgenutzten Wohnraums. Auch die dynamische Anpassung findet die ausdrückliche Zustimmung des BFW. Um die Bildung von Eigentum zu ermöglichen, sollte jedoch darüber hinaus durch das Land Baden-Württemberg die Einführung von Grunderwerbsteuerfreibeträgen für junge Familien und Alleinerziehende, wie sie im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vorgesehen ist, unterstützt werden. Mit der Erweiterung der

Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“, um die Variante „Werkmietwohnungen“, setzt der Entwurf einen weiteren Wunsch des BFW Baden-Württemberg um. Mit dem Modell wird es mittelständischen Arbeitgebern möglich, ihren Mitarbeitern attraktive Wohnungsangebote in Nähe der Arbeitsstätte zu unterbreiten. Die Investitionen für den mittelständischen Bauherren in eine Sozialwohnung ist attraktiv, da er eine dauerhafte Wertanlage erhält und gleichzeitig ein Angebot für Mitarbeiter mit Wohnberechtigungsschein machen kann. Durch die Belegung mit eigenen Mitarbeitern wird der Mitteleinsatz für den Arbeitgeber doppelt interessant. Auch der Mitarbeiter profitiert, da er eine preiswerte Wohnung findet. Die ver-

tragliche Gestaltung als Werkmietwohnungen im Sinne von § 576 BGB schafft für beide Vertragsparteien die notwendige Sicherheit. Der BFW Baden-Württemberg ist sich bei diesem Modell sicher, dass nach der notwendigen Bewerbung dieser neuen Förderlinie auch eine entsprechende Nachfrage entstehen wird. Diese Förderlinie sollte ebenso wie das Mitarbeiterwohnen zur langfristigen Planbarkeit dauerhaft angeboten werden.

Insgesamt lässt sich das vorgelegte Programm „Wohnbau BW 2022“ als gelungen bewerten. Die Förderung bleibt auch weiterhin attraktiv. Die Kompensation der entfallenden KfW 55 Förderung durch das Land ist dabei außerordentlich positiv zu vermerken.

Handlungsoptionen für BFW-Mitgliedsunternehmen

BEG-FÖRDERSTOPP UND NUN?

Alle Antragsteller in den Förderprogrammen für energieeffizientes Bauen nach den seit dem 1. Juli 2021 aufgelegten Förderprogrammen BEG 261 und 461, die ihre vollständigen Antragsunterlagen bis zum 31. Januar 2022 bei der KfW eingereicht haben oder hätten einreichen können, haben einen Anspruch auf Erteilung eines Zuwendungsbescheids in dem von ihnen beantragten Umfang, solange die im geltenden Haushaltsplan bereitgestellten Mittel ausreichen.

Das ist eines der Ergebnisse des vom BFW Bundesverbands beauftragten Kurzgutachtens der Rechtsanwälte Oberthür & Partner, das rechtliche Handlungsoptionen für die vom BEG-Förderstopp betroffenen Immobilienunternehmen aufzeigt. Entscheidend ist, dass in jedem Fall ein Anspruch auf Förderung ausgeschlossen ist, wenn keine Fördermittel mehr da sind.

Update zur Neubauförderung

Seit 20. April 2022 können wieder neue Anträge bei der KfW für die „Effizienzhaus/Effizienzgebäude 40 (EH/EG40) – Neubauförderung mit modifizierten Förderbedingungen“ gestellt werden. Die Förderung wird grundsätzlich ausschließlich in den Kreditvarianten 261/263 angeboten. Es steht

zunächst ein Budget von 1 Milliarde Euro für die Neubauförderung zur Verfügung. Finanzierungszusagen für neue Anträge können erteilt werden, soweit und solange dieser Haushaltsmittelansatz nicht ausgeschöpft ist.

Neuausrichtung in drei Schritten

Die Neuausrichtung der Neubauförderung soll in drei Schritten erfolgen und mittel- und langfristig reformiert werden:

· Schritt 1 ist der ab dem 20. April 2022 erfolgende Neustart der EH-40 Neubauförderung. Das Programm ist auf 1 Milliarde Euro gedeckelt. Die Förderkonditionen werden angepasst. Die Fördersätze werden halbiert. Es ist davon auszugehen, dass die Mittel sehr schnell ausgeschöpft werden.

· In einem zweiten Schritt soll nach den Angaben des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) – im Fall der Ausschöpfung des Budgets für dieses Jahr – die Neubauförderung im Programm EH 40-Nachhaltigkeit (EH 40-NH) nahtlos mit anspruchsvolleren Konditionen fortgeführt werden. Das Programm EH 40-Nachhaltigkeit ermöglicht eine Neubauförderung nur noch in Kombination mit dem Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen (QNG). Dieses Programm in Stufe 2 soll bis zum 31. Dezember 2022 gelten.

· Als dritter und finaler Schritt ist dann ab Januar 2023 ein neues umfassendes Programm mit dem Titel „Klimafreundliches Bauen“ vorgesehen. Dieses Programm entwickelt das Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen weiter und soll insbesondere die Treibhausgas-Emissionen im Lebenszyklus der Gebäude noch stärker in den Fokus stellen.

Nähere Informationen zu den Konditionen finden Interessierte unter www.deutschland-machts-effizient.de.



Im Gespräch mit Nicole Razavi, MdL (CDU), Landesministerin für Landesentwicklung und Wohnen

„DER TRAUM VON DEN EIGENEN VIER WÄNDEN LEBT“

Mit ihrem ersten Jahr als Bauministerin in Baden-Württemberg ist Nicole Razavi, MdL in rasanten politischen Zeiten in die erste Reihe der Landespolitik getreten. Wie sich die noch immer anhaltende Corona-Pandemie mit ihren breiten wirtschaftlichen Verwerfungen auf die politischen Zielsetzungen zur Schaffung neuen Wohnraums in Baden-Württemberg auswirkt, erzählt die Ministerin im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“. Auch die Wichtigkeit des privaten Immobilieneigentums sowie die möglichen Folgen des russischen Angriffskriegs auf die zukünftige Energieversorgung für das private Eigenheim kommen im folgenden Beitrag zur Sprache.

Sehr geehrte Frau Ministerin, Sie sind nun ein Jahr im Amt. Ein wichtiges strategisches Ziel Ihres Ministeriums ist die Schaffung „bezahlbaren Wohnraums“. Welche Fortschritte sind im Rahmen Ihrer Wohnraumoffensive zu verzeichnen und welche Schritte planen Sie in naher Zukunft?

Seit Beginn meiner Amtszeit haben wir die Wohnraumoffensive kontinuierlich weiter intensiviert. Nehmen wir das Beispiel soziale Wohnraumförderung: Die ebenfalls grün-schwarze Vorgänger-Regierung hatte die jährliche Fördersumme bereits auf 250 Millionen Euro erhöht.

Wir können für die Wohnraumförderung in diesem Jahr sogar 377 Millionen Euro investieren. Und dieser Einsatz trägt Früchte: Wenn die Nachfrage nach dieser Förderung ähnlich hoch bleibt wie in den vergangenen Jahren, dann werden in Baden-Württemberg bald wieder mehr

neue Sozialwohnungen entstehen als alte aus der Belegungsbindung fallen. Das wäre nach den vielen Jahren, in denen der Bestand an Sozialwohnungen stetig gesunken ist, ein großer Erfolg und eine wichtige Trendumkehr.

Der Ukraine-Krieg hat die politischen Prioritäten schon in den ersten 100 Tagen der Bundesregierung deutlich verschoben. Befürchten Sie, dass die ambitioniert gesteckten Wohnbauziele auf nationaler Ebene und in Baden-Württemberg durch nun anderweitig verwendete finanzielle Mittel in Gefahr geraten?

Der Ukraine-Krieg ist für uns alle ein Schock und auch für die deutsche Politik eine große Herausforderung. Wir werden die Prioritäten neu setzen müssen, und zu diesen Prioritäten muss meiner Ansicht nach umso mehr der Wohnungsbau gehören. Die ukrainischen Flüchtlinge, denen Putin das Zuhause kaputt gebombt hat, brauchen Wohnraum, vor allem

bezahlbaren Wohnraum. Wir müssen also bei unseren ambitionierten Zielen eher noch eine Schippe drauflegen als zurückstecken.

Im Zuge der Corona-Pandemie beklagen Bauunternehmen zunehmend Lieferengpässe und einen sich verschärfenden Fachkräftemangel. Wie kann die Landesregierung den Auswirkungen der Pandemie in diesen Bereichen aktiv entgegenwirken, um den Baufortschritt in den kommenden Jahren nicht zu gefährden und welche Forderungen haben Sie diesbezüglich an die Bundesregierung?

Lieferengpässe und Fachkräftemangel sind für die Bauunternehmen ein großes Problem. Als einzelnes Bundesland können wir leider nur sehr wenig dagegen tun, dieses Thema müssen Bund und Länder gemeinsam angehen. Die Bauministerkonferenz, deren Vorsitzende ich ja seit Jahresbeginn bin, hat den Bund schon mehrfach aufgefordert, die Rah-

menbedingungen zu verbessern und zum Beispiel die Ausbildung von Fachkräften in der Bauindustrie aktiv zu fördern und das Anwerben ausländischer Fachkräfte zu erleichtern. Wir bleiben an dem Thema dran, aber es ist ein dickes Brett, das wir da bohren.

Die ohnehin spürbaren Kostensteigerungen in der Bauproduktion werden durch den Ukraine-Krieg zusätzlich in die Höhe getrieben. Zudem wird der Geldbeutel der Verbraucher unter anderem durch die derzeit hohe Inflation und gestiegene Energiekosten stärker belastet als zuvor. Drohen der Bautätigkeit im Land – und damit auch der Wohnraumschaffung – im Falle einer zusätzlichen Zinssteigerung schwere Zeiten?

Jede Wohnung zählt! Die private Bautätigkeit ist für die Schaffung von Wohnraum in der Tat elementar wichtig. Wir sind zwar das Land der Häuslebauer, aber der Staat ist sicher nicht der bessere Häuslebauer. Die Entwicklung der Zinsen können wir als Land nicht beeinflussen, aber wir können hoffentlich an anderer Stelle Bauherren entlasten, zum Beispiel durch eine Beschleunigung der Genehmigungsverfahren. Daran arbeiten wir, denn für das Bauen gilt ganz besonders der Spruch: Zeit ist Geld.

Ein Mittel, um die Bezahlbarkeit des Wohnraums auch für wirtschaftlich schwächer gestellte Bürger sicherzustellen, ist der geförderte Wohnraum. Neben den kommunalen Trägern werden diese Wohnungen häufig auch von privaten Bauträgern errichtet. Welche Schritte wurden unternommen, um die Attraktivität des sozialen Wohnungsbaus auch für private Bauträger weiterhin attraktiv zu machen?

Wir machen unser Förderangebot dieses Jahr noch attraktiver und weiten es

zudem aus. Bei der Mietwohnraumförderung erhöhen wir beispielsweise die Zuschüsse für die Baukosten, um den gestiegenen Preisen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus ist im neuen Förderprogramm eine zusätzliche Variante zur Förderung von Werkmietwohnungen vorgesehen, die Arbeitnehmern mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung gestellt werden können. Bei Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses profitieren andere Arbeitnehmer dieser Unternehmen. Das sehe ich als einen wichtigen Beitrag zur Fachkräftegewinnung im Land an. Speziell für Bauträger und deren wichtiges Engagement im Wohnungsbau halte ich es darüber hinaus für eine sehr gute Nachricht, dass wir uns im politischen Raum auch für das künftige Förderprogramm auf eine Begrenzung kommunaler Belegungsrechte an den mit Landesförderung geschaffenen Sozialmietwohnungen verständigt haben. Auch künftig sind kommunale Belegungsrechte auf 30 Prozent der Wohnungen eines

Vorhabens beschränkt. Das ist ein fairer Interessenausgleich.

Mit der Erhöhung vorgeschriebener Förderquoten gehen häufig auch steigende Preise für die übrigen (frei finanzierten) Wohnungen einher, um die Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsprojekte zu erhalten. Droht damit nicht der Mittelstand zum tatsächlichen Opfer der derzeitigen Wohnungspolitik zu werden?

Das sehe ich überhaupt nicht so. Die Schaffung von sozialem Wohnraum lohnt sich – auch für die Wohnbauunternehmen. Darauf achten wir bei unseren Förderkriterien, denn wir wissen: Kein Unternehmen ist gezwungen, sozialen Wohnraum zu schaffen, unsere Förderung muss attraktiv sein. Grundsätzlich sind allerdings Quotenvorgaben für sozial geförderten Wohnraum sicherlich ein Thema, bei dem Augenmaß der Kommunen erforderlich ist.

Sie haben sich dankenswerter Weise auch am Kongress Wohneigentum beteiligt, den der BFW Baden-Württemberg gemeinsam mit der ARGE Bau-sparkassen Mitte März veranstaltet hat. Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht geeignet, um den „Traum vom Eigenheim“ zukünftig für Normalverdiener nicht zu einer Utopie werden zu lassen?

Der Traum von den eigenen vier Wänden lebt, das zeigen alle Umfragen. Die Realisierung dieses Traums hängt einerseits davon ab, dass ausreichend bebaubare Flächen zur Verfügung stehen. Hier haben die Kommunen mit ihrer Planungshoheit eine ganz zentrale Rolle. Andererseits müssen wir uns davon lösen, dass das Eigenheim gleichbedeutend ist dem eigenen Haus. Die Eigentumswohnung wird meines Erachtens auch unter dem Aspekt der Schonung von Fläche immer mehr in den Vordergrund treten. Wichtig ist mir: Es darf keine Überforderung geben, die den Traum von den eigenen vier Wänden

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.

zu einer Utopie werden lässt. Das heißt für mich auch, dass wir uns über die finanzielle Flankierung von zusätzlichen Anforderungen an Wohngebäude im Zusammenhang mit der Energiewende unterhalten müssen.

Der russische Angriffskrieg führt nicht nur der Politik, sondern auch vielen Eigenheimbesitzern die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern vor Augen. Versprechen Sie sich durch die steigenden Preise und die Befürchtungen mancher Eigenheimbesitzer, ihre Wohnungen bei einer ausbleibenden Rohstoffversorgung nicht mehr heizen zu können, einen Schub für den Umstieg auf erneuerbare Energien?

Ich denke schon, dass das einen Schub geben wird – und wir arbeiten mit Hochdruck daran, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass möglichst bald ausreichend Erneuerbare Energien zur Verfügung stehen. Mein Haus hat gemeinsam mit allen zwölf Regionalverbänden eine Planungsoffensive gestartet, um 2 Prozent der Landesfläche für den Ausbau von Photovoltaik und Windkraft planerisch zu sichern. Zudem haben wir eine Projektoffensive in Arbeit: Die Verbände werden demnächst eine Hinweiskarte mit all den Standorten im Land vorlegen, wo jetzt schon der Bau solcher Anlagen beantragt und genehmigt werden kann.



Minol eMonitoring

Transparenz für Verwalter und Bewohner.



Die neue Heizkostenverordnung ist da.

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

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

minol.de/hkvo-neu

Brunata
Minol

Mehr Kapital, größere Sicherheit und gesteigerte Lebensqualität

DIE EIGENE IMMOBILIE DARF KEIN TRAUM BLEIBEN

Die eigenen vier Wände sind Geldanlage und Altersvorsorge, aber sie sind noch viel mehr: Wohnen ist vor allem etwas Emotionales – ein Lebensgefühl. Von der eigenen Immobilie träumen die meisten Menschen. Und daran hat sich in den letzten Jahrzehnten nicht wirklich etwas geändert.



preis einer Immobilie orientiert. Zudem sind die Menschen verunsichert, ob sie künftig verpflichtende Maßnahmen im energetischen Bereich werden stemmen können. Im Immobiliensektor sollen die Emissionen bis 2030 um die Hälfte sinken. Theoretisch müsste dafür jeder zweite Hausbesitzer in den nächsten acht Jahren seine Immobilie klimaneutral modernisieren. Doch wer soll das bezahlen?

———— Mammutaufgabe „Energetische Sanierung“

Für viele Eigentümer besteht in naher Zukunft Handlungsbedarf. Doch Selbstnutzer und Kleinvermieter – die klassischen Kunden von Bausparkassen – sind sich dessen häufig noch nicht bewusst. Man muss ihnen den Weg zur grünen Immobilie, der nicht nur mit Kosten, sondern auch mit Wohnkomfort und Werterhalt zu tun hat, gut vermitteln. Ohne baldige Strategien und Angebote aus der Politik wird die Transformation „Klimaneutralität“ nicht gelingen. Und gerade die Selbstnutzer, die oft in Ein- oder Zweifamilienhäusern wohnen, können hierzu einen enormen Beitrag leisten.

Eine gute und sinnvolle Förderung von Bund und Ländern muss deswegen selbstverständlich sein. Aber natürlich werden auch die Eigentümer selbst sehr viel Geld aufbringen und einen Großteil davon finanzieren müssen. Hier kommen die Bausparkassen ins Spiel als zuverlässi-

ge und starke Partner für Immobilienbesitzer. Sie kennen ihre Kunden und deren Immobilien, da sie diese oft über mehrere Jahrzehnte begleiten, vom ersten VL-Vertrag mit Eintritt in den Beruf über eine oder mehrere Immobilienfinanzierungen im Laufe des Lebens bis hin zur Modernisierung, wenn das Haus in die Jahre kommt. Die Bausparkassen haben eine Sachkenntnis weit über die Kreditvergabe hinaus. Zudem bedingen öffentlichen Förderungen fast immer die Nachfrage nach zusätzlichen Krediten. Und diese müssen bedient werden. Bausparkassen finanzieren im Gegensatz zu vielen Banken gerne auch kleinere Summen. Das funktioniert in der Regel schnell und unkompliziert, ohne Grundbucheintrag oder zusätzliche Zinsaufschläge. Und: Bausparkassen finanzieren auch bei den größeren Investitionen im zweiten Rang im Grundbuch, das wird gerne vergessen. Übrigens werden bereits heute rund zwei Drittel des Kreditvolumens der Bausparkassen für Modernisierungen eingesetzt.

———— Mit Bausparen Zinsen auf Dauer festschreiben

Von vielen Seiten wurde das Bausparen bereits totgesagt. Jetzt, wo die Zinsen langsam steigen, tritt eine langfristige Zinssicherheit bei der Finanzierung wieder stärker in den Vordergrund. Und genau das bieten Bausparen als das klassische Instrument, mit dem sich vor allem diejenigen, die erst mittel- oder langfris-

tig eine Immobilie erwerben, bauen oder renovieren wollen, das heutige Zinsniveau sichern und sich diesen außergewöhnlichen Vorteil langfristig konservieren können.

Sich jetzt mit einem Bausparvertrag die Zinsen für die Darlehen von morgen festzuschreiben, bringt Sicherheit in die Finanzierung: Schon ein Zinsanstieg um zwei Prozentpunkte kann zehntausende Euro Unterschied ausmachen. Wer 300.000 Euro zu 1 Prozent Zins und einer monatlichen Rate von 1.250 Euro finanziert, dem bleibt nach zwanzig Jahren eine Restschuld von rund 35.000 Euro. Bei 3 Prozent Zinsen – so hoch waren die Hypothekenzinsen vor gut zehn Jahren – würde die Restschuld dagegen satte 100.000 Euro mehr betragen, die dann zusätzlich prolongiert werden müssen. Für

Haushalte mit mittleren Einkommen, die eine Finanzierung bei einem deutlichen Zinsanstieg nicht mehr tragen könnten, kann eine langfristige Zinssicherung von existenzieller Bedeutung sein. Bausparer haben das niedrige Zinsniveau für sich fixiert und sind vor eben diesen steigenden Zinsen geschützt.

Aktuell nutzen viele Bausparer auch die Möglichkeit einer Sofortfinanzierung. Bei dieser Kombination aus Bausparvertrag und Vorfinanzierungskredit sind die Zinsen von der ersten bis zur letzten Rate festgeschrieben. Und das bei möglichen Laufzeiten von an die 30 Jahre. Das bieten in dieser Konstellation nur Bausparkassen an. Die Kunden sind zudem flexibel, beispielsweise bei Sondertilgungsmöglichkeiten auf das Bauspardarlehen. Darüber hinaus, und das ist ein echtes

Alleinstellungsmerkmal, können sie unter bestimmten Voraussetzungen staatliche Förderungen erhalten. Dazu zählen die Wohnungsbauprämie, vermögenswirksame Leistungen mit Arbeitnehmersparzulage und Wohn-Riester. Vorteile, die in dieser Form nur das Bausparen bietet.

Studien beweisen, Wohneigentümer sind zufriedener, in ihrem Umfeld fester verwurzelt, besser vernetzt und sozial engagierter. Dazu, das sagt die Statistik, sind sie im Alter deutlich vermögender als Mieter. Und das ist eine Tatsache, kein Traum.

Stefan Siebert,
Vorsitzender der ARGE

Baden-Württembergischer Bausparkassen und Vorstandsvorsitzender der LBS Südwest

Drei große Hürden gilt es zu überwinden, um das Ziel „eigene Immobilie“ zu erreichen: Sie müssen das passende Objekt finden, Sie sollten ausreichend Eigenkapital vorweisen können und Sie benötigen einen zuverlässigen Finanzierungspartner. Denn langfristig fest vereinbarte Zinsen, am besten von der ersten bis zur letzten Rate, wie die Bausparkassen sie bieten, sind bei einer so großen Investition das A und O.

Die Immobilienpreise sind hoch, die Zinsen steigen spürbar und die gesetzlichen Vorgaben ziehen deutlich an. Neben der monatlichen Belastung ist das geforderte Eigenkapital derzeit das größte Hindernis, da es sich nun mal am Kauf-

Partner der Immobilienwirtschaft

Machen Sie Ihre Immobilie gigaschnell¹

Surfen im Vodafone Highspeed-Internet mit bis zu 1 GB/s¹ im Download.
Mehr dazu auf vodafone.de/immobilienwirtschaft

¹ Beachten Sie bitte die Verfügbarkeit: Internet & Phone-Produkte sind in vielen unserer Kabel-Ausbaugelände und mit jeweils modernisiertem Hausnetz verfügbar. Prüfen Sie bitte, ob Sie die Produkte im gewünschten Objekt nutzen können. Stand: März 2022
Vodafone Deutschland GmbH · Betastraße 6–8 · 85774 Unterföhring

Together we can

Die Sanierung des Gebäudebestands zwischen Anspruch und Wirklichkeit

NEUE BUNDESREGIERUNG – NEUE WOHNUNGSPOLITIK?

Die Bundesregierung hat sich viel vorgenommen. Oberstes Ziel ist der Bau von 400.000 Wohnungen pro Jahr, weshalb Genehmigungsverfahren digitalisiert und insgesamt beschleunigt werden sollen, auch Planungsprozesse sollen schneller werden. Außerdem sind die Forcierung des sozialen Wohnungsbaus sowie Anpassungen im Mietrecht geplant und es soll den Bundesländern die Möglichkeit gegeben werden, Selbstnutzer bei der Grunderwerbsteuer zu entlasten.

Mit Blick auf den Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine ist allerdings schon früh in dieser Legislaturperiode davon auszugehen, dass sich die Prioritäten noch einmal verändern. Wichtigstes Ziel dürfte es sein, die energetische Sanierung des Gebäudebestands zu verbessern. Schließlich zahlt dies gleich auf zwei zentrale Ziele ein.

———— Gebäudedämmung als ökologische und politische Notwendigkeit

Erstens wird damit der Klimaschutz gestärkt. Rund 40 Prozent des Energieverbrauchs und 36 Prozent der Kohlendioxid-Emissionen sind auf die Beheizung/Kühlung und Erwärmung des Wassers in Gebäuden zurückzuführen. Um die Klimaschutzziele bis 2030 zu erreichen, müssen die Kohlendioxid-Emissionen um rund 40 Prozent gegen-

über 2020 reduziert werden. Zwischen 2010 und 2020 sind sie zwar gesunken, aber nur um etwas mehr als 20 Prozent. Die Anstrengungen müssen also deutlich verstärkt werden. Verdeutlicht man sich, dass Altbauten im Durchschnitt dreimal mehr Energie als Neubauten verbrauchen, werden enorme Potenziale offensichtlich.

Zweitens wird mit energetischen Sanierungen die Abhängigkeit von Erdgas und damit Russlands vermindert. Rund 55 Prozent unseres Erdgases beziehen wir von Russland, rund 44 Prozent des Erdgases wird für die Erzeugung von Wärme in privaten Haushalten benötigt. Die Unabhängigkeit von russischem Gas wird damit nur dann gelingen, wenn Heizungen zukünftig verstärkt mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Damit Wärmepumpen zum Einsatz

kommen können, bedarf es aber auch gut gedämmter Immobilien.

———— Energiepreisentwicklung als zusätzlicher Treiber

Ein ökonomischer Treiber der Bestandssanierung ist die Energiepreisentwicklung. In den 2010er-Jahren sind die Energiepreise deutlich gefallen. Damit wurden Ambitionen zu energetischen Sanierungen im Gebäudebestand konterkariert. Nun steigen die Energiepreise in ungeahnte Höhen. Zusätzlich verteuert der CO₂-Preis fossile Energien. Geplant ist, dass der CO₂-Preis von heute 25 Euro je Tonne auf 55 Euro bis 2025 steigen wird. Diese Mehrbelastung – bei einer Familie mit zwei Kindern kann sie im Jahr 2025 bei mehr als 500 Euro liegen – soll nach den Plänen der Bundesregierung jedoch nicht per se

von den Mietern getragen werden, sondern je nach Energieeffizienzklasse auch vom Vermieter. Grundsätzlich soll gelten, dass bei energieeffizienten Gebäuden vor allem der Mieter den CO₂-Preis bezahlt, bei Gebäuden mit hohem Energieverbrauch dagegen der Vermieter. Dies setzt allerdings voraus, dass tatsächlich rechtssichere Energieausweise zur Verfügung stehen, ansonsten soll der CO₂-Preis hälftig zwischen Mietern und Vermietern geteilt werden.

———— Klare Priorisierung der Bestandssanierung

Es wird jedoch nicht nur deswegen verstärkte Ambitionen geben, den Energieausweis zu reformieren, sondern vor allem auch, weil die EU-Kommission hier Druck macht. Der Entwurf der neuen Gebäuderichtlinie sieht vor, dass bis 2030, spätestens 2033, die 15 Prozent des Gebäudebestands saniert werden, die heute den höchsten CO₂-Ausstoß aufweisen. Dies wären für Deutschland etwa 6 Millionen Wohnungen. Konkret sollen alle Gebäude mit der Effizienzklasse G bis 2030 das Niveau F erreichen und bis 2033 dann das Niveau E. Allein um dieses Ziel zu erreichen, muss die Sanierungsaktivität etwa verdoppelt werden. Erreicht ein Gebäude nicht die Mindestenergieeffizienzwerte,

droht wie aktuell schon in Großbritannien ein Vermietungsverbot, was gerade für die mittlerweile rund 5 Millionen Kleinvermieter in Deutschland einen herben Einschnitt bedeuten würde.

———— Fachkräftemangel als Flaschenhals

Es wird also aus verschiedenen Richtungen Druck auf die Eigentümer geben. Dennoch wird es schwierig werden, die Sanierungsquote kurzfristig zu steigern, und dies hängt vor allem mit dem Fachkräftemangel zusammen. Schon heute fehlen Handwerker, die Bauwirtschaft hat längst Kapazitätsprobleme. Möchte man die Sanierungen verdoppeln, müssten auch deutlich mehr Fachkräfte eingestellt werden. Angesichts eines insgesamt sinkenden Erwerbspersonenpotenzials ist das eine schwer lösbare Aufgabe. Letztlich wird sich der Fachkräftengpass nur durch gezielte Anwerbung ausländischer Fachkräfte und eine weitere Attraktivierung des Bauhandwerks lösen lassen. Dies wiederum ist aber mit steigenden Löhnen und damit steigenden Kosten der energetischen Sanierung verbunden. Einen weiteren Beitrag könnten Standardisierungen und serielle Lösungen für Sanierungen leisten, allerdings bedarf es hierzu unter anderem einer

Vereinheitlichung der Baustandards. Letztlich braucht es sowohl eine starke Zuwanderung als auch erhebliche Produktivitätsfortschritte, um diese Herausforderung zu meistern.

———— Folgen für die Immobilienwirtschaft

Was folgt aus all dem für die Immobilienwirtschaft? An der energetischen Sanierung bislang wenig energieeffizienter Immobilien führt kein Weg vorbei. Dabei ist zu beachten, dass die Kosten der energetischen Sanierung vermutlich weiter steigen werden, allein schon wegen der knappen Handwerkerkapazitäten, aber auch aufgrund weiter steigender Anforderungen. Zudem werden der Regulierungsrahmen und die damit verbundenen Sanktionen weiter verschärft, auf eine üppigere Förderung zu hoffen, ist dagegen riskant. Daher sollten Eigentümer sich möglichst frühzeitig mit der Frage einer Sanierung beschäftigen. Kommt eine Sanierung nicht infrage, sollte über einen Verkauf nachgedacht werden, solange die Nachfrage hoch ist und die Abschläge auf Immobilien mit hohen Energieverbräuchen noch niedrig sind.

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Mit unseren digitalen Lösungen erfüllen Sie alle Pflichten der neuen Heizkostenverordnung.

KALO
einfach persönlicher.



Erfahren Sie mehr unter: hkvo.kalo.de

Auch Bauträger müssen ihre Vertragspartner prüfen

GELDWÄSCHEGESETZ – PFLICHTEN UND RISIKEN IM IMMOBILIENSEKTOR

Laut einschlägigen Studien und Expertenmeinungen ist für den Immobiliensektor in Deutschland von einem mittleren bis hohen Risiko für Geldwäsche auszugehen. Seit der Novelle des Geldwäschegesetzes (GwG) haben sich die gesetzlichen Anforderungen an Beteiligte aus dem Immobiliensektor deutlich erhöht. Dieser Beitrag soll die wesentlichen Pflichten des GwG veranschaulichen.

1. Geldwäschegesetz und Verpflichtete

Von der Geldwäsche sind nicht nur Großunternehmen mit internationalem Geschäft betroffen, sondern insbesondere kleine bis mittelgroße Unternehmen, die ihrer betrieblichen Tätigkeit hauptsächlich regional nachgehen. Rechtschaffene Personen und Unternehmen werden dabei gezielt von Kriminellen für Geldwäschewecke missbraucht, um illegal erworbene Mittel in den legalen Wirtschaftskreislauf einzuspeisen.

Dagegen wendet sich das GwG und verpflichtet in Deutschland tätige Wirtschaftsakteure (sogenannte „Verpflichtete“). Im Immobiliensektor fallen hierunter insbesondere Immobilienmakler (Einzelmakler, unabhängige Maklerbüros, Maklerbüros als Franchisenehmer und so weiter sowie nach unserer Auffassung auch eine eigenständige Vertriebsgesellschaft eines Immobilienentwicklers). Immobilienmakler benötigen gemäß GwG ein Risikomanagement und

haben die allgemeine Sorgfaltspflichten zu erfüllen, wenn sie entweder den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten oder aber Miet- oder Pachtverträge mit einer monatlichen Miete oder Pacht (ohne Betriebskosten, aber einschließlich der Miete über Nebenflächen) ab 10.000 Euro vermitteln.

Bei Bauträgern und Immobilienentwicklern mit eigener Vertriebsabteilung handelt es sich um „Güterhändler“ im Sinne des § 1 Abs. 9 GwG. Diese müssen nur dann ein Risikomanagement einführen und die allgemeinen Sorgfaltspflichten erfüllen, wenn sie Barzahlungen über mindestens 10.000 Euro selbst oder durch Dritte tätigen oder entgegennehmen.

Die Verdachtsmeldepflichten gelten sowohl für Makler als auch für Bauträger und Projektentwickler und zwar unabhängig von

der Höhe des Geschäfts – somit auch bei Unterschreitung der vorgenannten Schwellenwerte – und der Zahlungsart.

2. Finanzielle Risiken bei Pflichtverletzungen

Versäumnisse bei der Geldwäsche können für Unternehmen schwerwiegende Folgen haben. Für Pflichtverletzungen nach dem GwG drohen finanzielle Risiken durch empfindliche Bußgelder und Strafen. Darüber hinaus drohen operationelle Risiken durch Kontrollen der Aufsichtsbehörden und Schadensersatzverpflichtungen. Schließlich drohen aufgrund der Veröffentlichungspflicht im GwG reputationsbezogene Risiken, da die Aufsichtsbehörden bestandskräftige Maßnahmen und Bußgeldentscheidungen für die Dauer von 5 Jahren unter Nennung von Art und Umfang des Verstoßes sowie der verantwortlichen Personen bekanntzumachen haben.

3. Gesetzliche Pflichten zur Geldwäscheprävention

Laut dem GwG hat die Geldwäscheprävention auf Basis von drei Grundpfeilern zu erfolgen – dem Risikomanagement, der Erfüllung von Sorgfaltspflichten und dem Verdachtsmeldewesen.

Die Implementierung und Anwendung der drei Komponenten ist Grundvoraussetzung für eine konforme Erfüllung gesetzlicher Pflichten und hat zwingend durch die Verpflichteten zu erfolgen.

a) Risikomanagement (§ 4 Abs. 4 GwG)

Das Risikomanagement besteht aus zwei Teilen: Der Risikoanalyse und darauf aufbauend den individuellen, unternehmens- oder betriebsinternen Sicherungsmaßnahmen. Bei der Risikoanalyse handelt es sich um eine Bestandsaufnahme des eigenen Unternehmens, die anhand verschiedener Risikofaktoren (beispielsweise Geschäftstätigkeit, Kundenstruktur und Transaktionsrisiken) Aufschluss über die individuellen Risiken geben soll. Die Ergebnisse der Risikoanalyse münden in die Ableitung geschäftsspezifischer interner Sicherungsmaßnahmen (zum Beispiel die Aufstellung und Einführung geeigneter Grundsätze, Weisungen, Maßnahmen und Verfahren zur Geldwäscheprävention).

b) Sorgfaltspflichten (§§ 10 -17 GwG)

Die zentrale Verpflichtung nach dem GwG liegt in der Erfüllung der Sorgfaltspflichten. Entscheidend ist, dass der Verpflichtete Kenntnis darüber erlangt, mit wem er Geschäfte macht („Know your customer“).

Bei allen neuen Kunden hat der Verpflichtete den Vertragspartner, gegebenenfalls für diesen auftretende Personen, sowie den wirtschaftlich Berechtigten zu identifizieren. Die Identifizierung hat vor Begründung der Geschäftsbeziehung beziehungsweise vor Durchführung der Transaktion zu erfolgen. Bei bereits bestehenden Geschäftsbeziehungen müssen die Angaben geprüft und gegebenenfalls eine Neuidentifizierung vorgenommen werden, insbesondere wenn sich maßgebliche Umstände beim Kunden geändert haben. Ferner ist zu prüfen, ob es sich bei den Geschäftspartnern um eine politisch exponierte Person (PeP) oder um eine in einem Drittstaat ansässige natürliche oder juristische Person handelt. Dann gelten die verstärkten Sorgfaltspflichten nach § 15 GwG.

Ist der Vertragspartner eine juristische Person, ist zwingend der wirtschaftlich Berechtigte, das heißt die natürliche Person, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Vertragspartner steht oder die natürliche Person, auf deren Veranlassung eine Transaktion durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung begründet wird, zu

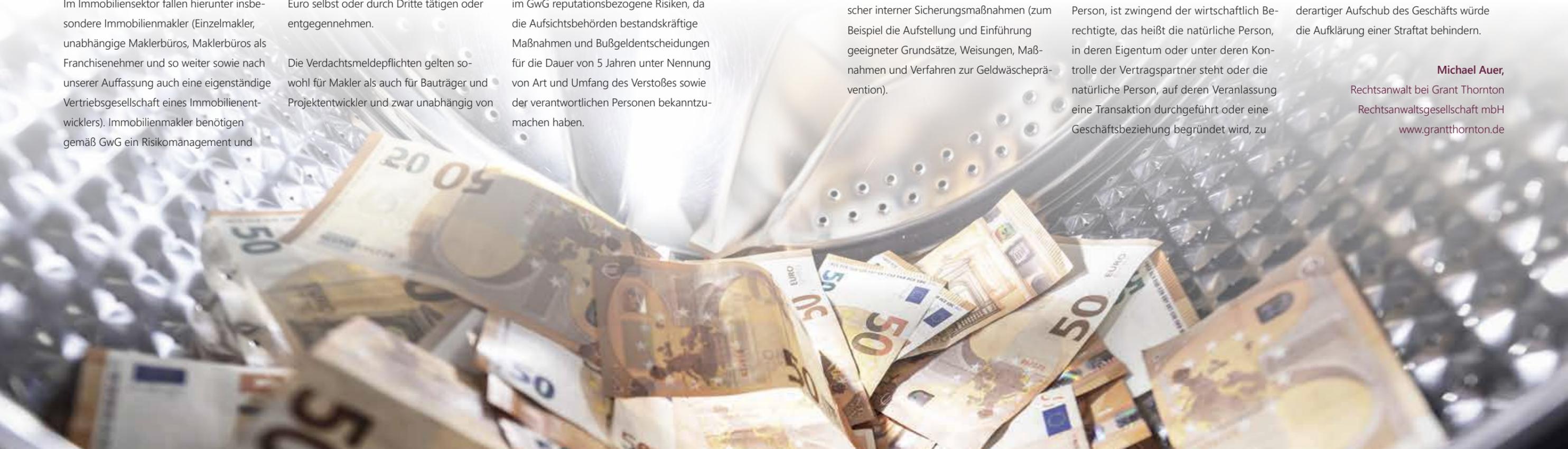
ermitteln und zu identifizieren. Bei juristischen Personen zählt zu den wirtschaftlich Berechtigten grundsätzlich jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält beziehungsweise der Stimmrechte kontrolliert oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt.

c) Verdachtsmeldewesen (§§ 43 ff. GwG)

Die Einrichtung eines ordnungsgemäßen Verdachtsmeldewesens zielt auf die im GwG festgelegte Meldepflicht ab. Liegen Anhaltspunkte vor, dass Vermögenswerte eine illegale Herkunft haben, stehen die Vermögenswerte im Zusammenhang mit Terrorismusfinanzierung oder hat der Vertragspartner den wirtschaftlich Berechtigten nicht offengelegt, besteht die Pflicht zur unverzüglichen Meldung des Sachverhalts an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen „Financial Intelligence Unit“ (FIU). Dies gilt unabhängig von der Höhe der Transaktion, der Art des betroffenen Vermögenswertes sowie der Zahlungsart. Nach Abgabe einer Verdachtsmeldung darf das zugrundeliegende Geschäft zunächst nicht durchgeführt werden, es sei denn, ein derartiger Aufschub des Geschäfts würde die Aufklärung einer Straftat behindern.

Michael Auer,

Rechtsanwalt bei Grant Thornton
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
www.grantthornton.de



MATERIALPREISSTEIGERUNG UND LIEFERENGÄSSE

Spätestens seit der Covid-19-Pandemie sind Materialpreissteigerungen und Lieferengpässe in aller Munde. Seit Monaten steigen die Materialpreise aufgrund internationaler Rohstoffverkappungen. Dies hat viele Gründe, beispielsweise die Ausbreitung des Borkenkäfers in Kanada – mit spürbaren Auswirkungen auf die Holzproduktion. Nun kommen zusätzlich die Inflation und der Ukraine-Krieg hinzu.

Für alle Baubeteiligten stellt sich daher die Frage, wie mit der Materialpreisentwicklung auf rechtlicher Ebene umzugehen ist.

Problemstellung für Auftragnehmer

Der Auftragnehmer kann in der Regel die Materialpreisentwicklung nicht kalkulieren und versucht daher, dieses Risiko auf den Auftraggeber zu übertragen oder es durch einen Risikozuschlag zu kompensieren. Haben die Parteien beim Vertragsabschluss keine Preisgleitung vereinbart, wird es für den Auftragnehmer schwer, eine Preis Anpassung aufgrund gestiegener Materialpreise gegenüber dem Auftraggeber während der Auftragsabwicklung durchzusetzen. Denn grundsätzlich liegt das Beschaffungsrisiko beim Auftragnehmer (vgl. § 276 Abs.1 BGB). Dieses Beschaffungsrisiko bezieht sich beim Werkvertrag auf die zur Herstellung des Werks notwendigen Stoffe. Bei der Übernahme eines Beschaffungsrisikos, was beim Auftragnehmer der Regelfall ist, kommt es für eine Haftung weder auf

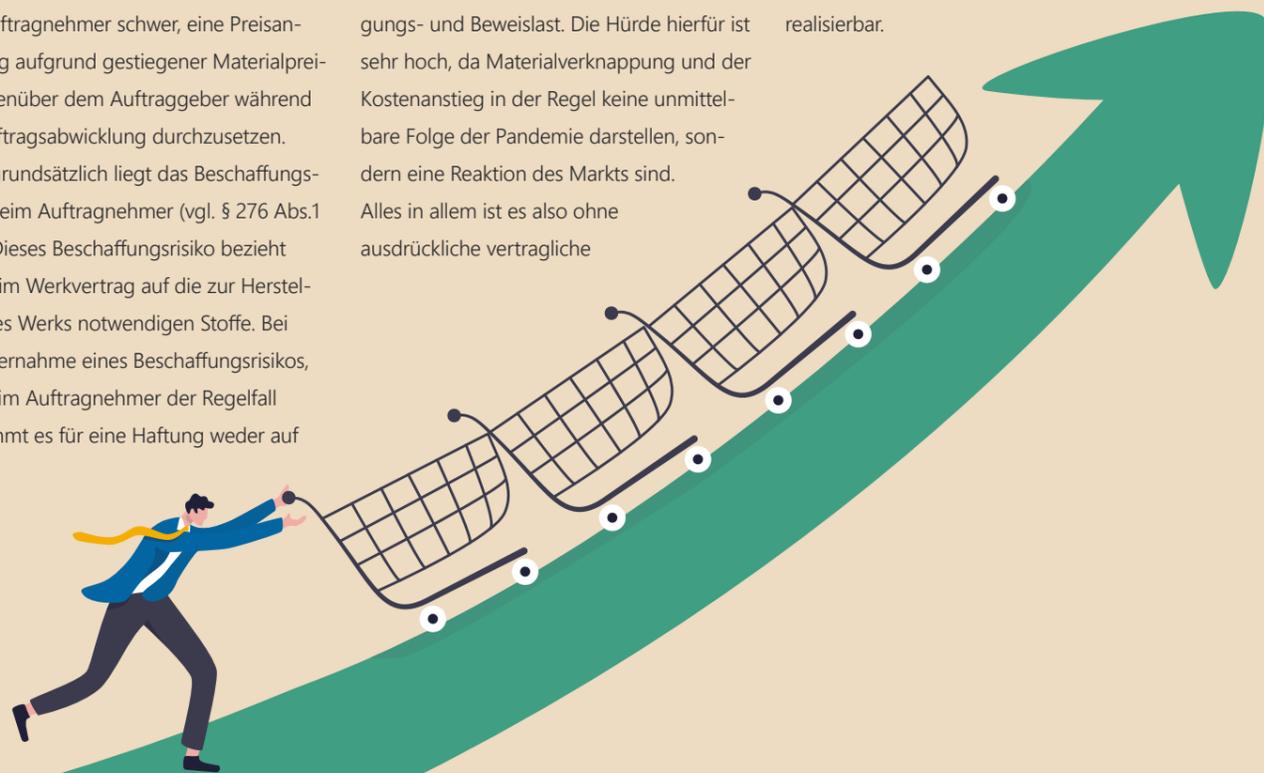
Vorsatz noch auf Fahrlässigkeit an, er hat schlicht allein das Risiko zu tragen.

Eine Preis Anpassung aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage (vgl. § 313 BGB) greift nur, wenn die Preis-Kosten-Entwicklung äußerst schwerwiegend ist. Dies ist jedoch nach der Rechtsprechung in den meisten Fällen nicht anzunehmen. Eine Anpassung der Bauzeit nach § 6 Abs.2 Nr.1 lit. c) VOB/B könnte möglich sein, wenn die Bauzeitverlängerung direkt auf die Covid-19-Pandemie zurückzuführen ist. Dabei trägt jedoch der Auftragnehmer die Darlegungs- und Beweislast. Die Hürde hierfür ist sehr hoch, da Materialverknappung und der Kostenanstieg in der Regel keine unmittelbare Folge der Pandemie darstellen, sondern eine Reaktion des Markts sind. Alles in allem ist es also ohne ausdrückliche vertragliche

Vereinbarung schwer, einen Anspruch auf Preis Anpassung oder Bauzeitverlängerung des Auftragnehmers zu begründen.

Herausforderungen für Auftraggeber

Der Auftraggeber hat Schwierigkeiten bei der Festlegung der Projektziele und des Projektbudgets. Festpreise für lange dauernde Projekte sind kaum mehr möglich. Oft sind Auseinandersetzungen über die Höhe von Nachtragsforderungen zu erwarten. Auch eine Terminalsicherheit ist kaum realisierbar.



Konsequenzen für Bauträgerverträge

Besonders problematisch kann die Materialpreissteigerung für den Bauträger sein. Dieser ist gegenüber dem Erwerber regelmäßig an den Veräußerungspreis als Festpreis gebunden, wohingegen der Bauträger und dessen Nachunternehmer eine Materialpreisgleitklausel vereinbart haben. Dies führt dazu, dass der Bauträger keine Möglichkeit hat, eine Preis Anpassung gegenüber dem Erwerber zu verlangen. Der Bauträger trägt also das Risiko.

Rechtliche Lösungsansätze

Für einen Ausgleich der Materialpreisentwicklung und Lieferengpässe muss demnach bereits bei der Vertragsgestaltung Sorge getragen werden. Rechtlich sind hier verschiedene Ansätze möglich: Materialpreisgleitklauseln, frühe Beschaffung, Risikoklauseln sowie Regelung von Bauzeitverlängerungen, gemeinsame Beschaffung und Beschaffung durch den Auftraggeber, sonstige Gestaltungsmöglichkeiten wie dem Stufenvertrag oder Rahmenvertrag.

Wird eine Materialpreisgleitklausel vom Auftragnehmer gestellt, unterliegt sie

Fachkundige Rechtsberatung für Bauträger

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

der AGB-Inhaltskontrolle, das heißt eine solche Klausel kann wegen Verstoß gegen § 309 Nr.1 BGB oder wegen Verstoß gegen das Transparenzgebot (vgl. § 307 Abs.1 S.2 BGB) unwirksam sein. Aus Sicht des Auftraggebers ist darauf zu achten, dass diese konkret die betroffenen Stoffe definieren und auch dass ein gewisses Beschaffungsrisiko immer beim Auftragnehmer bleibt.

Der Auftraggeber sollte bei seinem Projektbudget ein sogenanntes Risikobudget einplanen und ein besonderes Augenmerk auf die Beschaffungsprozesse für Projektleistungen legen, sowie seine Termin- und Kostenvorgaben auf die aktuellen Marktverhältnisse ausrichten.

Für den Bauträger ist das Problem im Rahmen der Vertragsgestaltung im Bauträgervertrag praktisch nicht zu lösen. Dies beruht darauf, dass eine solche Klausel nur unter Berücksichtigung des Preisklauselgesetzes und AGB-Rechts wirksam wäre. Auch wegen der Beachtung des Symmetriegebots und dem Gebot einer Obergrenze für Preiserhöhungen ist es in der Praxis fast unmöglich, das Beschaffungsrisiko für den Bauträger im Rahmen der Vertragsgestaltung zu minimieren. Anders verhält sich das nur bei Forward Deals, wenn der Käufer (Investor) gewerblich ist.

RA Dr. Maximilian Jahn
und RAin Lisa Obert,
Jahn Hettler Rechtsanwälte

Generation Nachhaltigkeit

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

Luft-Wasser-Wärmepumpe Compress 7400i AW

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

Sole-Wasser-Wärmepumpe Compress 7800i LW

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

Bosch kann Heizungs-Power!

www.bosch-einfach-heizen.de



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



Interview mit Dr. Ferri Abolhassan, Sales- und Servicechef der Telekom

100.000 NEUE GLASFASERANSCHLÜSSE FÜR STUTT GART

Die Gigabit-Region Stuttgart kommt beim Ausbau von Glasfaseranschlüssen zügig voran. Hieran hat auch die Telekom ihren Anteil: Das gesetzte Ziel von 80.000 neuen Anschlüssen in 2021 konnte das Unternehmen zuletzt mehr als verdoppeln und stellte insgesamt 200.000 neue Glasfaser-Zugänge in der Metropolregion bereit. Und in diesem Tempo soll es weitergehen. Sales- und Servicechef Dr. Ferri Abolhassan erklärt im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“, was Bauträger und Vermarkter von Immobilien für eine bessere Konnektivität von Gebäuden tun können und was die Novelle des Telekommunikationsgesetzes in diesem Zusammenhang bedeutet.



Herr Dr. Abolhassan, was sollte aus Ihrer Sicht bereits bei der Planung von Immobilien und für die spätere Vermarktung beachtet werden?

Der Wert einer Immobilie steigt mit einer exzellenten Netzanbindung. Der Grundstein für eine effiziente Vernetzung sollte deshalb schon bei der Planung gelegt werden, um teure Nachrüstungen zu vermeiden. Aber auch ältere Gebäude lassen sich mit überschaubarem Aufwand fit für das digitale Zeitalter machen. Für schnelle Internetverbindungen ist ein Glasfaseranschluss die beste Wahl. Auch in diesem Jahr will die Telekom ihr Ausbautempo von Glasfaseranschlüssen in der Metropolregion Stuttgart beibehalten und gegen Ende des Jahres weitere 100.000 Anschlüsse bereitstellen.

Über Glasfaserkabel sind Geschwindigkeiten von bis zu einem Gigabit pro Sekunde möglich und Nutzer müssen sich die Bandbreite nicht mit anderen Parteien im Haus teilen, was bei alten Kabelanschlüssen der Fall ist.

Wie sieht es mit den Bauarbeiten für die Glasfaser-Verkabelung aus?

Beim Neubau einer Immobilie sollte bereits eine entsprechende Verlegung von Leerrohren für Netzkabel eingeplant werden. Bei älteren Häusern muss ein Loch gebohrt werden, um den Hausanschluss für die Glasfaser zu montieren. Von diesem sogenannten Abschlusspunkt ist die Versorgung der Etagen und Räume im Gebäude dann problemlos mit Netzkabeln möglich. So kann man auch in einem Mehrfamilienhaus die Glasfaser über ein Leerrohr im Treppenhhaus bis in die Wohnung bringen.

Im Dezember 2021 ist eine Neuerung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) in Kraft getreten, welche die Nebenkostenumlage für Kabelfernsehen abschafft. Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft?

Durch die TKG-Novelle wird der Glasfaserausbau zusätzlich vorangetrieben. Demnach

dürfen Vermieter die Kosten für den Internetanschluss künftig nur noch auf Mieter umlegen, wenn neue Glasfaseranschlüsse für Gigabit-Internet bis in die Gebäude verlegt werden. An den Investitionskosten können die Eigentümer die Mieter mit einem Bereitstellungsentgelt von bis zu 5 Euro pro Monat beteiligen. Die Neuerung des Gesetzes betrifft 12 Millionen Mieter. Bisher erhielten diese ihre TV-Grundversorgung über Kabelanschlüsse – ob sie wollten oder nicht. Die monatlichen Kosten dafür konnten die Vermieter bislang pauschal über die Nebenkosten auf die Mieter umlegen. Mit dem neuen TKG darf der Mieter selbst entscheiden, ob er den Kabelanschluss

nutzt – die Nebenkostenumlage entfällt. Damit Hauseigentümer nicht auf den Kosten sitzen bleiben, gewährt der Gesetzgeber dem Vermieter ein Sonderkündigungsrecht seiner Kabel-Mehrnutzerverträge. Es lohnt sich für Eigentümer, dieses Recht in Anspruch zu nehmen, um bessere Konditionen und Leistungen für Mieter herauszuholen, die Liegenschaft aufzuwerten und einen seriösen, verlässlichen Übergang zum Glasfaser-Zeitalter zu sichern. Die Telekom bietet für Bauträger, Wohnungswirtschaften, Haus- und Liegenschaftsverwaltungen eine TV-Grundversorgung über Glasfaser an. Für Bestandsimmobilien tritt das neue Gesetz nach einer Übergangsphase ab 2024 in Kraft, für neugebaute Hausverteilnetze gilt es ab sofort.

Dort, wo noch kein Glasfaseranschluss verfügbar ist: Was können Hausbesitzer und Mieter für eine bessere Konnektivität des Gebäudes tun?

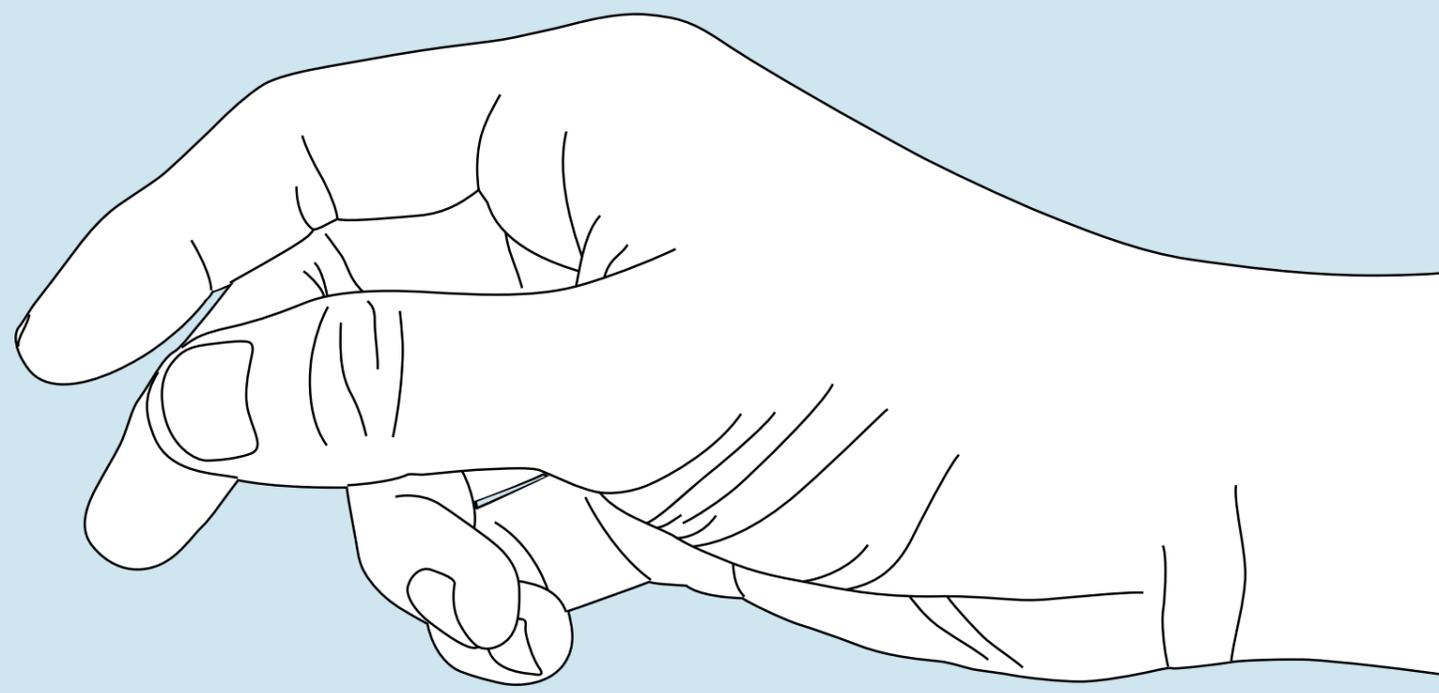
Viele Verkabelungen laufen über alte Steigleitungen vom Keller bis in die Wohnung. Diese können eine häufige Fehlerquelle für langsame Internetverbindungen im Gebäude sein. Früher wurden die Steigleitungen oft ohne umschließende Leerrohre verlegt und hängen deshalb ungesichert und schutzlos an der Wand. Kabelbrüche und Korrosion sind daher nicht selten. Gerade bei Renovierungen kann man diesem Problem auf den Grund gehen. Ältere Steigleitungen sollten ausgetauscht werden, da sie heutigen Qualitätsansprüchen für schnelle Internetverbindungen nicht gewachsen sind.

Welche Möglichkeiten für besseren Empfang gibt es für besonders große Büros, Wohnungen oder Gebäude über mehrere Etagen?

Hier empfiehlt sich ein W-Lan mit Mesh-Technologie. Während die Reichweite eines gewöhnlichen W-Lan-Routers bei

maximal 10 bis 20 Metern liegt – und mit jedem Meter Entfernung nimmt die Leistung des Signals ab –, arbeiten in einem Mesh-Netzwerk mehrere Geräte, spezielle Mesh-Repeater, zusammen und erzeugen so ein flächendeckendes W-Lan-Netz. Technikexperten der Telekom unterstützen sowohl Gewerbe- als auch Privatkunden bei der einfachen und sorgenfreien Einrichtung der W-Lan-Geräte. Und das gilt sogar für Kunden, die bei anderen Netzanbietern sind. Für ein schnelles und komfortables Surfvergnügen bieten wir zudem zwei neue Pakete: W-Lan Comfort und W-Lan Comfort Plus. Diese beinhalten den Speedport Smart 4 Router sowie – je nach Paket – bis zu drei Speed Home W-Lan Mesh-Repeater. Der Check des Netzwerks zwecks W-Lan-Optimierung ist beim sogenannten „Welcome Call“ inklusive. Wer einen persönlichen Installationservice bevorzugt, kann bereits bei der Paket-Bestellung einen Vor-Ort-Termin buchen.





Wer die rechtlichen Fallstricke kennt, vermeidet böse Überraschungen

TYPISCHE FEHLER BEI DER ABNAHME UND DER SECHSTEN RATE

Auch wenn die Ausführung der Bauleistung des Bauträgers nach bezugsfertiger Herstellung weitestgehend beendet ist, beginnt oft die Auseinandersetzung mit Erwerbern, die Mängel suchen und um den zu zahlenden Restkaufpreis feilschen. Scheitert ein vereinbarter Termin, ohne dass eine Abnahme- und Übergabe beziehungsweise eine Kaufpreiszahlung erfolgt, hat eine der Parteien in aller Regel einen Fehler gemacht, dies gilt es zu vermeiden.

Verpflichtet sich der Bauträger, eine Wohneinheit bezugsfertig herzustellen und dem Erwerber zu übergeben, besteht diese Pflicht aus zwei Elementen: Einer Herstellungsverpflichtung, bei welcher der Bauträger vorleistungspflichtig ist, und einer Übergabeverpflichtung, bei der die gegenseitigen Pflichten gleichrangig, also Zug-um-Zug zu erfüllen sind. Diese Kombination trägt der Besonderheit Rechnung, wonach der Bauträger nicht nur die Herstellung des Vertragsobjekts, sondern auch dessen Übergabe und Übereignung schuldet (KG, Urteil vom 15.05.2018 - 21 U 90/17).

Die Höhe der vom Erwerber geschuldeten Zahlungen hängt jedoch davon ab, wie der Bauträger seine Bauverpflichtung erfüllt hat. Hat er das Vertragsobjekt zwar im

Wesentlichen vertragsgemäß hergestellt, liegen aber trotzdem Mängel vor, ist der Erwerber berechtigt, einen Einbehalt vorzunehmen und gleichwohl die Übergabe der Wohneinheit zu verlangen.

Herstellungsverpflichtung des Bauträgers

Der Bauträger ist verpflichtet die Wohneinheit abnahmereif beziehungsweise bezugsfertig herzustellen. Bis auf wenige Ausnahmefälle können die beiden Begriffe synonym verwendet werden. Die Wohneinheit ist dann bezugsfertig, wenn sie so weit hergestellt ist, dass den zukünftigen Mietern oder sonstigen Bewohnern zugemutet werden kann, das Gebäude oder die Wohnung zu beziehen. Erforderlich ist, dass normale Wohnbedürfnisse ohne Gefahr für die

Sicherheit und Gesundheit unbeeinträchtigt und dauernd befriedigt werden können.

Im besten Fall wird der Bauträger Sonder- und Gemeinschaftseigentum gemeinsam abnahmereif übergeben, sodass einheitlich über das Vorliegen von Abnahmereife respektive Bezugsfertigkeit entschieden werden kann. Wenn der Bauablauf dies jedoch nicht zulässt und das Sondereigentum vor dem Gemeinschaftseigentum übergeben und teilabgenommen werden soll, kann es zu Abgrenzungsproblemen kommen: Steht der noch nicht fertiggestellte Aufzug der Bezugsfertigkeit entgegen? Gilt das für Erwerber einer Wohneinheit im Erdgeschoss und im 3. Obergeschoss gleichermaßen? Was ist mit dem Waschraum oder dem PKW-Stellplatz, die jeweils Gemeinschaftseigentum darstellen? In all diesen Fällen ist

eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, bei der auch der Bauträger sich fragen sollte, ob er die Wohneinheit – unter Berücksichtigung der vertraglich geschuldeten Beschaffenheit – in dem angebotenen Zustand selbst bewohnen würde.

Übergabepflicht des Bauträgers

Der Bauträger ist nach bezugsfertiger Herstellung zur Übergabe der Wohnung verpflichtet. Die Übergabe schuldet der Bauträger aber nicht unbedingt, sondern nur Zug um Zug gegen Zahlung der gegebenenfalls reduzierten Bezugsfertigungsrate. Liegen Mängel vor (die der Bezugsfertigkeit nicht entgegenstehen), ist der Erwerber berechtigt, einen angemessenen Einbehalt vorzunehmen; angemessen ist in der Regel das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten. Ferner stehen dem Erwerber im Falle der verspäteten Fertigstellung Verzugschäden zu, die er gegenüber den Forderungen des Bauträgers aufrechnen kann.

Wenn die Vorstellungen der Parteien über das Vorliegen von Mängeln und deren

monetären Bewertung so weit voneinander abweichen, dass der Bauträger zur Übergabe gegen den angebotenen Restkaufpreis nicht bereit ist und diese scheitert, wird es streitig. Sind die Mängelbehauptungen sowie die monetäre Bewertung der Beseitigungskosten durch den Erwerber zutreffend und bietet er dem Bauträger diesen Betrag zur Zahlung an, befindet sich der Bauträger bei Verweigerung der Übergabe im Verzug. Der Erwerber ist dann, sollte der vereinbarte Fertigstellungstermin überschritten sein, auch zur Geltendmachung von Verzugschäden berechtigt. Ist die Bewertung des Erwerbers jedoch unzutreffend, nimmt er also von der fälligen Rate zu weitgehende Abzüge vor, ist der Bauträger zum Einbehalt der Wohnung berechtigt, sodass der Bauträger die Übergabe nicht unberechtigt verweigert. Allerdings ist es unschädlich, wenn die vom Erwerber vorgenommenen Abzüge nur geringfügig überhöht sind (§ 320 Abs. 2 BGB).

Ein Vabanquespiel, welches für beide Parteien ein erhebliches Risiko mit sich bringt. Den Parteien ist dementsprechend zu empfehlen, sich im Rahmen des Abnahme- und Übergabetermins, gegebenenfalls sachver-

ständig begleitet, einvernehmlich auf einen reduzierten Betrag zu einigen, der Zug-um-Zug gegen Übergabe der Wohneinheit zu zahlen ist.

Anspruch des Erwerbers auf Übergabe

Dem Erwerber steht nach bezugsfertiger Herstellung ein Anspruch auf Übergabe der Wohneinheit zu, den er auch klageweise geltend machen kann. In der Praxis sind bereits eine Vielzahl von Übergaben im Wege einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt worden, dies sogar im Beschlusswege, das heißt, ohne vorherige Anhörung des Bauträgers. Sollte der Bauträger ein entsprechendes Vorgehen des Erwerbers erahnen, sollte er jedenfalls eine Schutzschrift hinterlegen, damit eine mündliche Verhandlung anberaumt wird. Denn wenn der Erwerber erst mit dem Gerichtsvollzieher und dem Schlüsseldienst aufschlägt, ist der Einzug auch gegen den Willen des Bauträgers in aller Regel gesichert.

RA Sebastian Eufinger,
Jahn Hettler Rechtsanwälte

Im Gespräch mit Michael Lowak, CEO der Plattform Deutschland von GETEC

SICHERUNG VON ÖKOLOGIE UND ÖKONOMIE DURCH PASSGENAUE CONTRACTING-LÖSUNGEN

Michael Lowak ist CEO der Plattform Deutschland des Energiedienstleisters GETEC. Im Gespräch mit der „Immobilien Wirtschaft Baden-Württemberg“ erläutert er, warum Contracting-Modelle ein unerlässlicher Bestandteil der Dekarbonisierung in der Gebäudewirtschaft sind. Dabei bieten diese Lösungen nicht nur ökologische Vorzüge. Gleichzeitig bieten sie für Projektentwickler auch enorme ökonomische Vorteile, um die zukunftsgerichtete Projektierung und die wirtschaftliche Lukrativität ihrer Objekte mittel- und langfristig zu sichern.

Herr Lowak, welchen Anteil haben Contracting-Projekte an einer erfolgreichen Energiewende auf dem deutschen Immobilienmarkt?

Contracting ist ein wichtiges Instrument, um die zukünftigen klimapolitischen Zielsetzungen der Bundesregierung zu erreichen und die damit verbundene Dekarbonisierungsstrategie in Deutschland umzusetzen. Um die besten technischen und wirtschaftlichen Lösungen zu finden, benötigt die Immobilienwirtschaft Profis aus dem Segment der Energieversorgung, die in der Lage sind, die jeweils projektbezogenen idealen Möglichkeiten zu erarbeiten und verschiedene Varianten der Energieversorgung durchzuspielen. Ich bin absolut überzeugt davon, dass die Erreichung der Dekarbonisierungsziele bis 2030 nur mit Contracting funktioniert. Denn neben einer ökologisch orientierten Ausrichtung der Neubauten geht es hier in erster Linie um eine signifikante Optimierung der Energieversorgung im Bestand. Das bedeutet eine Abkehr von der fossilen Energieversorgung und eine zunehmend ansteigende Nutzung erneuerbarer Energien. Auch die Integration von Stromlösungen wird in diesem Zuge immer wichtiger. Das alles sind keine Kernaufgaben eines Immobilienunternehmens. Im Grunde müssen die Assets neu bewertet und die beste Lösung für jedes einzelne Objekt gefunden werden.

Das können Projektentwickler im Normalfall nur dadurch leisten, indem zusätzliches Kapital und Experten der Energieversorgung miteinbezogen werden. Unser Unternehmen investiert derzeit in Energieanlagen in einer Größenordnung von 500 Millionen Euro. Und wir planen, dieses Engagement im Gebäudesektor in den kommenden Jahren weiter auszubauen.

Wo liegen die Vorteile dieses Modells für Projektentwickler und die wirtschaftlich lukrative Vermarktung ihrer Immobilien?

Ein grundlegender Vorteil von Contracting-Lösungen ist, dass Projektentwickler eine zukunftsfähige und ökologisch orientierte Energieversorgung ihrer Projekte ohne eigenen Kapitaleinsatz realisieren können. Schon heute ist die energetische Konzeption der Wohnbauten zu einem echten Wettbewerbsfaktor geworden – ab 2024/25 wird auch das Thema der Taxonomie eine immer größere Rolle spielen.

len. Aller Voraussicht nach wird dadurch die Vermarktung nicht nachhaltiger Projekte auch aus wirtschaftlichen Perspektiven immer



weniger lukrativ. Die Wechselbeziehung zwischen dem Immobilien- und dem Energiesektor wird dadurch noch enger werden. In diesem Zuge arbeiten Projektentwickler zunehmend auch mit professionellen Contracting-Partnern zusammen, um ganze Wohnquartiere energetisch einheitlich zu steuern und zukunftsorientiert auszurichten.

Welche politischen Maßnahmen sind Ihrer Meinung nach nötig, um die Energiewende im Gebäudesektor weiter voranzutreiben?

Am Ende geht es um ein wirksames Maßnahmenbündel: Fest steht dabei, dass Klimaschutz und Dekarbonisierung nicht zum Nulltarif zu haben sein werden. Wir reden von Investitionen in der Größenordnung zwischen 15 und 25 Milliarden Euro pro Jahr, die man ins System bringen müsste, um

die politischen Zielsetzungen umzusetzen. Dafür brauchen wir klare Rahmenbedingungen. Mit der CO₂-Abgabe existiert momentan lediglich ein Kostenelement statt einem Marktelement. Wir wünschen uns, dass die Einnahmen daraus auch in die Sanierung von Immobilien und die entsprechende Energietechnik fließen. Auch sollten sich alle Beteiligten darüber im Klaren sein, dass die Einbringung und Nutzung erneuerbarer Energien viel Geld kosten wird und darum entsprechende Bezuschussungsmechanismen etabliert werden müssen. Vor allem brauchen wir aber eine Zuverlässigkeit in der Planung. Dinge, die jetzt angepackt werden, sieht man erst viel später. Denn insbesondere im Immobiliensektor geht es um Langfristigkeit. Es ist notwendig, projektbezogen auf die passendste und wirtschaftlich sinnvollste Lösung zurückzugreifen, um die energetische Ertüchtigung des gesamten

Immobiliensektors voranzutreiben. Eine Erneuerung der Dämmung reicht hier bei Weitem nicht aus. Es kommt vielmehr auf eine gelungene Kombination aus einer effizienten Gebäudesanierung und der passenden Energietechnik an. Wir sind sehr gespannt, wie die Fördermöglichkeiten in Zukunft aussehen werden. Dabei ist Aktivismus fehl am Platz, wir benötigen sichere Rahmenbedingungen für die Planbarkeit einer sukzessiven Dekarbonisierung. Gleichzeitig dürfen wir aber auch nicht vergessen: Viele Dinge werden auf europäischer Ebene entschieden. So steht aktuell unter anderem das Maßnahmenpaket „Fit for 55“ zur Diskussion. Diese Entscheidungen von höchster Ebene, bei denen häufig auch andere Aspekte in der Betrachtung einfließen als wir sie aus unserer nationalen Betrachtung fordern, haben natürlich auch stets Einfluss auf die nationale Politik.

ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

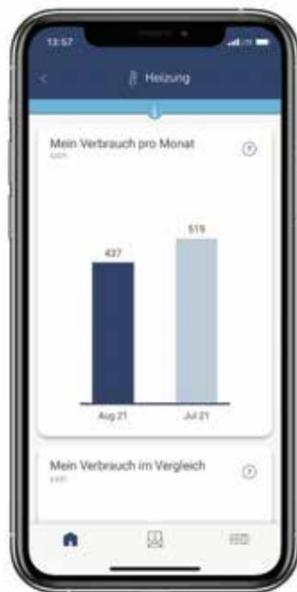
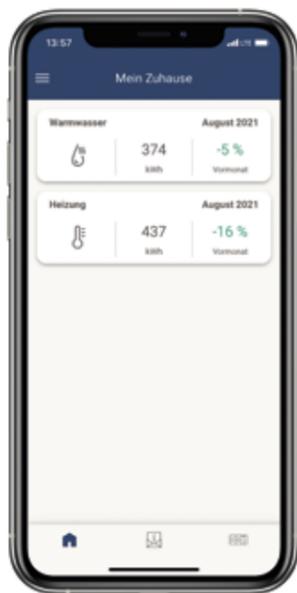
Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen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

ENERGIE FÜR MEHR.

WWW.GETEC-ENERGYSERVICES.COM



GETEC



Vom dänischen Wandpanel zur App „Kalo Home“

GUT AUSGESTATTET FÜR DIE UVI-PFLICHT

Die am 1. Dezember 2021 in Kraft getretene novellierte Heizkostenverordnung (HKVO) bringt neue Pflichten für Gebäudeeigentümer. Diese sind nun unter anderem dazu verpflichtet, Bewohnern von Liegenschaften mit fernauslesbarer Messtechnik monatlich deren Verbräuche mitzuteilen. Man spricht hier von der „unterjährigen Verbrauchsinformation“. Um das Verfahren zu erleichtern, bietet der Messdienstleister Kalorimeta (kurz: Kalo) digitale Plattformen wie die App „Kalo Home“ an.

Bereits Jahre vor Inkrafttreten der neuen HKVO hatten sich Kalo-Spezialisten Gedanken über eine smarte Art der Verbrauchsinformation gemacht. Eine App, die Wärme- und Warmwasserverbräuche anzeigt und Einspartipps gibt, gab es zu diesem Zeitpunkt noch nicht. Eine kleine Delegation von Kalo-Experten wollte das ändern und reiste Ende 2016 zum dänischen Schwesterunternehmen Keep Focus. Die Kollegen dort präsentierten ihrem Besuch ein Display, welches bereits in zahlreichen dänischen Wohnungen installiert worden war. Auf diesem Display konnten die Bewohner ihre Verbräuche von zu Hause aus abrufen.

„Wir haben das Potenzial sofort erkannt und wussten, dass wir so etwas auch in Deutschland umsetzen müssen“, erzählt Thomas Kode, Kalo-Experte für digitale Lösungen. „Klar war auch, dass wir noch einen Schritt weitergehen und das Ganze über eine App auf dem Smartphone abbilden wollten.“ Zurück in Hamburg machten sich die Fachleute direkt ans Werk. Es

Über die App „Kalo Home“ können die Bewohner ihre Wärme- und Warmwasserverbräuche einsehen, diese vergleichen und Energiespartipps erhalten.

gab einige Bereiche, die beispielsweise aufgrund der regulatorischen Vorgaben in Deutschland angepasst oder auch neu entwickelt werden mussten.

„Ziel war es, eine Anwendung anzubieten, die einfach nutzbar ist und die Verbräuche in einen Kontext stellt“, erklärt Kode. „Das ist uns gelungen. Die Bewohner können ihren aktuellen Wärme- und Warmwasserverbrauch mit Daten aus der Vergangenheit und mit den anonymisierten Verbrauchsdaten anderer App-Nutzer vergleichen. Ergänzt werden diese Funktionen um entsprechende Energiespartipps – etwa in Form von Hinweisen zum richtigen Heizen und Lüften. So können sie ihr Verbrauchsverhalten optimieren und den CO₂-Verbrauch im Gebäude effizient senken.“

Zusätzlich zur App entwickelten die Fachleute ein Online-Bewohnerportal, auf das die Bewohner direkten Zugriff haben und ihre Verbräuche einsehen können. Parallel wurde für Gebäudeeigentümer im Kundenportal ein Extra-Bereich für die unterjährige Verbrauchsinformation eingerichtet. Mit diesen Lösungen kommen die Gebäudeeigentümer ihrer Pflicht zur UVI vollständig nach. Weitere Informationen zum Thema erhalten Interessierte im Internet unter hkvo.kalo.de.

Digitale Lösungen erleichtern Projektcontrolling und Budgetplanung

EINE GUTE KALKULATION IST DIE HALBE MIETE

Ob Bestandsobjekte oder Neubau – eine erfolgreiche Projektentwicklung ist von vielen verschiedenen Faktoren abhängig. Die strukturierte und übersichtliche Zusammenstellung der wesentlichen Kennzahlen ist hier ebenso wichtig, wie eine gemeinsame Datengrundlage für alle Projektbeteiligten. Digitale Lösungen bieten hierfür die perfekte Basis.

Jedes neue Projekt beginnt mit einer Planungsphase, die nicht nur die Ideen und Visionen aufnimmt, sondern auch den Weg zum Ziel beschreibt. Manches Immobilienunternehmen möchte ein ganzes Quartier neu errichten, ein anderes plant die umfangreiche Sanierung eines oder mehrerer Bestandsgebäude. Unabhängig von der Größe des Entwicklungsprojekts – die Basis für die Maßnahmen bildet die Betrachtung des Ausgangszustands. Die wesentlichen Kennzahlen einer Projektentwicklung werden schon lange nicht mehr auf dem Reißbrett im Büro festgehalten. Der Softwarespezialist Domus unterstützt mit seinem CRM-System von Beginn an die strukturierte und detailreiche Übersicht aller relevanter Kennzahlen. Mithilfe der spezialisierten IT-Lösung kann der Ist-Zustand einer Immobilie – inklusive der anfallenden Bewirtschaftungskosten – mit dem Soll-Zustand verglichen und aussagekräftig gegenübergestellt werden. Anhand der eingegebenen Daten ist das Programm nicht nur in der Lage, die bisherigen Kosten in gewünschten Intervallen darzustellen, sondern auch zukünftige Bewirtschaftungskosten zu kalkulieren.

Projektmanagement: gebündelter Informationsfluss von allen Seiten

An Projektentwicklungen sind häufig viele maßgebliche Akteure beteiligt. Um hier die Übersicht zu behalten ist es wichtig, eine

zentrale Softwarelösung zu nutzen, über die verschiedene Informationen der einzelnen Beteiligten gebündelt verfügbar sind – und beim Projektentwickler beheimatet. Die Verwaltung des Projekts, die (weitere) Budgetplanung sowie Ressourcenplanung müssen kontinuierlich miteinander verbunden werden, denn gerät nur ein Aspekt in Schiefelage, droht das gesamte Projekt zu scheitern.

Umso wichtiger ist es, dass der jeweilige Projektentwickler mit einem digitalen System arbeitet, das es ihm erlaubt, auf alle relevanten Informationen zuzugreifen und diese verständlich weiterverarbeiten zu können. Als Beispiel sei die Budgetplanung genannt: Der Projektverantwortliche benötigt nicht nur genaue Informationen darüber, welches Budget für das gesamte Projekt zur Verfügung steht, sondern auch, wie sich dieses Budget aufteilt. Wenn ein Teilbereich des Budgets überschritten wird, muss die Planungsinstanz idealerweise in Echtzeit informiert werden, um rechtzeitig und zielgerichtet gegensteuern zu können.

Nur so kann sichergestellt werden, dass die geplante Aufwertung eines Bestandsbaus im vorgesehenen Finanzrahmen erreicht werden kann oder sich die Konzeption eines Neubaus im gewünschten Amortisationsrahmen refinanziert. Auch



die Personalkosten sind innerhalb dieses Prozesses ein maßgeblicher Faktor.

Vom Plan über das Soll zum Ist

Mit einer skalierbaren und individuell anpassbaren CRM-Lösung sind Projektentwickler in der Lage, alle wesentlichen Kennzahlen ihrer Projekte im Überblick zu behalten und gleichzeitig auch anderen Projektbeteiligten Zugang zu ausgewählten Informationen zu gewähren. Dabei dient das System als zentrale Schnittstelle – begonnen von der Bereitstellung der Planungsunterlagen über die Auflistung der aktuellen Kosten bis hin zur Kalkulation der Fertigstellung. Mithilfe eines grafisch aufbereiteten Interface, das den Zyklus eines Projektes detailliert veranschaulicht und alle nötigen Informationen für die Wertentwicklung berechnet, lässt sich die voraussichtliche Immobilienentwicklung nicht nur gegenüber aller Projektbeteiligten sondern insbesondere auch potenzieller Investoren übersichtlich darstellen. Weitere Informationen zum Thema erhalten Interessierte unter www.domus-software.de.

BFW Baden-Württemberg
Termine 2022

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

Datum	Ort	Veranstaltung
26. April 2022	Stuttgart	Bauträger-Fachtagung und Mitgliederversammlung 2022
10. Mai 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Bauverträge lesen und verstehen – typische Klauseln im Bauträgervertrag“
19. Mai 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Der Bauträgervertrag mit dem Einzelinvestor („Forward Deal“)
24. Mai 2022	Online-Seminar	Photovoltaikpflicht wirtschaftlich optimiert
7. Juni 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Abnahme des Gemeinschaftseigentums“ – Teil 1
9. Juni 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Abnahme des Gemeinschaftseigentums“ – Teil 2
5. Juli 2022	Online-Seminar	Juristischer Dienstag: „Abwehr von Bauzeitnachträgen“
13. Juli 2022	Online-Seminar	Stellschrauben zur kostengünstigen Umsetzung energetischer Vorgaben
16. September 2022	Nippenburg	Golftour der Wohnungswirtschaft 2022

Nähere Informationen unter www.bfw-bw.de

(Änderungen vorbehalten. Stand: 30. März 2022)

Herausgeber:

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

In Zusammenarbeit mit dem BFW Baden-Württemberg

Nachdruck von Beiträgen und Nachrichten:

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

Redaktionsbeirat:

Dirk Graf
 Vorstandsvorsitzender des BFW Baden-Württemberg

Gerald Lipka,
 Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg

Foto Titelseite (und weitere):

iStockphoto, Fotolia, Wikipedia

Redaktionsleitung:

Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:

Louisa Tilly

Layout:

Jens Tippelt

Anzeigenverwaltung:

Christoph Mattes
christoph.mattes@mup-verlag.de

**DAS EVENT-UNIVERSUM FÜR
 DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT 2022**

KOCHEN GOLFFEN GRILLEN FAHREN LERNEN



WEITERE INFOS
 FINDEN SIE UNTER
PRESSECOMPANY.EVENTS

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

PresseCompany



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