

immobilien wirtschaft

WEGBEREITER
DER DIGITALISIERUNG

BUNDESTAGSWAHL Die Immobilienprogramme der Parteien

IMMOWERTV 2021 Das Novellierungsvorhaben ist nicht abgeschlossen

IMMOBILIENDATEN Die versteckten Goldgruben im Gebäude



Wohnopoly in Europa

KAUF ODER MIETE:
DIE WOHNUNGSPOLITIK
UNSERER NACHBARN

Mat.-Nr. 06228-5243



HAUFE.

DIE DIGITALE PLATTFORM FÜR SERVICES & PRODUKTE



SIE SUCHEN DIGITALE DIENSTLEISTER UND SOFTWARE-ANBIETER DER IMMOBILIENBRANCHE ZUR INDIVIDUELLEN PROZESSOPTIMIERUNG?

Im Anbieterverzeichnis finden Sie die richtige Lösung für Ihren Bedarf – das ganze Jahr und immer aktuell! Wählen Sie Ihren passenden Anbieter.



Weitere Informationen unter
<https://anbieterverzeichnis.haufe.de/immobilien-software/>

Ganz viel, ganz schnell, ganz billig!

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wieder einmal stellt sich die Frage danach, was wohl die größeren Umbrüche auslösen wird. Religiöse Konflikte? Umweltkatastrophen? Die Situation in Afghanistan beobachten wir von der sicheren Seite aus. In einer L'Immo-Podcast-Folge erzählte Unternehmer Jan Sprengnetter über die unvorhersehbare Hochwasser-Katastrophe in Ahrweiler. Es wurde plastisch, wie schnell die sichere Seite Geschichte sein kann.

In dieser Zeit: Wahlen. Allgegenwärtig sind Forderungen an die Politik nach ganz, ganz viel Förderung für ganz, ganz viele umweltfreundliche Wohnungen, und zwar ganz, ganz schnell. „Teilwarmmiete“, „Jung kauft Alt“, „Baukosten-TÜV“ (dazu Seite 18) – manchmal erscheinen die Parteien wirklich kreativer als die Verbände. Gerade bei der Umsetzung der Energiewende braucht es kreative Modelle, denn es kann nicht der allein selig machende Weg sein, alle Kosten durch Fördermaßnahmen zeitlich einfach nur nach hinten zu verschieben.

Die Industrie wird Lösungen schaffen, der Staat wird sie – hoffentlich kreativ – fördern. Die Frage, die jetzt bleibt, ist, welche Rolle Immobilieneigentümer selbst einnehmen. Sie sollte verantwortungsvoll sein! Natürlich werden auch sie Opfer bringen, investieren müssen. Das wird selbst dann gelten, wenn die Gegenleistung nicht in sofort klingender Münze besteht, sondern nur in gesellschaftlichem Nutzen.

Ihr



„Den nur Fordernden aus den Reihen der Immobilieneigentümer sollte bewusst sein, dass auch sie Verantwortung übernehmen müssen.“

Dirk Labusch, Chefredakteur



09.2021

ZWISCHEN LAISSER-FAIRE UND REGULIERUNG

Europas Wohnopoly

Mieten oder kaufen: Wie acht umliegende Staaten ihren Wohnungsmarkt politisch gestalten. Wo gelingt es am besten, mit kostbarem Bauland, steigenden Mieten und sozialem Wohnungsbau umzugehen?

POLITIK & WIRTSCHAFT

Szene 06

EUROPAS WOHNOPOLY

Zwischen Miete und Kauf
Der Wohnungsmarkt der Nachbarn 10

Von der Schweiz bis Schweden
Acht Länder im Fokus 12

Baukosten-TÜV bis Solarpflicht
Immobilienprogramme der Parteien 18

EU-Klimagesetze
Mehr als bloß Energieeffizienz 20

Warm-up Expo Real
Wieder persönlich ... hoffentlich! 22

Warm-up Mipim World 365
Eine neue Welt – hybrid 25

Die Flut und die Branche
Lehren aus dem Ahrtal 28

Fokus Nordrhein-Westfalen
Potenziale mit kleinerem Risiko 30

Green Bonds
EU-Taxonomie als Emissionsturbo 38

Kommentar – Handelsimmobilien

Die Marktplätze unserer Zeit 41

Well Buildings
Gesundheitstrend trifft auf Büros 42

Bedürfnisse und Arbeitsort
Das Praxis-Beispiel Signal Iduna 45

Podcast aktuell
Hochwasser, Mobilität, Networking 46

Kolumne Eike Becker
Quartiere 50

VERWALTUNG & VERMARKTUNG

Szene 52

ImmoWertV 2021
Das Novellierungsvorhaben ist noch nicht abgeschlossen 54

Interview mit Martin Kaßler, VDIV
„Die Verwalterrolle ändert sich“ 58

Innovationslounge
Ein nachhaltiger Schub 60

Immobilienvermittlung

Banken erobern den Maklermarkt 61

Maklerurteil
Achtung: Problematische AGB-Verweisklausel 64

WEG- und Mietrecht
Urteil des Monats: Versicherungsver-sagen bei Wasserschaden; Modernisierungsmieterhöhung in Etappen und weitere Urteile 65

DIGITALES & ENERGIE

Szene 70

Über den Tellerrand
Ein kleiner Vergleich: Europäisches Datenmanagement 72

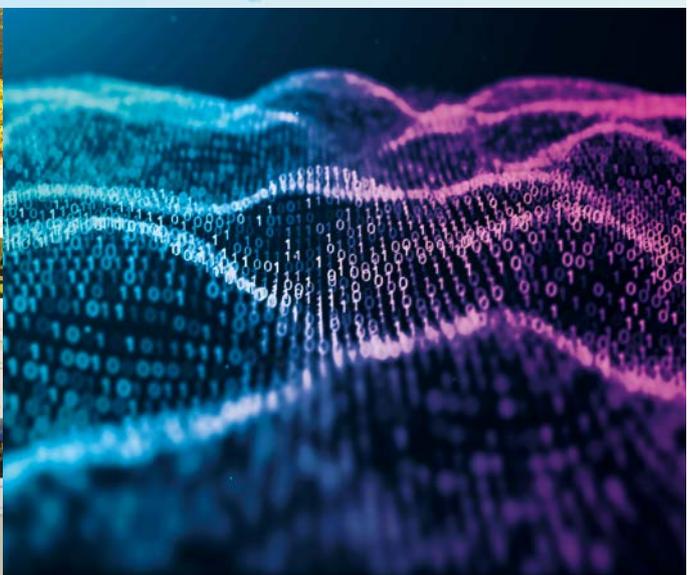
Building Information Modeling
Der digitale Zwilling wird immer unentbehrlicher 74

Aggregierte Immobiliendaten
Versteckte Goldgruben im Gebäude 78

RUBRIKEN:

Editorial 03; RICS 48; Deutscher Verband 49; Kolumne DigitaliSaat 86;
 Impressum 87; Termine 88; Vorschau, Humor 89; Mein liebster Urlaubsort 90

10



61

BANKEN EROBERN DEN MAKLERMARKT

Vom Provisionssplit bei Kaufimmobilien profitieren die Bankenmakler: Sie konnten ihre Geschäfte ausbauen – und das trotz der Corona-Einschränkungen.

78

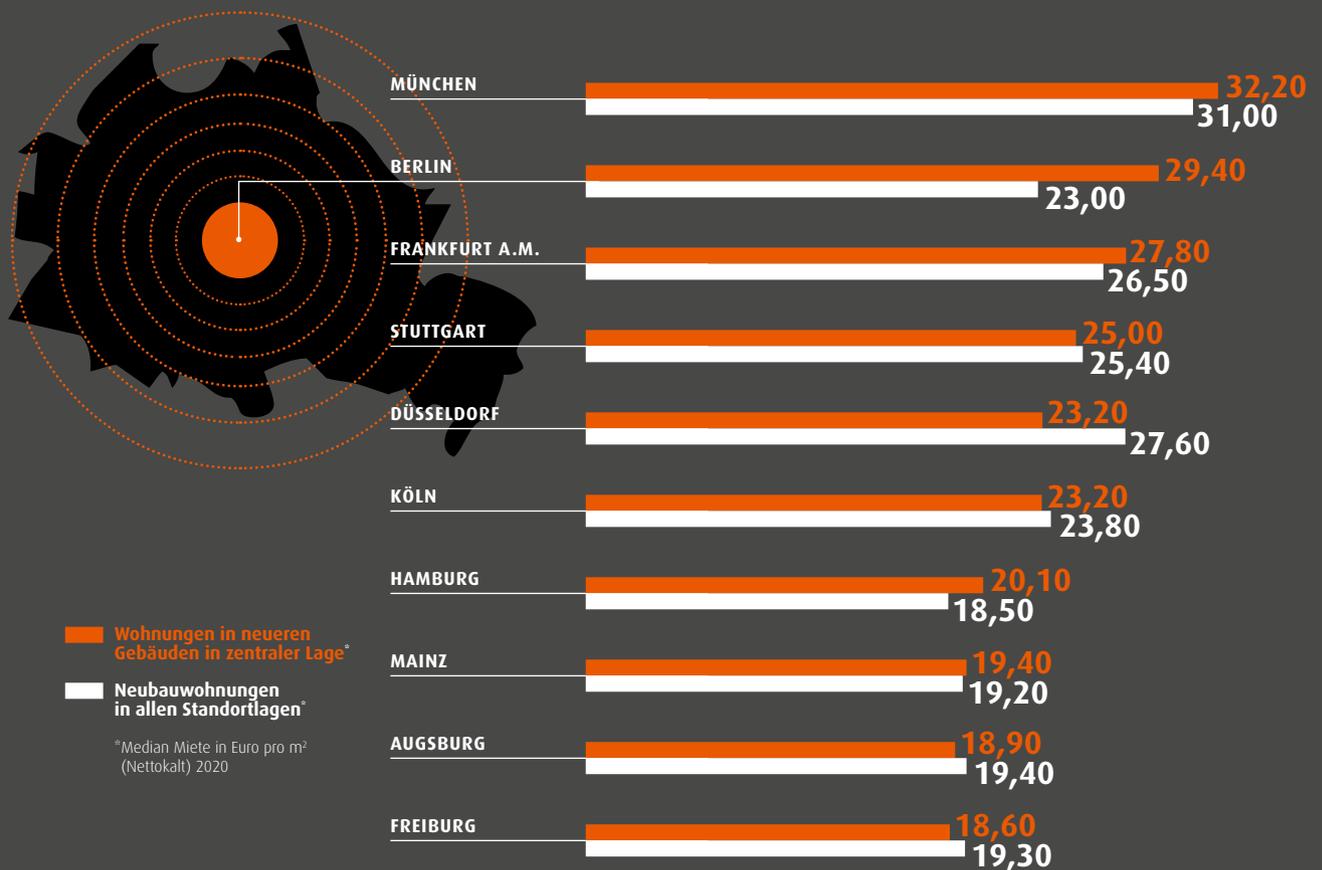
AGGREGIERTE IMMOBILIENDATEN

Die Gebäudedigitalisierung liefert ein gewaltiges Volumen an Daten – und damit wachsende Chancen für neue Geschäftsmodelle der Vermieter.

Politik & Wirtschaft

Microliving – der Renner in urbanen Lagen

Die Median-Miete für Neubauwohnungen und für Wohnungen in neueren Gebäuden in zentraler Lage ist laut Institut der deutschen Wirtschaft in beiden Teilsegmenten wenig überraschend in München mit 31 Euro beziehungsweise 32,20 Euro pro Quadratmeter am höchsten. Auffällig ist, dass gerade in Berlin die Miete in neueren Gebäuden in zentraler Lage mit 29,40 Euro (Rang 2) im Vergleich zu den Neubaumieten mit 23 Euro (Rang 7) relativ hoch ist. Der vergleichbare Standort Hamburg ist mit 23,20 Euro (Rang 7) und 18,50 Euro (Rang 14) deutlich günstiger. Moritz Laufer von Cube Real Estate erwartet auch weiterhin ein hohes Interesse an Microliving von Menschen aller Altersstufen – „vom Studierenden über Projektarbeitende bis hin zu Senioren“. Gerade Letztere dürften sich in Zukunft zu einer wichtigen Zielgruppe entwickeln.



Grafik: Immobilienwirtschaft; Quelle: Value AG

BERLIN

Deutlich mehr Umwandlungen von Mietwohnungen

Im Jahr 2020 wurden in Berlin außerordentlich viele Mietwohnungen in Eigentum umgewandelt, so der Immobilienmarktbericht der amtlichen Gutachter. Dabei wurden 2020 19.310 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, das entspricht einem Plus von satten 52 Prozent. Spitzenreiter ist der Berliner Bezirk Prenzlauer Berg mit 1.779 Wohneinheiten. Der Durchschnittspreis der im Jahr 2020 umgewandelten Mietwohnungen lag bei 4.229 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für Erstverkäufe und bei 3.866 Euro pro Quadratmeter für Weiterverkäufe. Der Immobilienmarktbericht 2020/2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte basiert auf den Daten aller in Berlin notariell beurkundeten Immobilienverkäufe. Aufgeführt werden Umsatzzahlen, Durchschnittspreise und Preisveränderungen einzelner Teilmärkte des Jahres 2021.



Wir erweitern unser Netzwerk

Die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsplatzlösungen wächst stetig. Wir sind deshalb deutschlandweit auf der Suche nach Partnern mit verkehrsgünstig gelegenen Immobilien – in Städten und Gemeinden, aber auch an Verkehrsknotenpunkten. Ob Sie ein ganzes Gebäude, eine einzelne Etage oder eine freie Gewerbeinheit haben– wir sind an einer Partnerschaft mit Ihnen interessiert, um der steigenden Nachfrage nach flexiblen Arbeitsplätzen gerecht zu werden.

Kontaktieren Sie uns noch heute– damit wir zusammen von der steigenden Nachfrage profitieren können

Global.partner@iwgplc.com

iwgplc.com/PartnerWithUs/landlords

81%

der Unternehmen gehen davon aus, dass Remote-Arbeit zur neuen Norm wird

PwC, The Future of Remote Working

JEDE ZEHNTE KOMMUNE DREHT AN DER GRUNDSTEUER-SCHRAUBE

Zwischen 2014 und 2019 haben immer weniger deutsche Städte und Gemeinden den Grundsteuer-Hebesatz erhöht. Im Corona-Jahr 2020 hat jede zehnte Kommune dies jedoch getan. Das ist das Ergebnis einer Studie des Beratungsunternehmens EY. Der Trend dürfte anhalten, meinen die Experten. Die Grundsteuer ist neben der Gewerbesteuer die wichtigste Einnahmequelle der Kommunen. Im Jahr kommen bundesweit mehr als 14 Milliarden Euro zusammen. Die EY-Experten gehen davon aus, dass die Krise auch in den kommenden Jahren weitere Grundsteuererhöhungen in den deutschen Städten und Gemeinden auslösen wird.

MASTERPLAN STADTNATUR

Mehr Grünflächen für eine klimaresiliente Stadt

Starkregen, Hochwasser, Hitze und Trockenheit – mehr Grünflächen und eine biologische Vielfalt sollen die negativen Auswirkungen des Klimawandels dämpfen und die Städte widerstandsfähiger machen.

Die Bundesregierung hat vor rund zwei Jahren den „Masterplan Stadtnatur“ für mehr Grün in den Städten verabschiedet. Das Umweltministerium setzt jetzt eine zentrale Maßnahme aus dem Programm um und fördert gezielt innovative Ansätze für mehr biologische Vielfalt in Städten und Gemeinden. Die Förderrichtlinie wurde Ende Juli 2021 veröffentlicht. Kommunen können die Förderung von Projekten ab sofort beantragen. Voraussetzung ist, dass sie den Anteil an Grün- und Freiflächen im Siedlungsbereich erhöhen und ein ökologisches Grünflächenmanagement einführen wollen, um so die Vielfalt an Naturflächen, Pflanzen-, Tier- und Insektenarten zu verbessern.

Zu den Maßnahmen gehören unter anderem die Gestaltung und Pflege der Flächen, die Verwendung von gebietseigenem Saat- und Pflanzgut, der Erhalt von Alt- und Biotopbäumen sowie der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und chemische Dünger. Zur Umsetzung der Ziele werden außerdem die Erstellung und Umsetzung kommunaler Strategien zur biologischen Vielfalt oder auch der Einsatz von Biodiversitätsmanagern gefördert.

KOLUMNE

Die Luft wird dünner

Frank Peter Unterreiner



In der Vergangenheit hat die Zeit – oder richtiger: haben die steigenden Verkaufspreise und Mieten – so manches geheilt. Als Projektentwickler das Grundstück zu teuer eingekauft oder sich bei den Baukosten verschätzt? Es war egal. Bis die Bude fertig wurde, haben dies die gesunkenen Renditen mindestens kompensiert. Als Investor zu viel für die Hütte bezahlt? Auch egal, die gestiegenen Mietpreise haben den Übermut ausgeglichen. So war es ein Einfaches, sich selbst auf die Schenkel und gegenseitig auf die Schulter zu klopfen. Wohl jeder in der Immobilienbranche kennt in seinem Umfeld solche Bauprojekte und Investments.

Auf die heilende Wirkung der Zeit könnte künftig weniger Verlass sein. Denn es scheint, dass die Steigerung der Mieten und Verkaufspreise in vielen Segmenten und Standorten gebremst oder sogar gestoppt ist. Schlimmer noch: Die Baukosten steigen teils exorbitant. Auflagen der Politik, wie die Pflicht zu Photovoltaik auf den Dächern, tun das ihre. Hinzu kommen Marktentwicklungen wie Homeoffice, das signifikante Auswirkungen auf die Nachfrage nach Büroflächen und die Büromieten haben könnte.

Trennt sich bald die Spreu vom Weizen? Muss ein Immobilienprofi bald nicht nur Mut und eine Visitenkarte mit klangvollem Titel haben, sondern auch entsprechendes Fachwissen und Berufserfahrung? Es könnte sein. Auf alle Fälle empfiehlt es sich, künftig mit etwas spitzerem Bleistift zu rechnen und auf ein Geschäft im Zweifel auch mal zu verzichten. Auf den Lucky Punch kann man künftig vielleicht nicht mehr so stark vertrauen, auf das Glück des tüchtigen Könners hoffentlich weiterhin.



GROSSSTADT

Jeder Zehnte plant den Wegzug

Großstädte mit mehr als einer halben Million Einwohner scheinen ihren Reiz zu verlieren. Fast 13 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner aus dem urbanen Raum planen kurzfristig den Umzug in kleinere Städte, wie eine Umfrage zeigt.

Wer in einer deutschen Großstadt mit mehr als 500.000 Einwohnern lebt, ist deutlich häufiger bereit, sein gewohntes Wohnumfeld zu verlassen, als Leute aus suburbanen und ruralen Gegenden. Knapp 13 Prozent der befragten Großstädter planen, bis zum Sommer 2022 wegzuziehen. Kurzfristige Umzugspläne haben vor allem jüngere Menschen, die im mittleren Alter und Familien. Das sind Ergebnisse einer Umfrage des ifo Instituts und des Immobilienportals Immowelt. Knapp die Hälfte (46 Prozent) der Befragten hat sich im Laufe der Corona-

Pandemie dazu entschlossen. Als Umzugsziele nannten knapp 38 Prozent der Befragten kleinere Großstädte (100.000 bis 500.000 Einwohner), fast ebenso viele (30 Prozent) würden suburbane Räume im Speckgürtel der Großstädte bevorzugen. Der ländliche Raum spielt nur eine untergeordnete Rolle (knapp elf Prozent).

Die Gründe, dem Stadtleben den Rücken zu kehren, sind naheliegend: Eine geringere Siedlungsdichte ermöglicht eine größere Wohnung, höhere Chancen auf einen eigenen Garten – und das alles kostet weniger als in der Stadt. Den Wunsch nach mehr Naturnähe und nach einer Aufwertung der eigenen Wohnverhältnisse geben jeweils fast zwei Drittel der befragten Großstädter als Grund für die konkreten Umzugspläne an.

Großstädte mit mehr als einer halben Million Einwohner scheinen ihren Reiz zu verlieren.



ARBEITSPLATZMANAGEMENT - SMART & STYLISCH

iotspot meets DESK – eine fantastische Symbiose von zwei wichtigen Office Produkten.

iotspot ist ein einfach zu implementierendes und leicht verständliches Instrument für smartes Arbeitsplatzmanagement. Integriert in z.B. eine DESK 2, ergibt sich ein einzigartiges Produkt für die moderne Office-Umgebung. Der Nutzer, kann sich mithilfe einer intuitiven App rasch über verfügbare Arbeitsplätze informieren, diese bequem buchen und optional per integrierter Kartenfunktion finden. Außerdem bietet die App zahlreiche Zusatzfeatures, wie die integrierte Suche nach Kollegen.

Ihre Vorteile:

- ✓ SCHNELLES UND EINFACHES SETUP
- ✓ INTUITIVE APP
- ✓ INFORMATIVE FACILITY DASHBOARDS
- ✓ KEINE EINBINDUNG IN NETZWERK NOTWENDIG

Mehr Infos und weitere Produkte unter www.next-generation-office.bachmann.com

NEXT
Generation
OFFICE[®]
by BACH
MANN

ÜBER DEN TELLERRAND

Wohnungspolitik in Europa

Schwache Eigentumsquote, steigende Mietkosten, fehlende Sozialwohnungen – diese Themen werden den Bundestags-Wahlkampf mitbestimmen. Wie sieht hier eigentlich die Lage in Frankreich & Co. aus? Korrespondentinnen und Korrespondenten berichten über die Herausforderungen auf acht europäischen Wohnungsmärkten. Ein Gemeinschaftsprojekt mit der „Badischen Zeitung“ aus Freiburg.

Manchmal schaffen es Wohnthemen in die Tagespolitik: Ich erinnere mich an den Bauboom in Spanien und dessen abruptes Ende im Jahr 2008. Oder an Schweden, wo die Regierung, aufgrund von Mietendeckel-Unstimmigkeiten, vor wenigen Wochen kurzzeitig auseinandergebrochen war.

Aber wir wissen doch wenig über die Wohnungspolitik unserer europäischen Nachbarn. In die Tiefe können wir in diesem Beitrag nicht gehen, allerdings öffnet er uns im Wahljahr ein Stück weit die Augen und regt möglicherweise weitere Nachforschungen an. Dass die Wohnungspolitik der einzelnen Staaten so unterschiedlich ist, hat vor allem mit der jeweiligen Geschichte zu tun. Aber auch Politiker hinterlassen Duftmarken.

Da wir in den einzelnen Ländern keine Korrespondenten haben, sind wir das Thema zusammen mit der „Badischen Zeitung“ angegangen. Herausgekommen ist ein – wie ich finde – faszinierender und inspirierender Blick über unsere Grenzen hinweg. Wir lernen zum Beispiel: Eine Mietpreisbremse gibt es nicht nur in Deutschland. Aber wo es sie gibt, ist sie umstritten.





Österreich

Kommunaler und geförderter Wohnbau als Bollwerk gegen Spekulation



In Wien kommt es darauf an, wie alt das Haus ist, in dem man wohnt. Je nach Baujahr gibt es entweder einen Preisschutz, einen Kündigungsschutz oder keines von beiden.

In jenen Wohnungen, die noch voll unter das Mietrecht fallen, muss der Mietzins am Richtwertmietzins ausgerichtet sein, und nur die Mieterinnen und Mieter können das Mietverhältnis ohne weitere Begründung beenden – nicht aber die Vermieter, außer sie haben einen Kündigungsgrund, den sie auch vor Gericht beweisen können. In Wien gab es deshalb früher viele unbefristete billige Mietverhältnisse, die auch in der Familie weitergegeben wurden. Heute sind die meisten Mietverhältnisse aber befristet. Eine echte Mietobergrenze gibt es nur bei Wohnungen, die extrem schlechte Bedingungen aufweisen – etwa keinen Wasseranschluss haben. Preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt wirken jedoch der geförderte Wohnbau und die „Gemeindebauten“, da in diesen Bereichen lediglich kostendeckende Mieten oder Mindestmieten verrechnet werden. Und Wien ist sozusagen

das Eldorado des Gemeindebaus. Um die Nettomiete überprüfen zu lassen, kann man sich an eine Schlichtungsstelle wenden. Denn auch in Wien nimmt der Druck auf die Preise für Wohnen aufgrund steigender Baukosten zu.

Mannigfaltige Förderungen

Ein Großteil der Fördermittel wird für den Bau neuer Wohnhausanlagen oder die Sanierung bestehender Wohngebäude verwendet. Die Sanierung von Eigenheimen und Mehrfamilienwohnhäusern sowie auch Wohnungsverbesserungen – wie etwa Schall- und Wärmeschutzfenster, aber auch der barrierefreie Umbau für Menschen im Alter oder solche mit besonderen Bedürfnissen – werden gefördert. Die Förderschiene THERMISCH-ENERGETISCHE WOHNHAUSANIERUNG ist speziell auf Wohngebäude zugeschnitten, die aufgrund fehlender oder zu geringer Dämmung einen

hohen Energieverbrauch aufweisen. Sowohl die Gebäudehülle als auch die Haustechnik werden so optimiert, um den Energieverbrauch zu senken und den Wohnkomfort zu erhöhen. Auf einer gesamtgesellschaftlichen Ebene geht es aber grundlegend darum, die CO₂-Emissionen zu verringern und damit auch die Dekarbonisierung im Gebäudesektor durchzuführen. Einmalzuschüsse von bis zu 40 Prozent der Gesamtbaukosten können in diesem Bereich gewährt werden.

Wohnfonds Wien

Eine Aufgabe des Wohnfonds Wien ist die Bereitstellung von Grund und Boden, um geförderten Wohnbau zu ermöglichen. Aktuell besitzt der Fonds Bodenflächen im Ausmaß von etwa 3,1 Millionen Quadratmetern. Seit 2018 gibt es in Wien die Widmungskategorie „Gebiete für geförderten Wohnbau“. Darauf müssen überwiegend Wohnungen zu geförderten

Konditionen errichtet werden. Im Grundbuch ist in diesen Fällen ein Veräußerungsverbot eingetragen. Der Wohnfonds versucht auch Wohnungsspekulation zu bekämpfen. Drohen im Rahmen der „Absiedlung“ der Altmietern Methoden, die zeitgemäßen ethischen Standards widersprechen, wird genau auf die Vorgänge im Haus geachtet. Es werden Mieterversammlungen organisiert, um die Bewohner rasch über ihre grundlegenden Rechte zu informieren. In weiterer Folge wird dann geprüft, ob die verschiedenen Dienststellen des Magistrats, sei es die Baupolizei, die Prüfstelle für Wohnhäuser oder das Gesundheitsamt, im Sinne der Mieterinnen und Mieter einschreiten können. Spezialisierte Anwälte werden zur Verfügung gestellt, um den professionellen „Absiedlern“ auf Augenhöhe zu begegnen.

Adelheid Wölf, Wien

Steigende Mieten sind in Basel ein großes Problem. Allerdings waren hier gleich vier Mieterinitiativen erfolgreich ...



Schweiz

Miethöhe gekoppelt an das Zinsniveau – theoretisch



Die Immobilienpreise sind hoch, der Mieterschutz ist schwach. Doch vereinzelt gibt es Mieterinitiativen.

Um 2,5 Millionen ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in der Schweiz in den vergangenen 50 Jahren gestiegen auf aktuell 8,6 Millionen. Dieser Zuwachs um fast 40 Prozent ist vor allem eine Folge des wirtschaftlichen Erfolgs des Landes und der damit verbundenen Zuwanderung in den Arbeitsmarkt. Und diese Menschen bewohnen pro Kopf inzwischen 46 statt 40 Quadratmeter. Auf dem durch die Topografie ohnehin begrenzten Raum ist es noch etwas enger geworden. Das treibt die Preise. Der Mieterverband verweist darauf, dass der allgemeine Preisindex seit 2005 um fünf, der Mietindex aber um 20 Prozent gestiegen ist. Das gilt vor allem in den Ballungsräumen wie Zürich, Bern, Genf oder Basel. Allerdings werden die höchsten Mieten derzeit im ländlichen, steuergünstigen Kanton Zug verlangt. Entsprechend ist das Thema Wohnen und Mieten seit Jahren ein (sozial)politischer Dauerbrenner. Im Jahr 2020 erst haben die Schweizerinnen und Schweizer über eine Initiative des Mietverbandes abgestimmt, die eine stärkere Förderung des genossenschaftlichen, nicht gewinnorientierten Wohnungsbaus forderte. Die Initiative fand in den Städten Zustimmung, nicht aber auf dem Land. Sie fiel am Ende durch.

Dagegen waren in Basel gleich vier Mieterinitiativen erfolgreich, eine fordert ein Grundrecht auf Wohnen. Wie diese Forderung umgesetzt wird, wird noch diskutiert. Sicher ist, dass Basel ein Instrument wieder einführen wird, das Mieter vor zu hohen Mieten schützen soll. Denn grundsätzlich ist die Miethöhe in der Schweiz an die Hypothekenzinsen gekoppelt, bislang galt ein Renditedeckel von 0,5 Prozent.

Erhöhter Renditedeckel, schwacher Mieterschutz

Doch erstens wurde dieser Aufschlag vom Bundesgericht gerade erst auf zwei Prozent angehoben, zweitens gibt es keine staatliche Überwachung mehr. Basel will – wie zuvor die Kantone Genf und Waadt – diese staatliche Kontrolle nun wieder einführen. „In der Praxis

klagt kaum ein Mieter gegen seinen Vermieter, weil die Miete zu hoch ist“, sagt Natalie Imboden, Generalsekretärin des Schweizer Mieterverbands. Zumal der Mieterschutz wesentlich schwächer ist als etwa in Deutschland. Würden sich die Vermieter an die Zinsregel halten, hätten die Mieten zuletzt nicht steigen dürfen. Doch mit dem derzeit billigen Geld wird viel saniert, und gerade bei den Neuvermietungen hätten die Preise besonders angezogen, beobachtet Imboden. Grundsätzlich ist die Schweiz das Land der Mieter. Zum einen war es rechtlich bis 1965 nicht möglich, Etageneigentum zu erwerben. So blieb der Bau von Mehrfamilienhäusern lange Zeit vor allem den Pensionsfonds vorbehalten, zumal diese mindestens 55 Prozent der Gelder sicher in Immobilien anlegen mussten. Zeitweise befanden sich 38 Prozent der Mehrfamilienhäuser im Besitz von Pensionskassen.

Immobilienpreise: deutlicher Anstieg

Ein durchschnittliches Einfamilienhaus kostete 2020 laut Bundesamt für Statistik gut 1,1 Millionen Franken. Nach einer Analyse der Bank UBS sind die Kaufpreise von Immobilien zwischen 2005 und 2015 um 80 Prozent gestiegen. Für Angehörige der Mittelschicht ist Wohneigentum kaum finanzierbar, entsprechend liegt die Wohneigentumsquote bei gerade mal 36 Prozent (1970: 28,5 Prozent). Zum Vergleich: In Italien leben 73, in Frankreich 56 Prozent der Menschen in ihren eigenen vier Wänden.

Vor allem in den Städten wie Basel mit einer Eigentumsquote von 15,8 Prozent (Genf: 18,1, Zürich: 27 Prozent) sind steigende Mieten ein massives Problem. 15 bis 20 Franken Miete pro Quadratmeter sind üblich, in Zürich sind es auch mal 35 Franken pro Quadratmeter. Bürger mit Migrationshintergrund zahlen nach einer neuen Erhebung fast zehn Prozent höhere Mieten pro Quadratmeter, obwohl ihre Wohnungen älter sind und häufiger in Quartieren mit höheren Umweltbelastungen liegen.

Franz Schmider, Basel

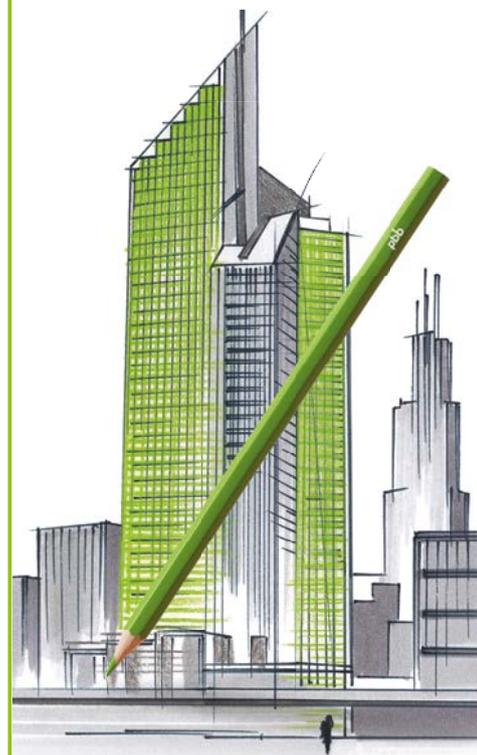
pbb

**DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK**

Ihre Pläne sind perfekt. Und die Finanzierung?

Sie suchen für Ihre anspruchsvollen Pläne einen starken Finanzierungs-partner, der Ihren hohen Erwartungen gerecht wird. Wir sind eine führende Bank für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und öffentliche Investitionsfinanzierungen und bieten Ihnen passgenaue, intelligente Lösungen. Dabei kombinieren wir Spezialwissen mit dem Blick für das große Ganze und Einfallsreichtum mit transparenten Kreditprozessen und Entscheidungen. Auf unsere maßgeschneiderten Lösungen und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit können Sie sich verlassen.

www.pfandbriefbank.com



Frankreich

Mietpreisbremse mit zweifelhafter Wirkung



Die französische Hauptstadt gehört zu den teuersten Metropolen in Europa – vergeblich versucht die Politik gegenzusteuern.

Der Quadratmeterpreis für eine Wohnung beträgt in Paris zwischen 6.849 und 15.806 Euro. Für eine Mietwohnung liegt er bei durchschnittlich 33 Euro. Singles oder Studierende leben oft in winzigen ehemaligen Dienstmädchenkammern, Familien ziehen aus dem Zentrum in die Vorstädte. Dies führt zu Gentrifizierung und steigenden Preisen in der gesamten Hauptstadtregion. Seit 2013 hat Paris rund 11.000 Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr verloren. Auch anderswo, vor allem in Regionalmetropolen wie Lyon und Bordeaux, steigen die Mietpreise stetig. Längst versucht die Politik gegenzusteuern. In vielen Städten dürfen Wohnungen höchstens

120 Nächte im Jahr über Airbnb vermietet werden; dies muss beim Fiskus angemeldet werden – die Online-Plattform gilt als mitverantwortlich für die zunehmende Verknappung des Wohnungsangebots. Auch gibt es seit 2019 in Paris eine Mietpreisbremse, seither folgten Lille und mehrere Pariser Vorstädte. Im Falle einer Neuvermietung ist die Miete jeweils gedeckelt und darf 120 Prozent des durchschnittlichen Mietpreises für denselben Wohnungstyp in der betroffenen Zone nicht übersteigen. Theoretisch kann ein Mieter im Fall einer exzessiv hohen monatlichen Summe juristisch gegen seinen Vermieter vorgehen, dem dann eine Geldbuße droht. In der Praxis

aber verhindert dies oft das starke Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage.

Sozialwohnungen trotz Verpflichtung nicht gebaut

Auch gibt es Schlupflöcher wie die Vermietung als Zweitwohnsitz oder über Unternehmen als Dienstwohnungen, sodass die Mietpreisbremse in Paris kaum erkennbare Auswirkungen hat. Mieterverbände fordern einen härteren Kampf gegen leerstehende Wohnungen, deren Anteil das französische Statistikamt INSEE in der Hauptstadt auf 8,3 Prozent schätzt. Für eine bessere soziale Durchmischung sind französische Kommunen ab 3.500 Einwohnern,

die zu einem Ballungsraum mit mindestens 50.000 Menschen gehören, zudem dazu verpflichtet, 20 oder 25 Prozent an Sozialwohnungen bereitzustellen. Mehr als die Hälfte der Städte respektierten in den vergangenen Jahren diese Vorgabe allerdings nicht und mussten Strafzahlungen leisten. Auch versucht der Staat mit Förderprogrammen Einfluss auf energiebewusstes Bauen und energetische Sanierung zu nehmen. So gibt es Prämien, zinslose Darlehen, Steuererleichterungen sowie die Reduzierung der Mehrwertsteuer bei Bauarbeiten für eine Verringerung des Energieverbrauchs.

Birgit Holzer, Paris

Polen

Wohnungspreise: EU-weit größter Anstieg



In Polen hat sich eine Kaufkultur entwickelt: Rund 84 Prozent der Menschen leben in den eigenen vier Wänden, nur knapp jeder Sechste mietet.

Die Weichsel teilt Polens Hauptstadt Warschau in zwei Welten. Im Westen die Altstadt und die boomende City mit ihren gläsernen Wolkenkratzern. Im Osten das verfallene Praga, die alte Arbeiterstadt. So zumindest war es noch lange nach der Wende von 1989. Doch dann entdeckten Künstler und Nerds den Osten. Praga mit seinen Loftateliers und Billigbüros entwickelte sich zu Beginn des neuen Jahrtausends erst zum Geheimtipp, dann zur hippen Kreativstadt. Heute ist dort die neue Philharmonie in Planung. Es gibt Kulturfabriken, eine Privatuniversität und auch immer mehr neue, oft schon CO₂-neutrale Luxusapartements.

Gentrifizierung großes Thema

Geht es im Wirtschaftswunderland Polen ums Wohnen, ist Gentrifizierung zunehmend das Thema Nummer eins. Besonders gilt das natürlich für die boomenden Metropolen wie Posen, Breslau, Krakau, Danzig und Warschau. Allerdings verläuft der Prozess anders als in deutschen Städten, denn Polen ist kein Land der Mieter, die verdrängt werden könnten. Nach dem Ende des Kommunismus hat sich eine Kaufkultur entwickelt: Rund 84 Prozent der Menschen leben in den eigenen vier Wänden, nur knapp jeder Sechste mietet. Wer wegzieht, verkauft also meist aus freien Stücken. Lange blieb der Prozess

deshalb fast unbemerkt und lief weitgehend „schmerzfrei“ ab. Hinzu kam, dass nach 1990 etwa zwei Millionen Polinnen und Polen in den Westen abwanderten. Doch mit dem ökonomischen Erfolg des Landes – das Bruttoinlandsprodukt hat sich seit der Jahrtausendwende mehr als verdreifacht – kehrt sich der Trend allmählich um. Zumal immer mehr Menschen aus dem Osten zuwandern, vor allem aus der Ukraine und Belarus. Die steigende Nachfrage hat einen Bauboom ausgelöst, der wiederum das Wirtschaftswachstum antreibt. Im aktuellen „Deloitte Property Index“ nimmt Polen bei den neu gebauten Wohnungen pro 1.000 Einwohner mit einem Schnitt von

5,79 europaweit den Spitzenplatz ein. Wie groß der Bedarf an Wohnraum in Polen ist, zeigt sich auch daran, dass der Bauboom die rasanten Preissteigerungen der vergangenen Jahre bislang nicht stoppen konnte. Nach Daten der Statistikbehörde Eurostat sind die Kaufpreise für Wohnungen in Polen in den vergangenen 15 Jahren EU-weit am stärksten gestiegen (142 Prozent). An der Kostenexplosion hat auch die Corona-Pandemie nichts geändert. Zwischen dem letzten Quartal 2019 und dem ersten Quartal 2021 stiegen die Wohnungspreise in Polen noch einmal um elf Prozent.

Ulrich Krökel, Warschau

Großbritannien

Privater Wohnsektor als Wilder Westen



Wohnen ist für viele Britinnen und Briten zum reinsten Luxus geworden. Schuld daran ist auch die langjährige Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus und die geringe Kontrolle des privaten Wohnungsmarkts.

In den letzten Jahren – teils auch infolge der Pandemie – hat sich die Lage fatal zugespitzt. Sowohl Mieten wie Hauspreise sind buchstäblich durch die Decke (oder wie man in England sagt: durchs Dach) gegangen. Am extremsten ist die Lage in London, wo man heute für eine Mietwohnung im Schnitt monatlich 1.600 Pfund (1.870 Euro) zahlt.

Für den Kauf einer Wohnung oder eines Reihenhäuschens in der Hauptstadt sind jetzt durchschnittlich schon 670.000 Pfund (784.000 Euro) erforderlich. Luxusapartements in den Top-Stadtteilen, die bei den Reichen aus aller Welt beliebt sind, kosten Dutzende von Millionen. „My home is my castle“ ist hier ganz wörtlich zu verstehen.

Mietverträge: einjährige Laufzeit

Die hohen Kosten sind derweil nicht das einzige Problem für Wohnungssuchende auf der Insel.

Mieterinnen und Mieter von Privatwohnungen haben nur sehr beschränkte Rechte. Ein Mietvertrag läuft normalerweise ein Jahr, bevor er erneuert werden muss. Manchmal sind es auch nur sechs Monate. Kündigungsschutz im kontinentalen Sinne, über diese Vertragszeit hinaus, gibt es nicht. Für Mieterhöhungen gilt einfach nur, dass sie „fair und realistisch“ sein sollen. Kein Wunder, dass Kritiker dieses Systems den privaten Wohnsektor den „Wilden Westen“ der britischen Gesellschaft genannt haben.

Wer die hohen Mieten vermeiden und Eigentum kaufen will, wie es eigentlich Tradition ist hierzulande, sieht sich heutzutage freilich nicht weniger großen Herausforderungen gegenüber. Haushalte mit niedrigem Einkommen finden es immer schwerer, einen „Fuß auf die Leiter“ – oder zumindest auf die erste Sprosse der Leiter – zu bekommen.

Allein im letzten Jahr haben sich die Hauspreise landesweit ums Vier- bis Fünffache des nationalen Lohnzuwachses erhöht. Für dieses Jahr erwarten die großen Maklerfirmen ein Anwachsen der Hauspreise um neun Prozent.

Wohneigentum meist unerschwinglich

Insbesondere für jüngere Briten sind Hypotheken oft unerschwinglich geworden – selbst wenn nur fünf Prozent an Anzahlung verlangt wird und die Regierung zusätzliche Darlehen bietet. „Immer mehr Mieter“, klagt die Organisation „Generation Rent“, „erreichen heute ihre Vierzigerjahre, ohne dass sie ein Deposit hätten ansparen können. Folglich haben sie wenig Aussicht darauf, dass ihnen eine Bank eine Hypothek bewilligt, die bis zum Erreichen des Rentenalters abbezahlt werden muss.“

Probleme dieser Art haben über die Jahre viele jüngere Leute dazu

gezwungen, daheim bei den Eltern wohnen zu bleiben oder zum Beispiel nach einem Studium wieder nach Hause zurückzukehren. Neuerdings schafft die wachsende soziale Ungleichheit im Land aber auch Spannungen geografischer Art. Seit Beginn der Pandemie sind zum Beispiel viele gutverdienende Londoner aufs Land oder an die Küste gezogen, weil sie „im Grünen“ sein wollten und ihre Jobs auch aus der Ferne ausüben konnten.

Andere, die es sich leisten konnten, haben sich Zweitwohnungen in der Provinz besorgt, um diese in Form von Ferienwohnungen als neue Geldanlage zu benutzen. Londoner Kapital hat so den Ortsansässigen mehr noch als früher „ihre“ lokalen Immobilien streitig gemacht – und vielerorts Einheimische, die nicht mithalten konnten, aus ihrer Heimat verdrängt.

Peter Nonnenmacher, London



In der Pandemie ziehen viele Londoner aufs Land und an die Küste und verdrängen so immer öfter Einheimische aus ihrer Heimat.



Der Wohnungsmangel in Schwedens Städten – hier Stockholm – ist so groß, dass kluge Eltern Neugeborene in Warteregister eintragen. Nach 25 Jahren wird ihnen dann manchmal eine Wohnung angeboten ...



Spanien

Alle kaufen Wohnungen



Der Wohnungskauf in Spanien boomt, denn die Mieten sind vergleichsweise hoch. Katalonien hat die Mietpreisbremse eingeführt. Sozialen Wohnungsbau gibt es kaum.

In Spanien sind diesen Juni fast 65.000 Wohnungen verkauft worden, so viele wie in keinem anderen Monat in den vergangenen zehn Jahren. Das könnte Zufall sein, ist es aber wahrscheinlich nicht. Spanien erlebe gerade „einen neuen Immobilienboom“, sagt der Volkswirt Gonzalo Bernardos von der Universität Barcelona im Gespräch mit „El País“. Und er nennt ein paar Gründe für diese Entwicklung: niedrige Zinsen, erwartetes Wirtschaftswachstum und hohe Ersparnisse aus den vergangenen Pandemienmonaten. Spanien ist ein Land der Wohnungseigentümer: Rund 76 Prozent aller Haushalte leben in Eigentum. Seit dem großen Immobiliencrash 2008 ist die Zahl derer, die in den eigenen vier Wänden wohnen, Jahr für Jahr leicht zurückgegangen; nun aber beginnt sie nach Erhebungen des Nationalen Statistikinstituts wieder zu steigen. In der

Zwischenzeit sind viele auf Miete umgestiegen, wahrscheinlich eher weil sie mussten, als weil sie wollten. Jetzt beginnt der Weg zurück ins eigene Heim. Nach dem Crash waren die zuvor spekulativ aufgeblasenen Wohnungspreise um mehr als ein Drittel eingebrochen. Seit 2014 steigen sie wieder, liegen aber immer noch zehn Prozent unter den Höchstpreisen von 2007. Auch die Mieten gingen während der auf den Crash folgenden Rezession zurück, zogen aber bis Herbst vergangenen Jahres auf 20 Prozent über dem Vorkrisenniveau an. Vereinfacht gesagt: Mieten ist heute relativ teuer, Kaufen relativ günstig.

Hohe Leerstandsquote

Aber nicht alle können sich Eigentum leisten. In Spanien stehen mehr als drei Millionen Wohnungen leer, und trotzdem fehlt bezahlbarer Wohnraum. Vor

allem in den großen Städten. Dort leben besonders viele Menschen zur Miete – 26 Prozent in Madrid, mehr als 30 Prozent in der katalanischen Hauptstadt Barcelona – und dort schmerzen auch die Mietpreissteigerungen besonders. So ist es kein Zufall, dass gerade Katalonien im September vergangenen Jahres eine Mietpreisbremse eingeführt hat. Die Linkspartei Podemos, der kleinere Koalitionspartner der spanischen Regierung, würde diese Idee gerne auf ganz Spanien ausweiten, wovon der größere Koalitionspartner, die sozialdemokratische PSOE, nicht recht überzeugt ist.

Mieteinnahmen größtenteils steuerfrei

Die PSOE möchte stattdessen den Wohnungsbesitzern stärkere Anreize zum Vermieten geben. Einen solchen Anreiz gibt es schon seit 2006: Einnahmen aus der Vermietung von Wohnungen, die

den Mieterinnen und Mietern als Hauptwohnsitz dienen, sind zu 60 Prozent steuerfrei. Ein großartiges Geschenk an Immobilieneigentümer. Was Spanien wirklich bräuchte, wäre öffentlicher Wohnungsbau. In gewaltigem Ausmaß. Nach der Affordable Housing Database der OECD sind zurzeit lediglich gut ein Prozent aller Wohnungen in Spanien Sozialwohnungen – im OECD-Durchschnitt sind es sieben Prozent. Spaniens Politiker reden gerne über ihre Pläne für den sozialen Wohnungsbau, setzen sie aber selten um. Eine Mietpreisbremse ist billiger, wenn auch mutmaßlich kontraproduktiv. Übrigens sind die Mieten in Spanien seit September letzten Jahres um durchschnittlich sieben Prozent gesunken. Das ist aber eher nicht die Folge guter Politik, sondern ein Nebeneffekt der Corona-Pandemie.

Martin Dahms, Madrid

Schweden

Wohlfahrtsland mit katastrophalem Wohnungsmangel



In Metropolen wie Stockholm gibt es mehr Eigentums- als Mietwohnungen. Die Mietpreise sind seit 2007 um durchschnittlich 50 Prozent angestiegen.

„Der Wohnungsmangel in Schweden ist katastrophal und chronisch“, sagt Erik Elmgren, Chef des mächtigen nationalen Mieterverbandes der „Immobilienwirtschaft“. In den 90er Jahren wurden Subventionen für den Mietwohnungsbau gestrichen. Gleichzeitig stieg die Bevölkerungsanzahl von 8,5 1990 auf gut 10,2 Millionen an. Vor allem in Metropolen wie Stockholm ist der Wohnungsmangel so groß, dass Unternehmen wie der Musikanbieter Spotify damit drohten, ins Ausland abzuwandern, weil sie für ihre Angestellten keine Mietwohnungen finden. Inzwischen hat Spotify eigene Gebäude für Mitarbeitende.

Warteregister für Neugeborene

In Stockholm schreiben kluge Eltern Neugeborene in Warteregister. Nach 25 Jahren wird ihnen dann manchmal eine Wohnung angeboten. Mietverträge werden auch schwarz verkauft. Bürgerliche Regierungen der Stadt Stockholm haben den einst sehr sozialen Wohnungsmarkt durch Ausverkauf im großen Stil radikal verändert. Gleichzeitig haben linke Mehrheiten gegengesteuert: Um Spekulationen und den Kauf vieler so genannter „Wohnungsrechte“ (durchschnittlicher Quadratmeterpreis in Stockholms Innenstadt derzeit bei umgerechnet 10.000 Euro) zu vermeiden, dürfen Privatpersonen nur dann

Wohnungen erwerben, wenn sie selbst auch die Nutzer sind. Dadurch wird aber das eingeschränkte Recht zur Vermietung dieser Wohnungen erschwert. Viele vermieten ihre Eigentumswohnungen dann heimlich.

Der Mietendeckel

Bauherren bauten lange Zeit lieber Eigentums- statt Mietwohnungen, weil es einen Mietendeckel gibt. Da dieser für Neubauten wegfallen sollte, wurde die derzeitige Regierung vor Kurzem kurzzeitig gestürzt. 2016 wurden Subventionen eingeführt und 2020 wieder mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen gebaut. Allerdings hinkt die Produktion

der steigenden Nachfrage weit hinterher.

30 Prozent der Zinskosten können von der Steuer abgesetzt werden. Die meisten Käufer haben trotzdem nicht die Mittel, um die Kredite abzuzahlen. Lange mussten nur Bankzinsen gezahlt werden. Um die hohe Verschuldungsrate privater Haushalte zu senken (die volkswirtschaftliche Achillesferse des Landes), wurde kürzlich eine geringe Amortisierungspflichtrate (ein bis zwei Prozent) eingeführt. In früheren Jahren hat Schweden viele Wohnungsbauprojekte in Rekordzeit durchführen lassen. Rufe danach werden wieder lauter.

André Anwar, Stockholm

Italien

Grundsteuer erst ab der zweiten Immobilie



Obwohl der Staat die Einnahmen gut gebrauchen könnte, verzichtet er oft auf Abgaben. Miete ist ein Randphänomen. Diskutiert wird über Vermieterschutz.

„La casa“ ist in Italien ein spezielles Phänomen. Casa bedeutet „Haus“ ebenso wie „Wohnung“, das Wort steht im Allgemeinen für das eigene Zuhause. Dieses hat in Italien einen gewichtigen Stellenwert. Es ist der Gegenpol zur Piazza, dem öffentlichen Leben, wo man sich begegnet, austauscht und gerne auch selbst darstellt, um „bella figura“ zu machen. „La casa“ hingegen ist der fast schon heilige Rückzugsraum der Italienerinnen und Italiener, der erst dann als solcher empfunden wird, wenn es sich um Eigentum handelt. 73 Prozent, also drei von vier Italienern, sind Immobilien-eigentümer. In Deutschland sind es nur gut 50 Prozent.

Manche Politiker haben mit Wohnungspolitik Wahlen gewonnen. Niemand nutzte die Bedeutung des eigenen Zuhauses in Italien so geschickt aus wie Silvio Berlusconi. Der viermalige Ministerpräsident versprach im Wahlkampf 2006, die Besteuerung für Immobilieneigentümer zu beenden, gewann die Wahl und hielt dieses Versprechen auch ein. Seither hat es keine Regierung mehr gewagt, so genannte Erstwohnungen oder Erst-Häuser zu besteuern. „La prima casa è sacra“, lautet das Mantra. Die erste Immobilie sei heilig. Nur wer mehrere Immobilien sein Eigen nennt, wird zur Kasse gebeten. Dabei wären die Einnahmen ein bedeutender

Posten im hochverschuldeten Staatshaushalt. Eines der Lebensziele vieler Italiener ist, sich eine Eigentumswohnung oder ein Eigenheim zu leisten. Sich dafür jahrzehntelang zu verschulden, hält die wenigsten davon ab.

Alte Eigentümer

Nur etwa sechs Millionen Immobilien in Italien sind vermietet. Miete ist ein Randphänomen, das in erster Linie jüngere oder nicht vermögende Menschen betrifft. Wenn sie überhaupt von zu Hause ausziehen, können sich junge Italiener wegen der schlechten Arbeitsmarktbedingungen oder geringer Einkommen keine eigene Immobilie leisten. Die meisten Eigentümer

sind in Italien älter als 65 Jahre. Mieterschutz ist so gut wie kein Thema. Es geht meist eher darum, wie Vermieter säumig gewordene Mieter wieder losbekommen. In Italien ist man eher um den Schutz der Vermieter besorgt. Die Politik fördert außerdem die Renovierung bestehender Bausubstanz mit großzügigen Zuschüssen. Wer etwa seine Immobilie energetisch oder erdbebensicher sanieren will, kann die Ausgaben komplett von der Steuer abziehen. Diese Maßnahme wurde im Zuge der Corona-Pandemie ergriffen, um die strukturell wichtige Bauwirtschaft anzukurbeln.

Julius Müller-Meiningen, Rom

Von Baukosten-TÜV bis zur Solarpflicht: Immobilien Themen der Parteien

In den Wahlprogrammen der Parteien, die derzeit im Bundestag vertreten sind, finden sich viele Themenbereiche, die die Immobilienbranche tangieren. Neben Bauen, Wohnen, Mietpreisen und Eigentumsbildung nimmt auch – analog zur allgemeinen gesellschaftlichen Debatte – der Umwelt- und Klimaschutz eine zunehmend wichtigere Rolle ein und betrifft im Immobilienbereich Neubauvorhaben ebenso wie den Gebäudebestand.

Müssen künftig höhere energetische Baustandards eingehalten werden? Bekommt jedes neue Gebäude eine Solaranlage aufs Dach? Wie sieht es mit Sanierungen aus? Welche der dann anfallenden Kosten dürfen Eigentümer auf die Mieterinnen und Mieter umlegen, welche müssen sie selbst tragen? All dies sind Fragestellungen, mit denen sich die Parteien in ihren Wahlprogrammen auseinandersetzen.

Regulierung

Mehr staatliche Regulierung oder weniger – das ist vielleicht die größte generelle Differenz zwischen den Parteien. Während CDU/CSU, FDP und AfD tendenziell eher auf Marktmechanismen setzen und Anreize für die Privatwirtschaft vertrauen, wollen SPD, Grüne und Linkspartei mehr Vorgaben und Gesetze, um bestimmte Ziele in der Bau- und Wohnungspolitik zu erreichen.

Beispiel Wohnraumangel und steigende Mieten in Ballungsräumen: Um dieses Problem zu lösen, muss mehr gebaut werden – da sind sich alle Parteien einig. SPD, Grüne und Linke wollen zusätzlich jedoch mehr oder weniger stark in den Markt eingreifen. Die SPD spricht sich für ein zeitlich befristetes Mietemmoratorium in angespannten Wohnlagen aus und will die Mietpreisbremse entfristen. Auch die Grünen setzen auf die Mietpreisbremse und wollen diese noch verschär-

fen. Zudem fordern sie Mietobergrenzen im Bestand und mehr Milieuschutz. Am weitesten gehen die Forderungen der Linken: Die Partei will unter anderem große Wohnungskonzerne enteignen.

Ganz anders die FDP: Sie möchte die Mietpreisbremse abschaffen und einen bundesweiten Mietendeckel verhindern. Statt eines staatlichen Preisregimes will die Partei bessere Rahmenbedingungen für private Investitionen in den Wohnungs-

bau schaffen. Nicht Mangel verwalten, sondern ihn beheben: Das ist das Credo der FDP. Auch die AfD lehnt Regulierungen des Mietmarkts ab.

Baugenehmigungen

CDU/CSU setzen auf die Fortführung der Wohnraumoffensive und hoffen durch weniger Bauvorschriften und schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren



Während CDU/CSU, FDP und AfD tendenziell eher auf Marktmechanismen setzen, wollen SPD, Grüne und Linkspartei mehr Vorgaben und Gesetze, um bestimmte Ziele zu erreichen.

Je nachdem, wer nach der Bundestagswahl an der Macht sein wird – es werden sich Regelungen und Gesetze in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft verändern. Welche Vorstellungen haben CDU, SPD, Grüne & Co. für die nächste Legislaturperiode?

Neubauvorhaben zu beschleunigen. Dabei will die Partei auch Druck auf das Arbeitstempo in der öffentlichen Verwaltung ausüben – durch eine „Genehmigungsfiktion“: Wenn über einen Bauantrag für Wohnimmobilien nicht nach spätestens zwei Monaten entschieden wurde, soll er als genehmigt gelten, schlägt die Partei vor.

Auch die FDP setzt auf raschere Genehmigungen und will dies auch mit Hilfe von mehr Digitalisierung schaffen. Um die Baukosten zu senken, möchte die Partei Regelungen und Vorschriften auf ihre Auswirkungen für Bauen und Wohnen überprüfen und schlägt hierfür einen „Baukosten-TÜV“ vor. Die Grünen wollen ein Baugebot und möchten – genauso wie die SPD – Flächen vermehrt in Erbpacht vergeben, um Bodenspekulationen einzudämmen.

Klimaschutz

Zum Aufreger-Thema in der Immobilienbranche haben sich zuletzt Forderungen der Grünen in Bezug auf den Klimaschutz im Gebäudesektor entwickelt. Die Partei möchte zum Beispiel eine bundesweite Solaranlagenpflicht beim Neubau. Insgesamt plant die Ökopartei „eine Klima-Sanierungsoffensive bei Gebäuden“. Dreh- und Angelpunkt sind dabei laut Wahlprogramm hohe Baustandards: bei Neubauten KfW 40, im Gebäudebestand nach Sanierung KfW 55.

Hinzu kommen eine deutlich höhere Sanierungsquote, Heizen mit erneuerbaren Energien und Investitionsprogramme für Wärmepumpen. Mit einem Drittelmodell, das die Kosten zwischen Vermietern, Mietern und dem Staat aufteilt, einem Klimawohngeld und Steuervergünstigungen will die Partei die Kosten für Klimamodernisierungen für alle bezahlbar und wirtschaftlich halten. Die Grünen setzen sich zudem für Ressourcen schonendes und nachhaltiges Bauen ein und planen eine Holzbastrategie.

Dass auch der Gebäudesektor seinen Anteil an mehr Klima- und Umweltschutz bringen muss, darin sind sich die Parteien einig – einzige Ausnahme bildet die AfD, die den menschengemachten Klimawandel für nicht bewiesen hält. Bei den übrigen Parteien gibt es jedoch unterschiedliche Ansichten über die richtigen Schwerpunkte. Vor allem geht es darum, wer die Kosten für energetische Gebäudesanierungen oder eine umweltfreundlichere Heizungsanlage übernehmen soll.

„Klimaschutz ohne Mieterhöhung“: So bringen die Linken ihre Position klar auf den Punkt. Die Partei möchte keinesfalls den Mieter durch höhere Klimauflagen belasten und ist dafür, dass die Modernisierungsumlage abgeschafft wird. Die SPD will ebenfalls den CO₂-Preis gesetzlich auf den Vermieter übertragen, ihr Ziel ist eine „Warmmieten-Neutralität“ für die Mieter.

Die FDP möchte indes das Konzept einer „Teilwarmmiete“ umsetzen: Der Vermieter soll dabei für eine Basisversorgung mit Wärme zuständig sein, der zusätzliche Verbrauch wird verbrauchsabhängig vom Mieter bezahlt. Das führe dazu, so meint die FDP, dass der Vermieter bei Investitionen in den Klimaschutz profitiert, da die Kosten für seine Grundversorgung sinken. Für den Mieter wiederum ergäben sich Vorteile, weil seine verbrauchsabhängigen Kosten zurückgingen. Damit werde das „Vermieter-Mieter-Dilemma bei Investitionen“ aufgelöst, sagt die FDP.

Eigentumsförderung

CDU/CSU fordern, dass erstmalige Käufer einer selbstgenutzten Wohnimmobilie einen Freibetrag auf die Grunderwerbssteuer erhalten, in Höhe von 250.000 Euro pro Erwachsenen und 100.000 Euro pro Kind. Die FDP schlägt einen Freibetrag von 500.000 Euro vor. Die AfD möchte die Grunderwerbssteuer für selbstgenutztes

Wohneigentum streichen und auch die Grundsteuer abschaffen. Um Eigentumsbildung zu fördern, wollen CDU/CSU eine Ausweitung des KfW-Wohneigentumsprogramms für Familien. Die Partei möchte, genauso wie die SPD und AfD, Mietkaufmodelle fördern.

Die SPD schlägt zudem ein Programm „Jung kauft Alt“ vor. Damit will die Partei junge Familien dazu animieren, Bestandssimmobilien in von Leerstand betroffenen Gebieten zu erwerben. Wenn es nach den Grünen geht, bekommen Immobilienmakler zukünftig weniger Courtage: Die Partei will zur Förderung von Wohneigentum die Provision auf maximal zwei Prozent deckeln.

Mietwohnungsbau, Sozialwohnungen

Beim Mietwohnungsbau hat die Linke die Vision, dass sich zukünftig 50 Prozent des Wohnungsmarktes in öffentlicher oder gemeinnütziger Hand befinden, außerdem sollen pro Jahr bis zu 250.000 Sozialwohnungen und kommunale oder genossenschaftliche Wohnungen entstehen. Dazu möchte die Partei jährlich zehn Milliarden Euro investieren.

Die SPD fordert den Neubau von 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr. Die Grünen möchten für eine Million zusätzlicher günstiger Mietwohnungen in den Ballungsräumen sorgen und außerdem bis 2030 für eine Million Sozialwohnungen. Die AfD lehnt mehr sozialen Wohnungsbau ab und setzt stattdessen auf mehr Wohngeld. Damit stimmt die Partei mit den Positionen der anderen überein: Auch CDU/CSU, SPD, Grüne, Linke und FDP wollen bedürftige Menschen mit mehr finanziellen Mitteln unterstützen und damit für sie eine günstige Miete garantieren. «

Energieeffizienz darf nicht der einzige Zielwert sein

Der ZIA wird die Maßnahmenvorschläge genau prüfen und sich im Legislativ-Verfahren für praxistaugliche europäische Regelungen einsetzen. Im Sinne der Better-Regulation-Grundsätze ist darauf zu achten, den bürokratischen Aufwand so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der großen Auswirkungen auf unseren Wirtschaftssektor und damit auch auf das Leben von Millionen von Menschen, die in unseren Gebäuden wohnen und arbeiten, braucht es Lösungen, die gemeinsam mit der Wirtschaft entwickelt werden. Fest steht: Die Immobilienwirtschaft steht mit ihrer Expertise bereit, um praxistaugliche Lösungen für mehr Klimaschutz zu finden.

Ein Kernaspekt des Paketes: das Emission Trading System

Die Einbeziehung des Gebäudesektors in ein separates, möglichst unbürokratisch aufgebautes europäisches Emissionshandelssystem ist die richtige Herangehensweise. Auch die Reinvestition der zusätzlichen Einnahmen in Klimaschutzmaßnahmen ist richtig und wichtig – hier muss aber darauf geachtet werden, dass die Einnahmen auch dem jeweiligen Sektor, aus dem sie entstammen, wieder vollständig zugutekommen.

Es gilt, eine finanzielle Doppelbelastung durch die Etablierung eines europäischen Handelssystems bei Unternehmen zu vermeiden. Warum? Weil sonst notwendige Mittel für die CO₂-Reduzierungsmaßnahmen gebunden werden und die volkswirtschaftliche Erholung nach der Corona-Krise gefährdet ist. Es bedarf also einer engen Abstimmung zwischen der Europäischen Union und den Mitgliedsstaaten einerseits und den betroffenen Stakeholdern aus der Immobilienwirtschaft andererseits.



Zudem ist eine praxisnahe Ausgestaltung essenziell. Eine CO₂-Bepreisung auf europäischer Ebene müsste mit einem angemessenen Vorlauf umgesetzt werden, da der Planungshorizont der Immobilienwirtschaft naturgemäß ebenfalls langfristig ist. Bei der Einführung eines CO₂-Bepreisungssystems braucht es Rück erstattungsmöglichkeiten für bestimmte Energiekonsumenten und -verbraucher. Damit können soziale und wirtschaftliche Härten verhindert bzw. abgemildert werden. Ein Teil der Einnahmen aus der CO₂-Bepreisung sollte für diese Rück erstattungen eingesetzt werden. Die Kommission verfolgt diesen Ansatz durchaus, da sie parallel die Themen „Energiearmut“ und „Akzeptanz der Maßnahmen durch die Bevölkerung“ sowie die „sozialgerechte Verteilung der Lasten“ auch im „Fit for 55“-Paket adressiert.

„Um die EU-weiten Ziele bis zum Jahr 2030 zu erreichen, sind immense Anstrengungen erforderlich.“

Dr. Andreas Mattner, Präsident Zentraler Immobilienausschuss ZIA und Geschäftsführer ECE Development & Consulting GmbH, Hamburg

Mitte Juli hat die EU-Kommission das „Fit for 55“-Paket vorgestellt. Die darin enthaltenen Einzelprogramme und die höheren klimapolitischen Ziele bis zum Jahr 2030 stellen eine große Herausforderung für den Gebäudesektor dar.

Um die Klimaziele zu erreichen, ist es aus unserer Sicht wichtig, sowohl die Energieeffizienz zu steigern als auch parallel dazu erneuerbare Energien einzubringen. Nur durch eine Steigerung der Energieeffizienz können die enormen Herausforderungen des Klimaschutzes nicht erreicht werden.

Um die EU-weiten Ziele, wie die Nutzung von 49 Prozent erneuerbaren Energien im Gebäude bis 2030, zu erreichen, sind immense Anstrengungen erforderlich. Je nach Assetklasse werden die daraus resultierenden Zielvorgaben in Deutschland unterschiedlich schwer erreichbar sein.

Der Stromsektor lag im Jahr 2020 schon bei einem regenerativen Anteil von rund 45 Prozent, der Wärmesektor hingegen bei lediglich 15 Prozent. Wärmeeintensive Gebäude hätten hiermit einen starken wirtschaftlichen Nachteil. Der ZIA unterstützt das Ziel eines gemeinsamen Rah-

mens für die Förderung von Energien aus erneuerbaren Quellen. Jedoch geben wir zu bedenken, dass auch in Zeiten der Energie- und Wärmewende Maßnahmen auf lange Sicht am Markt nur Akzeptanz finden, wenn sie sich rechnen und auf die spezifische Situation eines jeweiligen Gebäudes zugeschnitten sind.

Neben der Erneuerbare-Energien-Richtlinie begrüßt der ZIA ebenfalls die Überarbeitung der im Paket enthaltenen Energie-Effizienz-Richtlinie, weil die effiziente Nutzung von Energie eine wirtschaftliche Lösung zum Erreichen der Energie- und Klima-Ziele ist.

Energieeffizienz darf jedoch nicht der einzige Zielwert sein und muss aus Sicht des ZIA, wie zuvor beschrieben, immer im Zusammenhang mit der verstärkten Anrechenbarkeit und Nutzung erneuerbarer Energien gesehen werden. Bei der Festlegung von Mindestquoten sollte immer eine technologieoffene und wirtschaftliche Lösung gesucht werden, dies gilt insbesondere bei der Umsetzung auf nationaler Ebene.

Die Herausforderung Energy Performance of Buildings Directive

Die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden wird im vierten Quartal dieses Jahres erwartet. Ziel der Richtlinie ist es, die Maßnahmen zur Renovierung des Gebäudebestands in der EU zu beschleunigen, die Gesamtenergieeffizienz zu erhöhen sowie einen Beitrag zur Verwirklichung der Klima- und Energieziele der EU zu leisten.

Hier sieht der ZIA die Gefahr, dass vor allem auch ordnungsrechtliche Schritte enthalten sein könnten. Regulierung ist aber nicht der richtige Weg, um Ziele zu erreichen, eine marktbasiertere Lösung

sollte immer vorgezogen werden. Aufbauend auf dem Impact Assessment betrachtete die EU-Kommission verschiedene Themengebiete. Diese wurden in der kommentierten „Folgenabschätzung in der Anfangsphase“ zur EU-Gebäuderichtlinie aus dem März 2021 aufgegriffen.

Seitens der EU-Kommission wurden zu diesem Zeitpunkt drei Optionen vorgeschlagen: Die erste Option sieht keine Änderung des aktuellen EPBD-Rahmens bis 2026 vor. Die zweite wäre die Durchführung weiterer Maßnahmen ohne weiteres Ordnungsrecht. Im Rahmen der Option 3 soll die EPBD um zusätzliche, bereits in der Renovierungswelle vorgeschlagene Maßnahmen ergänzt werden, mit dem Ziel, mehr Treibhausgase und Energie im Gebäudesektor einzusparen.

Dies soll dadurch erreicht werden, dass verbindliche Mindeststandards für die Gesamtenergieeffizienz eingeführt werden, aber auch dadurch, dass der Rahmen für Energieausweise aktualisiert sowie Gebäudesanierungspässe und ein „Deep Renovation“-Standard eingeführt werden. Höhere Anforderungen an neue Gebäude und Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilität sind ebenfalls vorgesehen. Hier bleibt es nun abzuwarten, welche Umsetzung die Europäische Kommission vorschlagen wird oder ob sie mit einer sinnvollen Kombination der vorgeschlagenen Maßnahmen auf die durchgeführten Konsultationen reagieren wird.

Die EU-Klimagesetzgebung ist und bleibt also hochambitioniert. Die Umsetzung muss aber vor allem praktikabel sein. Wir dürfen die Akzeptanz in der Bevölkerung für den Klimaschutz nicht verspielen, sondern müssen diese stärken, damit Wirtschaft, Politik und Zivilgesellschaft gemeinsam an einem Strang ziehen, um dieses Jahrhundertprojekt umzusetzen. «



Expo Real 2021 in real? Zwischen Hoffen und Bangen

EXPO REAL SPLITTER

2019 war das letzte „normale Messejahr“ für die Expo-Real-Macher, allein rund 22.000 Fachbesucherinnen und -besucher kamen (dazu rund 24.600 Aussteller-Teilnehmer). Nun werden ca. 15.000 Besucher erwartet, verteilt auf fünf Hallen statt wie vor zwei Jahren bei der damals erfolgten Expansion auf sieben Hallen. Seitdem der Freistaat Bayern „grünes Licht zur Ausrichtung gegeben hat“, registrierte Messechef Klaus Dittrich mehr als 800 Zusagen von Ausstellern.

Zwischen „Jetzt pack mer's“ bis zur Absage: Die Stimmungslage vor dem Neustart ist sehr unterschiedlich, von Zweckoptimismus bis zur Skepsis reicht das Spektrum. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) mit ihrem Sprecher Andreas Ibel (BfW) will mit eigenem Stand auch 2021 nicht dabei sein, bestenfalls Spontanbesuche Einzelner seien denkbar. Der ZIA hingegen plant die Teilnahme plus Expo Dinner. Die Zech Group aus Bremen will ihre lange gehegten Planungen zur Messe-Expansion 2021 umsetzen und sich am Stammplatz flächenmäßig ausdehnen.

Etlche Städtstände sind Daueraussteller bei der Expo Real und wollen es trotz Pandemie auch bleiben. Die Business Metropole Ruhr (BMR) plant wieder in einer oberen Größenskala des Standes, soweit möglich, auch Hamburg und Bremen als Nordstädte sind präsent. Drees & Sommer kommt, aber mit deutlich weniger Mitarbeitenden im Schlepptau. Eher ein enger Kreis doppelt geimpfter Führungskräfte wird da sein, heißt es bei vielen angefragten Unternehmen.

Klaus Dittrich: „Wenn die pandemische Entwicklung es erfordert, können wir jederzeit Anpassungen vornehmen – und tun das immer im engen Schulterschluss mit den zuständigen Behörden.“



Keine Frage, nach vielen Jahren der Expansion und prosperierenden Jahren der Immobilienbranche, die von Boom zu Boom jagt, haben die Messemacher seit Corona zu kämpfen. Großveranstaltungen dieser Art in geschlossenen Räumen sind derzeit ziemlich schwierig, Massenentlassungen und Kurzarbeit bis zum heutigen Tag sind leider Teil der Messestory. Nach Angaben des Branchenverbands AUMA verloren die deutschen Messeveranstalter im Corona-Jahr 2020 fast drei Viertel ihrer sonst üblichen Umsätze, 70 Prozent der Messen wurden abgesagt. Expo Real und Mipim waren zuletzt 2019 real am Start – und wollen nun neu durchstarten.

In München gibt es klarere Zahlen zu den Verlusten vom Vorjahr, wo ein Drittel weniger eingenommen wurde. Das Minus hat sich zudem in 2021 weiter erhöht. Für das laufende Jahr werden Umsatzeinbrüche von etwa 200 Millionen Euro genannt, Klaus Dittrich spricht von bis zu fünf Jahren bis zum Erreichen des erfolgswöhnten Niveaus der Vor-Corona-Zeiten. Von ehemals 790 Mitarbeitenden sollen schon ein Viertel nicht mehr für die Messe München Gruppe tätig sein. Von den vor-

mals sechs Geschäftsführern werden drei nicht mehr gebraucht. Hauptgeschäftsführer Dittrich, der auch die Leitmesse Expo Real verantwortet, hofft auf diesen Herbst, nachdem auch das erste Halbjahr 2021 mit Absagen vieler Präsenzmessen gepflastert war. Die erste „Test-Messe“ zum aktuellen Hygienekonzept in den Münchener Messehallen war schon im Juli die Trend-Set – und das laut Messe München sehr erfolgreich mit einem Besucherplus von immerhin 30 Prozent.

„Sensationelle 41 Standpartner“ (Stand August 2021/2019: 56), und es kommen wohl noch einige Start-ups hinzu, vermeldet Andreas Köpke begeistert für den Hamburg-Messestand auf der Expo Real 2021. Zu den PropTechs zählen diesmal moovin Immobilien GmbH, Reos GmbH und Uniberry GmbH.

Veronika Reichboth, Leiterin der Start-up Unit Hamburg, will die Teilnahme der Start-up-Newcomer auf dem Hamburger Messestand pushen: „Der Expo Real Hybrid Summit bietet der Immobilienwirtschaft (und gerade Neueinsteigern) eine Plattform, um auch in Zeiten der Corona-Pandemie Kontakte zu pflegen, Informationen auszutauschen, Geschäfte



Die Messen Mipim und Expo Real ringen um ein „neues“ Publikum und starten 2021 im kurzen Abstand voneinander wieder live: gebremste Vorfreude auf einen direkten Vier-Augen-Austausch vor Ort.

22.000 Fachbesucherinnen und -besucher und 24.600 Aussteller-Teilnehmer füllten bei der letzten Auflage der Expo Real im Jahr 2019 die sieben Ausstellungshallen.

wieder anzukurbeln und aktuelle Fragen zu diskutieren.“

„Wir wollen Präsenz auf der Expo Real demonstrieren, wollen an unserem angestammten Stand in kleinerer Formation mit ca. 20 statt 40 Experten und ohne Catering die Gunst der Stunde nut-

zen“, so Commerz-Real-Sprecher Gerd Johannsen. Inwieweit Gespräche außerhalb des Messegeländes wie im Bayerischen Hof stattfinden, müsste dann vor Ort entschieden werden. Die Mipim sei hingegen erst wieder fest für den März 2022 gebucht.

Die Messe in München „wird älter werden“, spricht Thomas Beyerle als gif-Präsident und meint damit die Absage von sieben der insgesamt 14 Hochschulen mit immobilienwissenschaftlichem Bezug. Viele „Young talents“ sind zudem wohl (noch) nicht vollständig geimpft. Das Se-

minargeschäft der IREBS wird bestenfalls als Webcast funktionieren, Sparschwang steht zudem gegen Messepräsenz.

Themen, für die es sich allemal lohnt, in den direkten Mehr-Augen-Dialog zu gehen, gibt es trotz allem reichlich, ESG und die Klimadebatte sind sicher nur einige davon. „Wir betrachten beide Leitmes- sen als wichtige Trendbarometer in hoch- volatilen Zeiten. Insofern wäre ein längerer zeitlicher Abstand zwischen beiden Events von Vorteil, aber das sollte sich in der Zeit nach Corona wieder einspielen“, meint Rolf Mensing, Head of Germany »



Mit Plänen kennen wir uns aus. Wir setzen schließlich Maßstäbe.



YOUR PERSPECTIVE.
GSK.DE | GSK-LUX.COM



INTERVIEW MIT KLAUS DITTRICH

„Endlich wieder persönlich ...“

Herr Dittrich, nachdem die Hybridmesse 2020 abgesagt wurde, soll nun erstmals wieder ein Treffen der Branche möglich sein. Was ist geplant?

Die Expo Real setzt in bewegter Zeit ein Zeichen für den Aufbruch: Es geht wieder los, endlich kommt die Immobilienbranche wieder von Angesicht zu Angesicht in München zusammen. Wir spüren bei unseren Kunden einen riesengroßen Bedarf an persönlicher Begegnung. Mit einem ausgefeilten Schutz- und Hygienekonzept sorgen wir in den fünf Hallen für ein sicheres Messeerlebnis. Dazu kommen digitale Elemente: Teile des Konferenzprogramms werden live gestreamt, auch Aussteller können Geschäftspartner zu Fachbeiträgen, Seminaren oder Presse-Events online dazuschalten und Inhalte zum Abruf bereitstellen. Auch ein digitales Matchmaking verbindet die Teilnehmer miteinander.

Wie sieht es in diesem Jahr mit den Aussteller-Anmeldungen aus? Es haben bereits mehr als 800 Unternehmen ihre Teilnahme bestätigt. Die Zahl der Anmeldungen wird sich noch erhöhen, weil nun die Hauptaussteller auf den zahlreichen Gemeinschaftsständen weitere Mitaussteller melden. Es sind viele wohlbekannte Expo-Real-Kunden dabei. Die Unternehmen Zech und Goldbeck haben sich sogar entschieden, ihre Standfläche in diesem Jahr zu vergrößern, andere wie TREI Real Estate und ZAR Real Estate Holding nehmen zum ersten Mal mit einem eigenen Messestand teil. Start-ups suchen ebenfalls den Zugang zum Markt: In der Tech Alley sind die geplanten Kapazitäten von 30 Teilnehmern bereits nahezu ausgebucht. Zahlreiche deutsche Städte, Länder und Regionen sind wieder mit Gemeinschaftsständen vertreten – dazu zählen Österreich

Klaus Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung der Messe München, über den Neustart 2021



mit „Austria“ und „Europa Mitte“, dazu der „Swiss Circle“, „Holland Property Plaza“ und „Holland Metropole“ sowie Stände aus Barcelona, Lodz, Moskau und Prag.

Wo werden dieses Jahr die Themenschwerpunkte liegen, gibt es Sonderveranstaltungen?

Zentrale Themen im Konferenzprogramm werden die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie der Klimaschutz sein. Zudem werden Gesundheits- und Pflege-, Hotel- und Logistikimmobilien besonders in den Blick genommen – und auch Start-ups und digitale Innovation erhalten wieder ein eigenes Forum. Am dritten Messetag bringt der CareerDay, wie schon in den Jahren zuvor, Unternehmen mit Nachwuchskräften zusammen.

Welche Rolle spielen Messen zur Konjunkturerholung? Ganz sicher eine entscheidende Rolle.

Messen fördern generell den Wirtschaftserfolg durch Vernetzung, hier kommen bekannte und neue Geschäftspartner aus aller Welt zusammen, hier fließen Information und Know-how – all das ist essenziell, um unternehmerische Herausforderungen zu meistern.

Was planen Sie 2022? Inwiefern wird die Expo Real nach den herben finanziellen Einbußen der Vorjahre ein „anderes Gesicht“ bekommen (müssen)?

Die Expo Real war schon immer sehr agil und hat jedes Jahr wieder mit innovativen Formaten auf den Markt und den Bedarf der Kunden reagiert. Jetzt ist unser Fokus erst einmal ganz auf den Oktober gerichtet. Wir freuen uns unglaublich, dass es jetzt wieder losgeht und wir Messe machen können. Und wir tun alles dafür, dass es ein sicheres und persönliches Erlebnis für uns alle wird.

EXPO REAL SPLITTER

Einen Anteil zur Beruhigung tragen die großzügigen Vertragsbedingungen der Messe München bei. Die Stornierung ist beispielsweise kostenlos für alle Aussteller, wenn diese sich nach der Rückreise in Quarantäne begeben müssten.

Insgesamt dürfen 15.500 Besucher zeitgleich auf dem Münchener Messegelände sein. Die Steuerung erfolgt über die Drehkreuze. Ausstellerrepräsentanten, Servicepartner und Mitarbeitende zählen dabei nicht mit. Es gilt hier die Regel, dass ein Teilnehmer pro zehn Quadratmeter der gesamten Expo-Real-Veranstaltungsfläche erlaubt ist. Zudem gilt überall die Abstandsregelung von 1,5 Metern, die eingehalten werden muss, sowie eine Maskenpflicht für alle Teilnehmer.

bei CLS Holdings. Was möchte er in München diskutieren? Wie sich beispielsweise der Trend zum Homeoffice auf die Nachfrage nach Büroflächen und damit auf das Pricing bei Büroinvestments auswirke, sei eine der Fragen, die die Branche umtreibe.

Hinzu kommt laut Mensing eine wachsende Unsicherheit bei der Immobilienfinanzierung aufgrund der anziehenden Inflation, besonders für mittel- bis langfristige Finanzierungen. Auch die Auswirkungen des Online-Shoppings auf die Retail-Nachfrage und damit die Zukunft der Innenstädte würden wohl auf beiden Events für Diskussionsstoff sorgen. Nicht zuletzt rückten das „S“ bei ESG und damit Aspekte wie etwa das „Wellbeing“ der Immobiliennutzer weiter nach vorne.

Deutschland wird seinen „Safe Haven“-Status behalten und weiterhin attraktive Investmentopportunitäten bie-

ten, erwartet Christian Daumann, Head of Investments Germany bei Ivanhoé Cambridge. Der studierte Jurist sieht in den Messepräsenzen in Cannes und München ein Signal, „dass die Immobilienwirtschaft auf dem Weg zurück in die (neue) Normalität ist“. Daumann sieht als Trendthema mit Entwicklungspotenzial „service real estate“, also eine auf Dienstleistungen fokussierte Immobilienbranche. „Weitere wichtige Themen werden die Preisentwicklung der Logistikimmobilien und die Frage sein, welche alternativen Segmente, etwa Life Science oder Datacenter, nachhaltig attraktiv für Investoren sind.“ Über allem stehe aber die Frage nach der Nachhaltigkeit der Branche und der Klimaresilienz von Immobilien, dazu erhofft sich Daumann Denkanstöße. »

Hans-Jörg Werth, Scheeßel

Die Mipim 2021 heißt World 365 und setzt auf ein hybrides Format



Die Mipim firmiert im Jahr 2021 als Mipim World 365 und ist auch auf zwei Tage begrenzt. Eine „richtige“ Mipim soll erst 2022, dann wieder in voller Länge und zum gewohnten Zeitpunkt im Frühjahr (15. bis 18. März), stattfinden.

Kaum eine Formulierung liest man öfter als „Endlich wieder ...“. Der Pandemie mit den entsprechenden Einschränkungen sind alle größeren Veranstaltungen, bei denen viele Menschen zusammenkommen, zum Opfer gefallen. Das gilt auch für Fachmessen wie Mipim und Expo Real – beide mussten 2020 abgesagt werden. Auch in diesem Jahr konnte die Mipim nicht wie gewohnt im Frühjahr

stattfinden – da steckten wir alle noch in der dritten Welle. Also verschoben die Organisatoren, RX France, zuvor Reed Midem, die Veranstaltung erst in den Juni und dann auf den 7. bis 8. September, wohl in der Hoffnung, dass der Sommer genügend Entspannung bringt. So ganz scheint man aber der Entspannung nicht getraut zu haben, deshalb hat man bei der Mipim von vornherein auf ein hybrides Format

gesetzt. Das Ganze heißt auch nicht Mipim 2021, sondern Mipim World 365. Auch wenn das Motto „Time to reconnect“ lautet und ein Film „Cannes – Safe & Business Ready“ damit wirbt, dass Flughäfen, Bahnhöfe, Restaurants und Hotels sicher sind, scheint man nicht mit einer überwältigenden Flut von „realen“ Teilnehmerinnen und Teilnehmern zu rechnen, die sich »

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

ibb.de/vermieter_investoren





INTERVIEW MIT RONAN VASPART

Ronan Vaspart, Messe-Verantwortlicher der internationalen Immobilienmesse in Cannes, fiebert dem Veranstaltungs-Event (ohne Partys) entgegen.



New World, New Era, Time to Reconnect

Herr Vaspart, erstmals nach 2019 soll in Cannes wieder ein Branchentreffen möglich sein. Was ist geplant? Vom 7. bis 8. September kehrt die Mipim endlich an ihre Heimat an der französischen Riviera zurück. Es wird „Zeit zum Wiederverbinden“ sein, nachdem im Vorjahr leider die Messe als eine der ersten großen internationalen Veranstaltungen abgesagt werden musste. Während sich die Welt wieder öffnet, arbeiten wir hart daran, allen Immobilienanbietern so schnell wie möglich wieder ein sicheres und sinnvolles Netzwerken vor Ort anbieten zu können.

Wie sieht es mit den Registrierungen aus, wie viele Gäste erwarten Sie? Wir erwarten Teilnehmer hauptsächlich aus Europa und dem Nahen Osten. Aufgrund der Reisebeschränkungen in diesen Regionen werden wir nicht viele

Besucher aus Asien und den USA erwarten. Für unsere „September Edition“ haben wir etwa Zusagen von Axa, Redevco, Ivanhoé Cambridge, Crédit Suisse, Qatar Investment Authority, FGIS, First Abu Dhabi Bank, AP2, APG, Capitaland International und aus Deutschland von der Commerzbank, Deka Immobilien Investment, Union Investment Real Estate und Areal Group Wealth Management.

Was werden in diesem Jahr die Hauptthemen sein? Das Thema der Mipim September Edition lautet „New World: New Era: Time to Reconnect“ – also „Neue Welt: Neue Ära: Zeit des Wiederverbindens“. Die Konferenz wird sich mit den Herausforderungen von Mensch, Planet und Leistung befassen – und wie die Branche auf die wachsenden und sich entwickelnden Bedürfnisse der Menschen in städtischen Umgebungen

reagieren und eine kohlenstoffarme Zukunft aufbauen kann. Auch die Flaggschiff-Events stehen auf der Agenda, namentlich die REInvest Reunion, die bedeutende internationale institutionelle Investoren zusammenbringt, die Verleihung der Mipim Awards, der Occupiers Summit und das große Finale der Propel by Mipim Startup Competition (in Partnerschaft mit Union Investment und MetaProp).

Was ist zu den Mipim Awards zu sagen? Die Mipim Awards sind auch für die Immobilien-Community ein wichtiges Ereignis. Die drei deutschen Finalisten-Projekte sind:

- ▶ ROOTS, Hamburg, in der Kategorie Bestes Futura-Projekt
- ▶ KIL, Düsseldorf, in der Kategorie Beste Mischnutzung
- ▶ Charlie Living, Berlin, in der Kategorie Beste Wohnentwicklung

Die Preisverleihung findet am Mittwoch, den 8. September, um 15

Uhr (MESZ) im Palais des Festivals statt und wird live auf der Mipim Digital-Plattform übertragen.

Wie planen Sie für 2022, wird die Mipim ein „anderes Gesicht“ bekommen? Im Jahr 2022 kehrt die Mipim zu ihren traditionellen Märzterminen in Cannes zurück und findet vom 15. bis 18. März statt. Viele Aussteller haben dafür bereits ihre Präsenz zugesagt. Basierend auf den Erkenntnissen aus den hybriden und/oder 100 Prozent digitalen Veranstaltungen, die wir im Jahr 2020 veranstaltet haben, haben wir das digitale Erlebnis mit einer neuen, optimierten Plattform neu erfunden. Die digitale Plattform „Mipim World 365“ ist bereits geöffnet und bietet exklusive Inhalte, Webinare, Studien, Nachrichten zu den verschiedenen Branchen.

Hans-Jörg Werth, Scheeßel

DAS KONFERENZPROGRAMM

Das Konferenzprogramm steht unter der Überschrift „People, Planet, Performance“. Unter dem Stichwort „Planet“ geht es vor allem um das Thema Klimaschutz, „People“ befasst sich mit der Förderung von Kreativität und Wachstum sowie mit den Veränderungen der Arbeitswelt infolge der Pandemie, und unter dem Stichwort „Performance“ geht es vor allem um die neuen ESG-Richtlinien und darum, was sie für Immobilieninvestments bedeuten. Es stehen aber auch Investmentthemen wie Residential, Hospitality, Logistics und Healthcare auf der Agenda. Der Geo-Fokus richtet sich auf Frankreich, Deutschland und UK. Auch das Thema Stadt darf nicht fehlen: Wie kann man gemeinsam mit allen Beteiligten erreichen, den CO₂-Ausstoß in den Städten so niedrig wie möglich zu halten?

im Palais des Festivals zusammenfinden. Verbindungen wieder aufnehmen kann man nämlich real und digital. Dafür gibt es den On-Site Pass für 1.200 Euro, der sowohl Zugang zum Palais des Festivals als auch zu den digitalen Plattformen mit den Konferenzen und dem Teilnehmerverzeichnis bietet und zudem bis Ende des Jahres auch für Propel by Mipim 2021 und für den Mipim Asia Summit gültig ist. Wer doch nicht nach Cannes reisen will oder kann, hat zumindest die Möglichkeit, mit dem Annual Digital Pass für 450 Euro das gleiche digitale Angebot bis Ende des Jahres zu nutzen. Daneben gibt es aber auch den September Digital Pass – er kostet 250 Euro –, mit dem man ebenfalls, wenn auch nur bis Ende September, Zugang zur Online-Plattform der Mipim hat.

Was diejenigen erwartet, die nach Cannes fahren, ist schwer abzuschätzen.

Ja, es gibt am Vorabend der Messe (Montag, 6. September 2021) die traditionelle Opening Cocktail Party. Wo diese stattfinden wird, ist noch offen. Vermutlich hängt das auch von der Frage ab, wie viele Teilnehmer vor Ort sein werden. Ebenso werden auch Mipim Awards verliehen, allerdings findet die Zeremonie am letzten Tag nachmittags statt (8. September, 15 bis 16 Uhr, Auditorium im Palais 1).

Was es nicht geben wird: individuelle Stände. Aussteller vor Ort haben nur die Möglichkeit, einen Systemstand in der Größe zwischen neun und 90 Quadratmetern zu buchen. Doch wer nun als Aussteller präsent ist oder nicht, das erfährt man im Vorfeld nicht. Es gibt nur eine Liste der „teilnehmenden Unternehmen“, wobei offenbleibt, welches Unternehmen man in Cannes antrifft – sei es als Aussteller oder das eine oder andere Unterneh-

Im Jahr 2022 kehrt die Mipim zu ihren traditionellen Märzterminen im südfranzösischen Cannes zurück.



DIE MIPIM AWARDS

2021 mit 12 Mal Mipim-Gold

Die Gewinner der Mipim Awards in diesmal zwölf Kategorien werden am 8. September während der Messe verkündet. Wieder dabei ist die Kategorie Shoppingcenter.

Die Nominierten für 2021:

- › **Kategorie Kultur- und Sportstätten**
Cyprus International University Masterplan, Nikosia, Nordzypern
- › **Kategorie Gesundheitsimmobilien**
MontLégia general hospital, Liège, Belgien
- › **Kategorie Hotels & Ferienanlagen**
Club Med La Rosière, La Rosière, Frankreich
- › **Kategorie Industrie-/Logistikimmobilien**
Integral, Guilin, China
- › **Kategorie Mixed-Use-Objekte**
Elektrownia Powisle, Warsaw, Polen
- › **Kategorie Büro-/Geschäftsimmobilien**
22 Bishopsgate, London, Großbritannien
- › **Kategorie Revitalisierte Gebäude**
7 Madrid, Paris, Frankreich
- › **Kategorie Wohnimmobilien**
BaseCamp Lyngby, Kogens Lyngby, Dänemark
- › **Kategorie Shoppingcenter**
Adana Town Center, Adana, Türkei
- › **Kategorie Stadtprojekte**
Changi Airport Connector, Singapur, Singapur
- › **Kategorie Zukünftige Projekte**
Badaevsky, Moskau, Russland
- › **Kategorie Zukünftige Megaprojekte**
Bermondsey Masterplan, London, Großbritannien

mensmitglied als Besucher – oder welche Unternehmen sich nur für eine digitale Teilnahme angemeldet haben.

Mehr als 800 Unternehmen aus rund 40 Ländern haben sich angemeldet. Die Homepage benennt als die „Top 5 Länder nach Teilnehmern“ Frankreich mit 25 Prozent, knapp gefolgt von Großbritannien mit 23 Prozent. Die drittstärkste Gruppe kommt aus Deutschland mit zwölf Prozent. Belgien mit fünf Prozent und Italien mit vier Prozent der Teilnehmer belegen den vierten und fünften Platz. Wohlgermerkt, hier ist die Rede von Teilnehmern, nicht von teilnehmenden Unternehmen, denn macht man sich die Mühe, 24 Seiten alphabetische Auflistung der Unternehmen durchzugehen, dann steht Deutschland an zweiter Stelle (knapp 100 Unternehmen) und UK (rund 65 Unternehmen) an dritter. Es gibt noch eine dritte Kategorie: die „Delegates“, was immer sie von den Teilnehmern unterscheiden mag. Hier

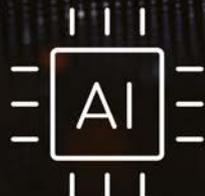
rechnet man 24 Prozent den Investors & Financial Institutions zu, 21 Prozent den Immobiliendienstleistern und zwölf Prozent den Dienstleistern generell. Zehn Prozent der „Delegates“ entfallen auf Projektentwickler, sechs Prozent auf Gebietskörperschaften und die öffentliche Hand.

Wer sich von der Unklarheit, wer nun vor Ort ist und wer nur digital teilnimmt, nicht schrecken lässt, ist die österreichische Warimpex, einer der Pioniere auf der Mipim und auch jetzt mit einem kleinen Stand in Cannes dabei. Christoph Salzer, Senior VP M&A und Geschäftsführer Deutschland, Frankreich, Rumänien: „Im schlimmsten Fall – oder vielleicht doch im besten Fall – hat man mehr Zeit, mit Profis intensiver zu sprechen, exklusive Informationen aus dem Markt zu bekommen und in Ruhe potenzielle neue Geschäftsmöglichkeiten anzusprechen.“

Marianne Schulze, Bergisch Gladbach

Foto: S. d'HALLOY/IMAGE&CO

Drooms 



MANAGEMENT UND VERKAUF VON
REAL ESTATE ASSETS –

**NUTZEN SIE DAS POTENZIAL
KÜNSTLICHER INTELLIGENZ**

www.drooms.com | +49 69 478 640 222

Zwischen Schock und Hochwasserdemenz – Lehren aus der Flut

Die Versicherungsschäden durch die Flutkatastrophe belaufen sich nach aktuellen Schätzungen auf vier bis fünf Milliarden Euro. Laut dem Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) dürften sie noch über denen des Jahrhunderthochwassers von 2002 liegen.

Mittendrin im Katastrophengebiet – in der am stärksten betroffenen Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler – sitzt das Immobilienunternehmen Sprengnetter. Normalerweise beschäftigt sich Sprengnetter mit der Bewertung von Immobilien, jetzt ist das Unternehmen selbst von Schäden



„Bei vergangenen Ereignissen, etwa nach dem großen Hochwasser 2013, hat es keine signifikanten Anstiege der Versicherungskosten gegeben. Denn die Versicherer kalkulieren derartige Schäden bereits mit ein.“

Kathrin Jarosch, Pressesprecherin des Gesamtverbands der deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)



In Erftstadt verursachte das Hochwasser ein massives Dolinenloch.

betroffen, über die es sonst Risikoanalysen erstellt. Mitarbeitende verloren Haus und Wohnung, Teile der Firmengebäude standen unter Wasser, der Sprengnetter-Campus diente den örtlichen Rettungskräften und dem Katastrophenschutz als Einsatzzentrale. Nach dem ersten Schock richtet Firmenchef Jan Sprengnetter den Blick nach vorn. Die Region werde über Jahre unter der Katastrophe zu leiden haben, glaubt er. Sprengnetter geht davon aus, dass allein die zerstörte Infrastruktur („nicht mehr nutzbare Straßen und Brücken, die Bahnstrecke ist faktisch nicht mehr vorhanden“) einen stark negativen Einfluss auf die Immobilienpreise haben wird. Im Umkehrschluss erwartet er, dass die Nachfrage in den benachbarten, nicht betroffenen Gebieten steigt, was dort zu höheren Immobilienpreisen führen werde. Beispiele aus der Vergangenheit zeigten, dass nach vergleichbaren Hochwasserereignissen – etwa nach dem

Elbehochwasser – die Bodenwerte in den Katastrophenregionen um sieben bis 20 Prozent zurückgegangen seien, „wobei der niedrige Wert für die hochpreisigen Lagen galt“. Noch etwas zeige die Erfahrung, so Sprengnetter: Katastrophen wirkten sich nur etwa drei bis zehn Jahre negativ auf den Immobilienpreis aus. „Danach setzt die so genannte Hochwasserdemenz ein“ – die Preise zögen wieder an, ganz so, als ob nichts gewesen wäre. „Ob dies an der Ahr auch so sein wird, bleibt abzuwarten“, sagt Sprengnetter. Laut einer Studie der IREBS International Real Estate Business School für die BF.direkt werden Immobilien allein deshalb niedriger bewertet, weil sie in einem Risikogebiet liegen, unabhängig davon, ob sie selbst einem konkreten Ereignis ausgesetzt waren oder nicht.

Interessant wird auch die Entwicklung bei den Preisen für Gebäudeversicherungen sein. Werden diese als Folge der Flutkatastrophe in die Höhe schnellen?

Nach dem Hochwasser in Rheinland-Pfalz und NRW wird klimagerechtes Bauen noch stärker diskutiert. Die Starkregenkatastrophe wird Boden- und Immobilienwerte beeinflussen. Sie lenkt das Augenmerk auf weniger gefährdete Standorte und steigende Versicherungsprämien.

Das lasse sich aktuell nicht voraussagen, sagt Kathrin Jarosch, Pressesprecherin des Gesamtverbands der deutschen Versicherungswirtschaft. Doch durch Jahre ohne größere Katastrophen würden Jahre mit höheren Schadenssummen wieder ausgeglichen. Gleichwohl fließe die immer genauere Risikobewertung, die durch moderne Analysemethoden möglich sei, in die Betrachtung der jeweiligen Situation vor Ort ein.

Weitab von Gewässern kann Starkregen zu immensen Schäden führen

Insgesamt, so Kathrin Jarosch, sind die allermeisten Gebäude in Deutschland gar nicht stark von Hochwasserereignissen durch Flüsse und Bäche betroffen: Lediglich 0,5 Prozent der Häuser liegen laut GDV in Bereichen, wo Hochwasser statistisch gesehen mindestens einmal in zehn Jahren auftritt. 92 Prozent der Gebäude sind indes gar nicht durch Hochwasser gefährdet. Anders sieht es bei Starkregen aus, der durch den Klimawandel zunimmt. Fällt binnen kurzer Zeit eine große Regenmenge, kann dies auch weitab von Gewässern zu immensen Schäden führen. Der GDV hat gemeinsam mit dem Deutschen Wetterdienst (DWD) und dem Ingenieurbüro IAWG in einem „Forschungsprojekt Starkregen“ die unterschiedlichen Gefahrenlagen in Deutschland genau unter die Lupe genommen und die Gebäude in Starkregengefährdungsklassen (SGK) eingeteilt. Nach der Untersuchung liegen bundesweit rund zwei Drittel aller Häuser in der SGK 2 und damit in einem mittleren Gefährdungsbereich. Rund ein Viertel liegt in der SGK 1 und ist damit bei Starkregen kaum gefährdet. Lediglich zwölf Prozent sind deutschlandweit in der SGK 3 (hohe Gefährdung). Regional

gibt es jedoch große Unterschiede: So ist in Thüringen fast jedes fünfte Haus bei Starkregen besonders gefährdet (SGK 3), während die Quote in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein lediglich bei rund fünf Prozent liegt. Und auch die 50 einwohnerstärksten Städte in Deutschland hat der GDV untersucht. Auf den vorderen Plätzen mit besonders vielen von Starkregen betroffenen Gebäuden liegen Wuppertal, Freiburg und Chemnitz – direkt dahinter folgt auf Platz vier Hagen: eine Stadt, in der es auch bei der aktuellen Hochwasserkatastrophe große Schäden gab. Besonders wenig Gefährdungspotenzial bei Starkregen weisen die Städte Lübeck, Halle/Saale und Kiel auf. In Kiel liegen nur 2,5 Prozent der Gebäude in der höchsten Gefährdungsklasse.

Für Immobilienbewerter Jan Sprengnetter stellen derartige Untersuchungen eine Richtschnur dar – im Einzelfall seien sie möglicherweise jedoch nicht präzise genug, meint er. Generell zählten Klima- und Umweltrisiken zu den Faktoren, die eine zunehmend wichtige Rolle bei der Immobilienbewertung spielten. Eine Sonderumfrage der BaFin und der Bundesbank konstatierte unlängst jedoch, dass knapp zwei Drittel der befragten Institute Klimarisiken bislang noch nicht in die Risikobewertung integriert haben. 22 Prozent planen demnach, ihr Risikomanagement um Klimarisiken zu erweitern. Auch der GDV fordert deshalb zum Umdenken auf. Noch immer werde in Überschwemmungsgebieten gebaut, würden Flächen ungehindert versiegelt und stauten sich auf kommunaler Ebene Investitionen in Präventionsmaßnahmen auf, kritisiert er. Um weitere große Schäden abzuwenden, müsse sich das Baurecht verändern, meint der Verband: Bauleitpläne müssten mehr Rücksicht nehmen auf die Folgen des Klimawandels. «

Jelka Louisa Beule, Freiburg

1,2 Millionen

Wohnimmobilien im Wert von fast 700 Millionen Euro befinden sich laut einer Studie des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) mit dem Erfurter Analyseunternehmen On-Geo in Gebieten, die bei Starkregen besonders gefährdet sind.

ANZEIGE

IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg



Bis 15.10.2021
Frühbucherrabatt sichern!

KONTAKTSTUDIUM IMMOBILIENÖKONOMIE

Berufsbegleitend
58 Tage in 15 Monaten

Nächster Studienstart:

Berlin ab 10. Januar 2022

Frankfurt ab 17. Januar 2022

www.irebs-immobilienakademie.de/kioe

Potenziale mit kleinerem Risiko



Oben: Das Sechs-Seen-Quartier Duisburg-Wedau aus der Wasserspektive. Hier entsteht auf 600.000 Quadratmetern ein neues Stadtviertel mit 3.000 Wohneinheiten.

Links: Der Wasserturm in Duisburg steht noch im derzeit größten Entwicklungsgebiet in NRW.

Fragt man Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter des Beratungsunternehmens Bulwiengesa, nach dem Immobilienstandort Nordrhein-Westfalen, sagt er: „Den einen Standort gibt es nicht. NRW ist komplex und vielschichtig, mit Weltkonzernen, Hidden Champions und weißen Flecken.“ Mit knapp 18 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern ist NRW das bevölkerungsreichste Bundesland und besitzt mit Köln und Düsseldorf gleich zwei A-Städte. Würde man die Ruhrgebietsstädte Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund als eine Stadt betrachten, gäbe es zusätzlich eine Metropolregion mit mehr als fünf Millionen Menschen.

Wie es um den Immobilienstandort NRW bestellt ist, hat Bulwiengesa mit dem Landesverband NRW des Bundes-

verbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) untersucht und im Juli die „Projektentwicklerstudie NRW 2021 für A- und B-Städte“ vorgelegt.

So divers das Land ist, so divers sind auch die Projekte

Die größte Bautätigkeit gibt es mit 14,6 Millionen Quadratmetern im Ruhrgebiet, es folgen Düsseldorf mit 3,8 und Köln mit 3,6 Millionen Quadratmetern. Mit Ausnahme von Bonn, wo der Bau von Büros überwiegt, dominieren Wohnprojektentwicklungen den Markt. Im Ruhrgebiet liegt ihr Anteil bei 71,5 Prozent, in Düsseldorf bei 66,1, in Köln bei 53,7.



„Es hat gedauert, bis wir uns berappelt haben, aber jetzt geben wir Gas.“

Martin Linne, Duisburg, Stadtentwicklungs- und Liegenschaftsdezernent

Erst kam Corona, dann die Flut. Wie ist es nun um den Immobilienstandort Nordrhein-Westfalen bestellt? Vor allem Logistikflächen sind gefragt wie nie. Doch sie sind Mangelware. Genauso wie der Wohnraum in den Metropolen. Aber es gibt viel versprechende Entwicklungen – nicht nur in den A-Städten.

Einzelhandel und Hotellerie spielen eine untergeordnete Rolle, so die Studie. Der Traum von einer Metropolregion Ruhr – er wurde von vielen geträumt, aber nie Realität. Dennoch sei es klug, nach NRW zu schauen, rät Schulden: „Sie übersehen die Potenziale im relativ risikoloserer NRW. Im Gegensatz zu anderen Metropolen, wo das Baugeschehen immer noch sehr punktuell konzentriert ist, sind in NRW viele Standorte markttauglich. Nehmen Sie als Beispiel Essen. Die Stadt hatte 2020 das stärkste relative Beschäftigungswachstum bundesweit, deutlich mehr als München, Frankfurt, Hamburg oder Dortmund.“ Betrachten wir zunächst die Region mit der größten Bautätigkeit, das Ruhrgebiet.

Was macht es so attraktiv? „Die Preise sind immer noch deutlich unter denen der Rhein-Städte“, sagt Schulden. In anderen Fällen sei die sehr gute Zusammenarbeit zwischen Investoren, Wirtschaftsförderung und Kommune ausschlaggebend. Außerdem gibt es noch Flächen, vor allem auf ehemaligen Bahn- und Industrie-Geländen.

PHOENIX-SEE STATT STAHLWERK Der Untergang des Ruhrgebietes schien mit der Schließung so geschichtsträchtiger Werke wie Babcock, Nokia und 2016 von Opel in Bochum besiegelt. Doch es kam anders. Spätestens als die Europäische Kommission Essen zur „Grünen Hauptstadt Eu-

ropas 2017“ ausrief, ging ein Ruck durchs Revier. Der Strukturwandel nahm Fahrt auf. Eines der ersten Projekte, das bis heute strahlt, ist die Entwicklung des Phoenix-Sees in Dortmund. Auf dem Gelände des ehemaligen Stahlwerks Phoenix-Ost im Stadtteil Hoerde entstand ein 24 Hektar großer See mit angrenzender Wohnbebauung. Bis heute gilt das Projekt mit seinem großen Freizeitangebot als gelungenes Beispiel für den Strukturwandel. Es sollte nicht das einzige neue Quartier bleiben.

IN DUISBURG GILT: KONZEPT VOR PREIS

60 Kilometer weiter westlich liegt Duisburg. Martin Linne ist seit zwei Jahren in seiner Heimatstadt für Stadtentwicklung zuständig. „Wir holen jetzt nach, was Ende der 2000er Jahre durch die Bankenkrise jäh gestoppt wurde“, sagt er. Mit drei Großprojekten sorgt Duisburg derzeit für Schlagzeilen: Die Entwicklung der 6-Seen-Wedau, des Mercator-Viertels in der Innenstadt und der Fläche am Alten Güterbahnhof, auf der vor zehn Jahren das Loveparade-Unglück geschah.

Linne, der nicht nur Stadtentwicklungs-, sondern auch Liegenschaftsdezernent ist, sieht diese Ämtervereinigung als Riesenvorteil: „Ich muss heutzutage Flächen ganzheitlich betrachten. Es ist gut, dass die Verantwortung nicht bei einem Kämmerer liegt, der primär den Ertrag im Blick hat.“ Seitdem Linne in Duisburg wirkt, werden alle Flächen nach Konzept vergeben. „60 Prozent zählt in der Regel das Konzept, 40 Prozent der Preis. Mehr ist nicht erlaubt“, sagt er.

6-Seen-Wedau ist derzeit das größte Entwicklungsgebiet in NRW. Auf einer 90 Hektar großen Brachfläche im Süden der Stadt, die fast 100 Jahre von der Bahn genutzt wurde, entsteht auf 600.000 Quadratmetern ein neues Stadtviertel mit 3.000 Wohneinheiten. Die Fläche im Norden ist Wissenschaft und Wirtschaft vorbehalten. »



Oben: Für das Güterbahnhofgelände der Entwurf „Duisburger Dünen“ des Teams von CKSA als Sieger hervor.

Links: Wedau Quartiersplatz – die geplante Bebauung schwingt entlang dem Quartierpark.

„Wer rational denken kann, sieht mehr Qualität zu einem deutlich geringeren Preis“, sagt Linne mit einem Wink in Richtung Landeshauptstadt. In Duisburg lag die Durchschnittsmiete laut Empirica-Preisdatenbank Ende 2020 bei 6,38 Euro, in Düsseldorf bei 11 Euro. Im Gegensatz zu anderen Städten plant Duisburg bei der Entwicklung neuer Flächen nicht 30, sondern lediglich 10 Prozent geförderten Wohnungsbau. „Es gibt genügend günstigen Wohnraum in der Stadt“, sagt Linne. Neben Geschosswohnungen sind wenige Einfamilienhäuser geplant, außerdem sollen Baugruppen zum Zug kommen.

Grünflächen und -dächer: wassersensible Stadt geplant

Einen besonderen Stellenwert haben ökologische Aspekte. Linne: „Wir bauen eine wassersensible Stadt. Regenwasser wird nicht in einen Kanal, sondern in die Sechs-Seen-Platte geleitet. Straßen und Grünflächen werden so konzipiert, dass sie geflutet werden können. Gründächer sollen Wasser speichern und im Sommer für Kühle sorgen, für Wärme ist ein Blockheizkraftwerk geplant.“

Bei der GEBAG freut man sich unterdessen über großes Interesse an den ersten Flächen der 6-Seen-Wedau. Zum Verkauf stehen aktuell zwei Areale mit 7.500 und 18.600 Quadratmetern. 34 Investoren aus ganz Deutschland reichten Unterlagen ein. „Geprüft wurden beispielsweise die vorgeschlagene Architektur und Freiraumgestaltung, aber auch Innovationskraft, Nachhaltigkeit und energetische Gesichtspunkte“, erklärt Unternehmenssprecherin Gerhild Gössing. Im Herbst soll über die Siegerentwürfe entschieden werden und die nächsten Flächen in die Vermarktung gehen.

LANDMARKEN IN HERNE Neben großen Neuentwicklungen sind es vor allem Projekte von geringerem Ausmaß, die auch

in den kleineren Ruhrgebietsstädten Bochum, Bottrop oder Herne für Aufwind sorgen. In Herne, einer Stadt mit rund 156.000 Einwohnern zwischen Gelsenkirchen und Castrop-Rauxel, hat die Landmarken AG das unter Denkmalschutz stehende Hertie-Kaufhaus vor dem fast sicheren Abriss bewahrt. Das Gebäude mit der auffälligen Lamellen-Fassade war nach Plänen des Architekten Emil Fahrenkamp, von 1937 bis 1946 auch Leiter der Düsseldorfer Kunstakademie, 1969 eröffnet worden. Seit 2009 stand es leer, bis es die Stadt übernahm und einen Wettbewerb ausschrieb. Landmarken-Sprecher Kolja Linden: „Diesen Wettbewerb haben

wir gemeinsam mit dem Architekturbüro HPP gewonnen.“ Als Mixed-Use-Immobilie mit 13.500 Quadratmetern zu vermietender Fläche, zwei großzügigen Lichthöfen und unter dem Namen „Neue Höfe“ erwacht der alte Hertie zu neuem Leben. Während das Untergeschoss an einen spezialisierten Fitness-Club vermietet ist, ziehen im Erdgeschoss Gastronomie und Handel ein. Auf den oberen Etagen sind Büros entstanden. „Einmalig an diesem Projekt war die Zusammenarbeit zwischen dem Oberbürgermeister, dem Denkmalschutz, der Wirtschaftsförderung, der IHK und der Technischen Universität Dortmund“, sagt Linden. »

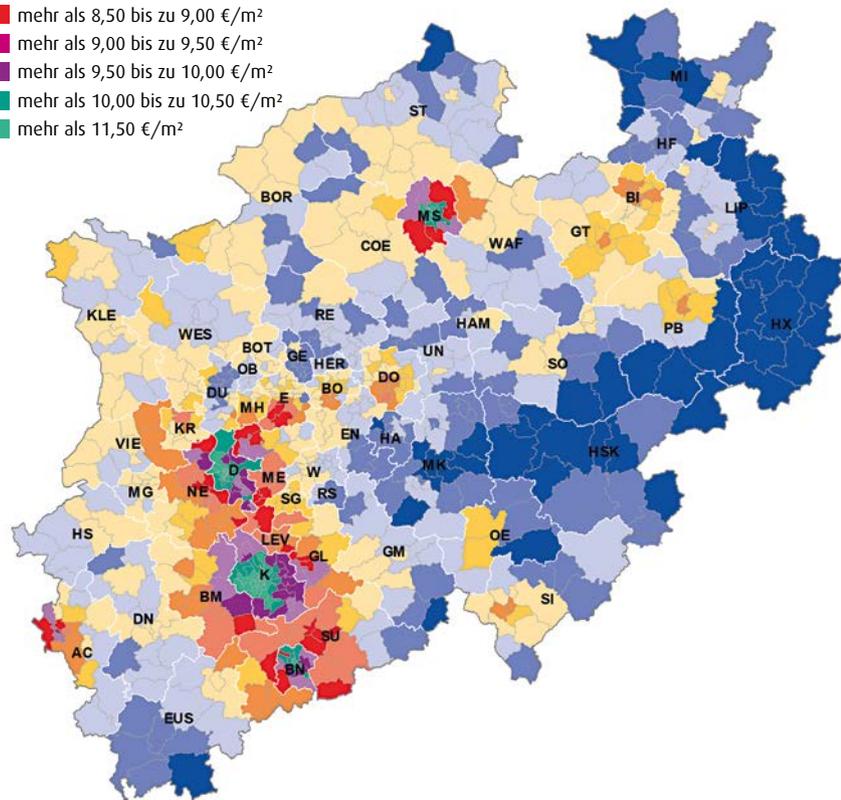
Gewichteter Mittelwert NRW (2020): 7,77 €/m²

- bis zu 5,50 €/m²
- mehr als 5,50 bis zu 6,00 €/m²
- mehr als 6,00 bis zu 6,50 €/m²
- mehr als 6,50 bis zu 7,00 €/m²
- mehr als 7,00 bis zu 7,50 €/m²
- mehr als 7,50 bis zu 8,00 €/m²
- mehr als 8,00 bis zu 8,50 €/m²
- mehr als 8,50 bis zu 9,00 €/m²
- mehr als 9,00 bis zu 9,50 €/m²
- mehr als 9,50 bis zu 10,00 €/m²
- mehr als 10,00 bis zu 10,50 €/m²
- mehr als 11,50 €/m²

REGIONALE UNTERSCHIEDE BEI MIETEN (PLZ-Gebiete)

Angebotsmieten aus Online-Immobilienplattformen im Zeitraum 2018/2019/2020: Mittlere Nettokaltmiete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen

Quelle: NRW.BANK 2021, Daten: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)





„Wir bringen den Wohnungsbau voran.
Und die Menschen zueinander.“

Fördern, was NRW bewegt.

Ulrich Brombach und Stefan Zellnig, Vorstände der Wohnungs-Genossenschaft GWG Neuss, schaffen bezahlbaren Wohnraum. Für ein solides finanzielles Fundament sorgt die NRW.BANK mit der Wohnraumförderung des Landes.

Die ganze Geschichte unter: nrwbank.de/gwg



NRW.BANK

Wir fördern Ideen

Damit nicht nur das Gebäude, sondern auch die Umgebung glänzt, hat die Stadt Bürger, Eigentümer und Geschäftsleute aufgerufen, sich an der Umgestaltung des zentralen Robert-Brauner-Platzes vor dem Gebäude zu beteiligen. „Die ‚Neuen Höfe‘ werden die Attraktivität der Innenstadt nachhaltig steigern und können eine Strahlkraft weit über Herne hinaus entwickeln“, ist Oberbürgermeister Frank Dud-da sicher. Aus der von Pflaster geprägten Fläche ohne Aufenthaltsqualität soll ein Platz für die Bürger werden. Mit Grün, Bänken und weniger Verkehr.

Mit dem Projekt „Bundle Up“ suchen TU Dortmund und IHK Mittleres Ruhrgebiet derzeit nach stadt- und klimagerechten Lösungen für die so genannte letzte Meile in Herne. „Als Landmarken beteiligen wir uns an der Studie. Es ist möglich, dass wir in den Neuen Höfen Flächen zur Verfügung stellen“, sagt Linden.

Logistikflächen sind in ganz NRW gefragt wie nie

Nicht nur in Herne, in ganz NRW ist die Nachfrage nach Logistikflächen enorm gestiegen. Das Essener Maklerunternehmen Ruhr Real ist auf Gewerbeimmobilien im Ruhrgebiet spezialisiert. „Aufgrund der Corona-Pandemie sind Logistikimmobilien verstärkt in den Fokus gerückt. Durch den enormen Anstieg von Online-Bestellungen lag die stärkste Nachfrage bei Handels- und E-Commerce-Unternehmen, dicht gefolgt von Nutzern aus den Bereichen Transport, Verkehr und Lagerhaltung“, berichtet Geschäftsführer Christian Hansmann. Insgesamt seien im Ruhrgebiet im vergangenen Jahr 862.000 Quadratmeter Lagerfläche neu vermietet worden. „Dies ist ein Rekordergebnis. Die Spitzenmiete liegt bei 5,30 Euro“, erklärt Hansmann.

Im scheinbar eher problematischen Standort in Duisburg-Hochfeld, erst mit Skepsis beobachtet, entwickeln sich die



„Das Problem ist, dass immer öfter sehr große Wassermengen in sehr kurzer Zeit anfallen. Die müssen wir auffangen. Das gelingt nur mit Hilfe einer entsprechenden Risikoanalyse.“

Dirk Arenz, Bauingenieur und Starkregen-Manager bei Drees & Sommer

Unternehmerparks von Aurelis bundesweit zum Erfolgsmodell. Die Kombination von Büro- und Hallenflächen, die flexibel miteinander kombiniert werden können, dazu kommunikatives Campusflair und gut angebundene Standorte, die keine Höchstmieten verlangen, kommen an. An der Heerstraße in Duisburg-Hochfeld wächst der erste Neubau-Park mit einer Mietfläche von 19.000 Quadratmetern seiner Eröffnung entgegen, die ersten Mietverträge sind unterschrieben. „Soweit es uns gelingt, die noch laufenden Mietvertragsverhandlungen erfolgreich abzuschließen, werden wir den Bauantrag für den zweiten Bauabschnitt noch in diesem Jahr einreichen“, gibt sich Michael Buchholz, Leiter der Aurelis Region West, zuversichtlich. Und er bleibt auf der Überholspur: „In Neuss werden wir den Unternehmerpark ‚Obererft‘ mit 11.542 Quadratmeter Hallen-, 2.248 Quadratmeter Bürofläche und 172 Stellplätzen ent-

wickeln, in Viersen einen Park mit 6.767 Quadratmeter Hallen-, 1.278 Quadratmeter Büro und 75 Stellplätzen.“

MÖNCHENGLADBACH: ESSEN IN DER PANZERHALLE Nur einen Katzensprung von Viersen entfernt liegt Mönchengladbach. Auch hier kennt man sich mit Logistikflächen bestens aus. Das war nicht immer so. Lange sorgte die Stadt zwischen niederländischer Grenze und Düsseldorf für negative Schlagzeilen. Firmen meldeten Insolvenz an, die Arbeitslosenzahlen stiegen, der Immobilienmarkt lag am Boden. Mit einem Masterplan, den Bürger, Wirtschaft, Hochschule und Politik verabschiedeten, begann 2010 der Wandel. „Genauso wie Münster hat sich Mönchengladbach vom Hidden Champion zu einem Juwel entwickelt“, konstatiert Andreas Schulten von Bulwiengesa.

So bekannte Unternehmen wie Zalando oder Nippon Express haben hier ihre Logistik-Zentren aufgebaut. Coca Cola hat angekündigt, sein Lager von Kerpen nach Mönchengladbach zu verlegen, wo es seit 2018 jährlich rund 220 Millionen Liter seiner Limonaden produziert. Auf einer acht Hektar großen Fläche hat Bäderspezialist Reuter im Mai sein neues Lager mit 32.000 Quadratmeter Flächen errichtet – inklusive 1.000 Quadratmeter großem Fotostudio. Im Nordpark soll der Reuter-Campus entstehen, eine neue Firmenzentrale mit „Büros der Zukunft“. Als Magnet hat sich in der Innenstadt das Einkaufszentrum „Minto“ entwickelt. Nach mehreren Corona-bedingten Verschiebungen wurde am 1. Juli die „Fashionbox“ in der Innenstadt eröffnet. Mit Hilfe eines digitalen Spiegels können Kunden hier online gekaufte Ware anprobieren und bei Gefallen mitnehmen.

Längst haben Firmenbosse und Mitarbeitende erkannt, dass es sich in der niederrheinischen Metropole mit etwas über 270.000 Einwohnern, Theater, Fachhochschule, Fußball-, Hockey- und Tennisclubs auf Bundesliganiveau gut und deutlich günstiger leben lässt als im nahen Düsseldorf. Neue Einfamilienhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen schie-

ßen aus dem Boden. Derzeit wird das REME-Gelände, das von der Britischen Rheinarmee als Panzerwerkstatt genutzt wurde und eine Cellulosefabrik beheimatet, entwickelt. Auf dem 15 Hektar großen Areal sollen 400 Wohnungen und nicht störendes Gewerbe gebaut werden. Zur Erinnerung an die Geschichte bleibt die Panzerhalle erhalten und wird Gastronomie und Geschäfte beherbergen.

„An Mönchengladbach sieht man, wie gut sich eine Stadt entwickeln kann, wenn private Akteure und eine engagierte Wirtschaftsförderung zusammenarbeiten“, sagt Schulden und deutet ein paar Kilometer weiter nach Osten. Hier liegt Krefeld, eine Stadt mit rund 227.000

Einwohnern. Große Parks, herausragende Museen und eine Galopprennbahn erinnern an die ehemalige Wirtschaftskraft der Samt- und Seiden-Stadt. „Krefeld gilt als Potenzialstadt mit schöner und guter Struktur. Es fehlen aber – anders als in Mönchengladbach – die Akteure, die das Potenzial heben“, bedauert Schulden. Erst in den letzten beiden Jahren hellt sich auch hier die Stimmung auf.

Potenziale heben muss man in den A-Städten Düsseldorf und Köln nicht. Gerade im rechtsrheinischen Köln, in Mülheim, werden ehemalige Industriestandorte umgekrepelt. Wo Firmen wie Deutz, Lindgens oder Otto Langen Motoren und Maschinen produzieren, »

50 Millionen Quadratmeter Büro-, Wohn- und sonstige Flächen sind landesweit derzeit in der Entwicklung. Davon verteilen sich knapp 15 Millionen Quadratmeter auf 2.000 Einzelprojekte in Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster sowie die Kernstädte des Ruhrgebietes Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund.

Aus: „Projektentwicklerstudie NRW 2021 für A- und B-Städte“



Das Duisburger Mercatorviertel soll ein Stadtviertel nach mittelalterlichem Vorbild werden: autofrei, teilweise begrünt und mit engen Gassen, Steil- und Spitzdächern.

WIR HABEN DIE VISION STADT IM KOPF.

Projekte entdecken:
www.ewmg.de
www.wfmg.de

EWMG
 ENTWICKLUNGSGESellschaft
 DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

WF MG
 WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
 MÖNCHENGLADBACH GMBH

Wir entwickeln Mönchengladbach.



Amelis entwickelt das Kölner Quartier Rondorf. Zur nahen Infrastruktur für 3.500 Menschen gehören eine Kita, drei Schulen sowie ein neuer Quartiersplatz mit verbessertem ÖPNV.

entstehen unter dem Namen Cologne I und II auf 70 Hektar neue Bürostandorte. Auch in Braunsfeld im Kölner Westen tut sich viel. Mangels Fläche stapeln sich hier Gewerbeflächen übereinander.

Deutlich zu kurz gekommen ist in den letzten Jahren der Wohnungsbau in Köln. In keiner anderen Stadt hinkt er dem Bedarf so hinterher. Teure Mieten und abgegraste Märkte sind die Folge. Mit neuen Großentwicklungen wie der Parkstadt Süd, dem Ausbau des Deutzer Hafens und der Entwicklung eines neuen Stadtteils namens Kreuzfeld im Norden der Stadt soll Abhilfe geschaffen werden, dies ist aber noch Zukunftsmusik.

Der Hochwasserschutz ist und bleibt im Lande ein Schlüsselthema

Weiter ist da schon die Aurelis Real Estate, die sich mit Amand zur Amelis Projektentwicklungs GmbH & Co. KG zusammengeschlossen hat, um auf einer

bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Kölner Süden in Rondorf ein neues Quartier zu entwickeln. Mit dem Bezug der ersten Häuser wird 2024 gerechnet.

Das Sorgenkind der Kölner Wirtschaftsförderung ist derzeit die Logistik. Geschäftsführer Manfred Janssen: „Es gibt aktuell auch in Köln eine größere Nachfrage nach Logistikflächen, als zur Verfügung stehen. Gemeinsam bemühen sich die Stadt Köln und die KölnBusiness Wirtschaftsförderung, perspektivisch neue Flächen zu erschließen.“

Ganz gleich, wo und was gebaut wird – eines müssen auch die Nordrhein-Westfalen im Blick haben: das Hochwasser. Im Juli richtete es vor allem im Bergischen Land und im Rhein-Erft-Kreis, in Stolberg und der Eifel enorme Schäden an, weil sich kleine Bäche zu reißenden Flüssen entwickelten (siehe Seite 28-29). Dirk Arenz, Bauingenieur und Starkregen-Manager bei Drees & Sommer: „Das Problem ist, dass immer öfter sehr große Wassermengen in sehr kurzer Zeit anfallen. Die müssen wir auffangen. Wichtige Erkenntnisse liefern etwa Fragen nach

dem Zustand der Gewässer und der Kanalisationen, nach mobilen oder festen Hochwasserschutzmaßnahmen, ob es ausreichend Retentionsflächen gibt und ob im Katastrophenfall Einrichtungen wie Feuerwachen und Krankenhäuser gut angebunden sind.“ „Bei Neubauten ist es leicht, große Zisternen anzulegen“, fügt er hinzu. Im Bestand empfiehlt er, Flächen so weit wie möglich zu entsiegeln, Wasser nicht sofort in den Kanal zu leiten und Rückhalteklappen einzubauen. „Diese müssen allerdings einmal im Jahr gewartet werden, sonst nützen sie nichts, und die Versicherung zahlt möglicherweise auch nicht“, weiß Arenz.

Der Immobilienmarkt in NRW – er ist sehr divers. Deshalb gilt: Ob A-, B-, C- oder D-Stadt – Chancen gibt es überall. „Doch um Menschen und Unternehmen für eine Region zu begeistern, braucht es Akteure und Pioniere, die an einem Strang ziehen und auf andere eine Sogwirkung ausüben“, sagt Schulden. Wie es das Beispiel Mönchengladbach zeigt. «

Ines Rakoczy, Köln



„Genauso wie Münster hat sich Mönchengladbach vom Hidden Champion zu einem Juwel entwickelt.“

Andreas Schulden,
Generalbevollmächtigter des Beratungsunternehmens Bulwiengesa

Finanzierungsstruktur – die unterschätzte Kraft

Jeannine Mertens-Richter ist Partnerin und Geschäftsleiterin der P.A. GmbH. Seit 1984 unterstützt die Boutique-Beratung Immobilieninvestoren bei Ankauf, Umfinanzierung und Prolongation. Im Interview erklärt sie die Bedeutung der Strukturbetrachtung für Mehrfachinvestoren.

Frau Mertens-Richter, wozu raten Sie Mehrfachinvestoren beim Thema Finanzierung? Wer optimale Konditionen wünscht, muss sein Vorhaben bestens präsentieren. Der Fokus muss dabei auf der schnell erfassbaren Struktur der eigenen Person und den Gesellschaften liegen. Viele Mehrfachinvestoren sind heterogen aufgestellt. Dies betrifft sowohl die Assetklassen, als auch die Art der Beteiligungen. Hier können finanzierende Banken insbesondere bei größeren, gemischten Portfolios dann den Blick für das Wesentliche nicht erlangen. Das verhindert Finanzierungen. Entweder, weil Einzeltickets zu klein erscheinen oder weil eine vollständige Analyse für den typischen Financier zu komplex ist. Als Reaktion werden Projekte vorschnell abgelehnt oder an Eigenkapitalquoten geknüpft, die häufig überdimensioniert sind.



ZUR PERSON Jeannine Mertens-Richter ist Partnerin und Geschäftsleiterin der P.A. GmbH. Mehr Informationen unter 0211-3864351 oder auf pagmbh.de

Und wie vermeiden Sie das? Wir machen den Mehrwert für die Bank sichtbar! Eine schnell und zielgerichtet dargestellte Bonität ist einfach zu erkennen. Wir zeigen die möglichen Dealbreaker oder Hürden und bieten Lösungen an. All das sind Informationen, die für oder gegen eine Finanzierungszusage sprechen und proaktiv thematisiert werden sollten. Aus unserer Erfahrung raten wir dazu, mit einer klaren Zielvorgabe an die Banken heranzutreten. Viele Investoren gehen aber nicht genügend auf die Bedürfnisse der Financiers ein und gehen somit vorschnell auf Banken zu. Hier liegt häufig die Kondition im Fokus nicht die dringendere Frage der Machbarkeit. Dieser Ansatz ist nur selten zielführend. Vielmehr sollte man Klarheit und Struktur zeigen und Finanzierungsstrukturen vorschlagen, die für beide Seiten lukrativ sind.

Und was passiert, wenn Finanzierungspartner das Geschäft ablehnen? Das kommt so gut wie nie vor. Wir wählen im Vorfeld die möglichen Geldgeber aus und bereiten relevante Kerndaten so auf, dass der Finanzierungspartner schnell entscheiden kann. Wir schauen uns beispielsweise an, ob der Kunde Zwischensicherheiten mitliefern sollte, ob Bürgschaften notwendig sind oder wir eine tilgungsfreie Zeit empfehlen. Auch die Frage einer Aufvalutierung von Bestandsimmobilien gehört dazu, um freie Liquidität und damit bessere Konditionen zu ermöglichen. Am Ende ist es eine 360-Grad-Betrachtung, die auch laufende Mietverträge und marktgerechte Mieterhöhungen berücksichtigt. All das sind verborgene Assets, die projektabhängig abgerufen oder einfach nur transparent dargestellt werden sollten. Das ist vor allem für den Aufbau von Portfolios vorteilhaft, da wir nach der

ersten Strukturanalyse eine perfekte Story aufbauen, kommunizieren und somit Entscheidungszyklen verkürzen können.

Haben Ihre Kunden Sorge vor dieser Transparenz? Beim Thema Bonität kommt das schon mal vor. Aber ohne einen vollständigen Überblick über die Vermögensverhältnisse können wir nicht arbeiten. Das bedeutet keineswegs, dass wir den Kunden gänzlich gläsern präsentieren. Wenn Banken mehr Sicherheiten fordern, setzen wir Balken dazwischen und fragen nach dem Mehrwert. Zum Beispiel beim Thema Eigenkapital oder Tilgung. Wir erleben es nicht selten, dass Investoren mehr Sicherheiten präsentieren, als dies nach unserer Sicht notwendig erscheint. Die Kunst ist für die Finanzierungsinstitute Wichtiges zusammenzufassen und Unwichtiges wegzulassen. Wir bieten unseren Finanzierungspartnern nur Geschäfte an, die solide geprüft und beidseitig attraktiv sind. Das hat auch mit Respekt und Vertrauen zu tun. Wir haben in 37 Jahren noch keinen Finanzierungsausfall erlebt. Das ist unsere Reputation und ermöglicht beste Konditionen.

Was ist denn eine gute Bonität? Die gibt es in vielfältiger Art. Bonität muss immer in Relation zu etwas betrachtet werden. Z. B. hätte eine Privatperson mit drei Millionen Euro Reinvermögen fürs Leben eine gute Bonität. Das ermöglicht aber keineswegs eine 40 Millionen Euro Vollfinanzierung für ein Logistikzentrum. Am Ende geht es immer um die Passgenauigkeit der Finanzierung zum Kunden und zum Projekt. Das ist unser Erfolg für unsere Kunden. «

Das Interview führte Julius M. Paul (fokustruppe)

Ein Emissions-Turbo für Green Bonds

Der klimafreundliche Umbau der Wirtschaft erfordert einen riesigen finanziellen Kraftakt. Die Europäische Union (EU) wird bis 2030 über den „Green Deal“ eine Billion Euro in den Klimaschutz stecken. Auch institutionelle und private Anleger setzen immer mehr auf nachhaltiges Investieren. Nach Angaben des Forums Nachhaltige Geldanlagen wurde 2020 in Deutschland die Rekordsumme von 335,3 Milliarden Euro in solche Anlagen gesteckt. „Dieser Boom geht weiter, und ein Großteil des nachhaltigen Geldstroms wird in den Immobiliensektor fließen“, sagt Claus Thomas, CEO von BNP Paribas REM Germany.



„Wir werden unsere Mindeststandards für grüne Pfandbriefe stärker an der EU-Taxonomie und dem Green-Bond-Standard ausrichten.“

Sascha Kullig, Mitglied der Geschäftsleitung des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Eine Möglichkeit zur Mobilisierung des benötigten Kapitals sind Kreditfonds. Fondsiniciator BF.capital konnte kürzlich die zweite Tranche des BF.capital Real Estate Debt Fund (Volumen: 200 Millionen Euro) bei institutionellen Investoren unterbringen. Der Fonds vergibt Whole-Loan- und Mezzanine-Darlehen, mit denen auch Projektentwicklungen von Wohnungen und Büros finanziert werden. Das Thema „Nachhaltigkeit“ besitze bei vielen Anlegern, wie Versicherungen und Pensionskassen, einen hohen Stellenwert, sagt Manuel Köppel, Geschäftsführer der BF.capital. Die ESG-konforme Produktgestaltung ist aber nicht nur für Fonds brisant, sondern für die gesamte Immobilien-Investmentwelt. „Kürzlich hat die EU-Kommission einen europäischen Green-Bond-Standard auf den Weg gebracht“, sagt Mario Lindner, Experte für Green Finance bei der Beratungsgesellschaft PWC. Damit existiere künftig ein „EU-Gold-Standard“ für grüne Anleihen mit rechtlich verbindlich überprüfbaren Vorgaben, so Lindner.

Dass Gestaltungsspielräume künftig kleiner werden könnten, würde der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) nicht bedauern. Denn bislang summiert sich das Volumen aller emittierten nachhaltigen Pfandbriefe auf bescheidene 6,3 Milliarden Euro. Das sind 2,5 Prozent aller in Deutschland umlaufenden Hypothekendarlehen (Volumen: fast 245 Milliarden Euro). Der neue EU-Standard für Green Bonds könne helfen, grünen Pfandbriefen mehr Resonanz zu verschaffen, hofft Sascha Kullig, Mitglied der vdp-Geschäftsleitung. Bis vor wenigen Wochen hatte nicht mal eine Handvoll Immobilienbanken in Deutschland grüne Hypothekendarlehen emittiert. Seit Juli ist auch die Sparkasse Hannover mit von der Partie. Mit 50 Millionen Euro ist das Platzierungsvolumen, verglichen mit dem großer gewerblicher Immobilien-

finanzierer, die Benchmark-Emissionen (Minimum: 500 Millionen Euro) bevorzugen, eher niedrig. „Für unsere Nachhaltigkeitsstrategie war die Ausgabe des ersten grünen Hypothekendarlehen ein wichtiger Entwicklungsschritt“, erklärt Markus Schmidt, Abteilungsleiter Treasury der Sparkasse Hannover. In den nächsten Monaten sollen zwar keine weiteren folgen. Mittelfristig (zwei bis fünf Jahre) sind aber weitere Emissionen grüner Hypothekendarlehen fest eingeplant. Da stört es offensichtlich nicht, dass der Renditevorteil mit ein bis zwei Basispunkten gegenüber konventionellen Hypothekendarlehen noch recht bescheiden ist.

Ab dem 1. Januar 2022 muss künftig die EU-Taxonomie-Verordnung beachtet werden

Bei unbesicherten Anleihen ist das anders. Da seien bis zu fünf Basispunkte drin, sagt Marcus Schulte, Vorstandsmitglied der Deutschen Pfandbriefbank (pbb). Im Januar hat die pbb ihren ersten „Green Bond“ als Senior-Preferred-Benchmark-Anleihe aufgelegt. Die Nord LB, in die die Deutsche Hypo jüngst integriert wurde, agiert ähnlich. „Wir setzen neben Benchmark-Anleihen auf einen Refinanzierungs-Mix aus grünen Termingeldern, Schuldscheindarlehen und unbesicherten Anleihen“, sagt Dirk Schönfeld, Bankdirektor im Treasury der Nord LB. Ihr Framework für Green Bonds müsste sie jedoch wohl nachschärfen, um Anleihen EU-Taxonomie-konform mit dem Label „European Green Bond“ schmücken zu dürfen. „Durch den Green-Bond-Standard der EU werden aktuelle Standards nicht ungültig“, beschwichtigt PWC-Experte Lindner. Daher überarbeitet der vdp derzeit ebenfalls sein Regel-

Nachhaltige Anleihen sind gemessen an klassischen Refinanzierungsinstrumenten wie dem Hypothekendarlehen im Immobiliensegment nach wie vor ein Nischenprodukt. Doch sich ändernde Regularien – wie die EU-Taxonomie-Verordnung – könnten das bald ändern.



Große Wohnungskonzerne zählen zu den Emittenten aus dem Nichtbanken-Bereich, die auch im Segment der ESG-Anleihen vehement Flagge zeigen. Thorre Björn Sauer, Head of Corporate Finance, erläutert, welche Vorteile diese aus Sicht der LEG Immobilien haben.



INTERVIEW MIT THORRE BJÖRN SAUER

Nachhaltige Anleihen erhöhen den finanziellen Handlungsspielraum

Herr Sauer, LEG Immobilien hat im Juni die erste nachhaltige Unternehmensanleihe aufgelegt, die Sie nicht als Green Bond bezeichnen. Wieso eigentlich? Die LEG verfügt gemäß ihrem Sustainable Financing Framework über einen großen Bestand an „grünen“ und „sozialen“ Objekten von etwa 3,3 Milliarden Euro. Das sind gut 20 Prozent unseres gesamten Portfolios von rund 16 Milliarden Euro. Gerade im Wohnungsbau spielen soziale Aspekte eine wichtige Rolle. Bei der jüngst begebenen Anleihe werden rund 51 Prozent in soziale Investitionen fließen, 49 Prozent in grüne.

Waren es nur ESG-bedingte Gründe, warum der Bond aufgelegt wurde? Nein. Unbesicherte Unternehmensanleihen sind momentan, auch was Konditionen betrifft, für uns recht interessant. Die Anleihe wird mit 0,75 Prozent pro Jahr verzinst und läuft zehn Jahre. Diese Konditionen hätten wir eventuell – bei einem moderaten Beleihungsauslauf – von einer Bank ebenfalls bekommen können. Die Anleihe hat den großen Vor-

teil, dass unsere Immobilien unbelastet bleiben. Das erhöht unseren finanziellen Handlungsspielraum.

Wann wollen Sie die nächste nachhaltige Anleihe platzieren? Wir sind jetzt bestens finanziell ausgestattet, sodass kein akuter Handlungsbedarf besteht. Aktuell werden die eingesammelten Mittel allokiert, also zur Refinanzierung von bestehenden „grünen“ und „sozialen“ Einheiten genutzt. Wir werden auf nachhaltige Anleihen als Refinanzierungsinstrument wieder zurückgreifen, wenn neuer Finanzierungsbedarf besteht und der Finanzierungszweck passt.

Dann könnten Bankkredite zur Refinanzierung des operativen Geschäfts bald überflüssig werden? Sicherlich nicht. Bankkredite, auch gern in einer grünen oder anderen Form nachhaltiger Darlehen, werden weiter eine unserer wichtigsten Fremdkapitalquellen bleiben. Zudem hat die Hausbank eine wichtige Brückenfunktion, wenn es um Finanzierungsmittel aus KfW-Programmen geht.

werk, um die neuen Vorgaben zu erfüllen. „Wir werden unsere Mindeststandards für grüne Pfandbriefe stärker an der EU-Taxonomie und dem Green-Bond-Standard ausrichten“, kündigt Kullig an.

„Ab 1. Januar 2022 muss die EU-Taxonomie-Verordnung beachtet werden“, sagt Bodo Winkler-Viti, Leiter Funding und Investor Relations der Berlin Hyp. Der Immobilienfinanzierer aus der Hauptstadt sieht sich aber gut gerüstet und ist – mit einem Gesamt-Emissionsvolumen (seit 2015) von 6,2 Milliarden Euro – der fleißigste Emittent grüner Anleihen im Immobiliensektor in Deutschland. Ob grüne Pfandbriefe oder grüne unbesicherte Anleihen ausgegeben würden, hänge bei der Berlin Hyp von der Deckungsfähigkeit

grüner Aktiva und deren bestmöglicher Refinanzierung ab, meint Winkler-Viti.

Martin Gipp, Head of Funding der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba), befürchtet aber Probleme bei der Umsetzung der „Do-no-significant-harm“-Vorgabe in der EU-Taxonomie, vor allem bei Gewerbeimmobilienkrediten: „Wird

etwas Positives zur Verminderung des Klimawandels getan, darf keines der übrigen Umweltziele der EU-Taxonomie negativ tangiert werden.“ Das sei bei Fotovoltaik- und Windparks leichter zu erfüllen als bei Immobiliendarlehen, meint er. Deshalb fokussiert sich die Helaba bei der Emission grüner Anleihen zunächst auf das Seg- »



TIPP

Wegweiser fürs nachhaltige Investieren

Für nachhaltige Investments gibt es eine Vielzahl von Standards – wie die ICMA Green Bond Principles und den europäischen Green-Bond-Standard –, die als Richtlinien für die Ausgabe nachhaltiger Anleihen bedeutsam sind oder sein werden. Zentral hierbei ist die Beachtung der EU-Taxonomie-Verordnung.

Diese beinhaltet Kriterien, die erfüllt werden müssen, damit eine wirtschaftliche Maßnahme als „nachhaltig“ klassifiziert werden kann. Die sechs Umweltziele der EU-Taxonomie lauten:

- › Verminderung des Klimawandels
- › Anpassung an den Klimawandel
- › Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser

- › Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- › Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- › Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen

Ganz entscheidend ist hierbei die Beachtung des „Do-no-significant-harm“-Grundsatzes. Dieser besagt, dass es nicht reicht, eines der oben genannten Ziele zu erfüllen, sondern gleichzeitig darf durch diese Aktivität kein anderes Umweltziel negativ beeinflusst werden. Grüne Immobilien müssen also nicht nur energieeffizient sein, sondern müssen beispielsweise auch strenge Anforderungen beim Wasserverbrauch und der Verwendung nachhaltiger Materialien erfüllen.

Quelle: Perspektiven 2021, Newsletter der Berlin Hyp (Juni 2021)

IMMOBILIENFINANZIERER IN DEUTSCHLAND

Volumen umlaufender Hypothekendarlehen und grüner Refinanzierungsinstrumente großer gewerblicher Immobilienfinanzierer in Deutschland

Quellen: Angaben der Banken bzw. vdp
Stand: 30. Juni 2021* bzw. 31. Juli 2021***
**** Finanzierungszweck: erneuerbare Energien

| Name der Bank | Gesamtvolumen der Hypothekendarlehen (in Mrd. Euro)* | Volumen grüner Hypothekendarlehen (in Mrd. Euro)** | Volumen grüner unbesicherter Anleihen (in Mrd. Euro)** |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Aareal Bank | 10,8 | - | - |
| BayernLB | 6,4 | - | 1,2*** |
| Berlin Hyp | 16,4 | 3,5 | 2,7 |
| Nord LB (Deutsche Hypo) | 10,3 | 1,0 | 0,4 |
| Deutsche Pfandbriefbank | 16,3 | - | 0,5 |
| DZ Hyp | 33,8 | - | - |
| Hamburg Commercial Bank | 3,9 | - | - |
| Helaba | 9,9 | - | 0,5*** |
| Hypovereinsbank/Unicredit | 22,1 | - | 1,0 |
| Landesbank Hessen-Thüringen | 9,9 | - | 0,5 |
| LBBW | 11,8 | 1,3 | - |
| Münchener Hypothekendarleiher | 30,0 | 0,5 | 1,3 |

ment der erneuerbaren Energien. „Grüne Darlehen und grüne Objekte sind ein geschlossener Kreislauf“, betont Christian Federspieler, Leiter der gewerblichen Immobilienfinanzierung der Hypovereinsbank (HVB). Die HVB-Mutter Unicredit legte im Juni ihre erste grüne Anleihe, einen Senior Preferred Bond (Emissionsvolumen: eine Milliarde Euro), auf. Passende Darlehensprogramme haben die Münchner bereits in petto.

Ein Pionier unter den Emittenten nachhaltiger Hypothekendarlehen ist die Münchener Hypothekendarleiher (MHB), die schon 2014 ihren ersten ökologischen Pfandbrief auflegte. „Aufgrund des negativen Zinsumfeldes lohnt es sich, das grüne Fundingpotenzial auch mit unbesicherten Anleihen auszuschöpfen“, sagt Claudia Bärldges-Koch, Head of Debt Investor Relations & Client Acquisition Treasury der MHB.

Vonovia und LEG haben bereits den grünen Kapitalmarkt angezapft

Kein Wunder, dass die Aareal Bank in Kürze auch Mitglied im Klub der Green-Bond-Emittenten sein möchte. „Wir werden noch dieses Jahr den ersten Green Bond als unbesicherte Anleihe im Benchmark-Format (geplantes Emissionsvolumen: mindestens 500 Millionen Euro) platzieren“, kündigt Frank Finger, Head of Treasury der Aareal Bank, an.

Währenddessen haben ihre Kunden den grünen Kapitalmarkt schon selber angezapft. So emittierten Vonovia und LEG Immobilien nachhaltige unbesicherte Anleihen (Emissionsvolumen: je 600 Millionen Euro). Die LEG will mit dem Erlös soziale und grüne Investitionen finanzieren. Man verfüge über einen großen Bestand an Sozialimmobilien, sagt Thorre Björn Sauer, Head of Corporate Finance & Treasury der LEG. «

Norbert Jumpertz, Staig

Die Marktplätze unserer Zeit



Kommentar Anne Bailly

Die reine Handelsimmobilie als Assetklasse gibt es nicht mehr. Was kommt stattdessen? Placemaking heißt das Handels-Zauberwort. Es geht um Orte mit gutem Konzept. Dort funktionieren auch Immobilien mit höherer Fluktuation.

Anne Bailly MRICS, Dipl.-
Immobilienökonomin (ADI),
Asset Managerin Bailly Real
Estate GmbH, Hamburg

„Placemaking macht aus Innenstädten, Einkaufsstraßen und Stadtquartieren wieder Orte, die einen Besuch wert sind.“

Ich durfte den digitalen „Handelstalk“ der RICS in Kooperation mit der ADI moderieren. Fazit: Der Wandel bei Entwicklung, Vermietung und Bewirtschaftung von Handelsimmobilien ist in vollem Gange. Wir alle meinen, die Lösungen zu kennen, aber was tut sich in der Branche? Wird es die reine Handelsimmobilie als Assetklasse weiter geben? Das Panel ist sich einig: Es gibt sie schon nicht mehr. Das, was auf Portfolio-Ebene als Retail gehandelt wird, ist in der realen Welt längst Nutzungsgemischt, auch über Gastronomie-, Sport- und Dienstleistungsangebote hinaus.

Es ging um Nutzungsvielfalt, Attraktivität von Shopping Places, die heute Leisure Places heißen. Placemaking ist das Wort der Stunde, um aus Innenstädten, Quartieren und Einkaufszentren wieder Orte zu machen, die einen Besuch wert sind. Von Zusammenarbeit war die Rede, bis es an die Mieten ging. Ein Zuhörer fragte, welcher Vermieter zugunsten der Allgemeinheit Abstriche bei seinen Mieteinnahmen machen würde. Das Panel lenkte ein: Ein gesunder Mix sei in einem Center leichter herzustellen als auf der Highstreet, wo viele Eigentümer eigene Interessen verfolgten. Muss die öffentliche Hand subventionieren? Es scheint, als gäbe es einen Zielkonflikt zwischen lebenswerten Orten und der Renditeerwartung an Handelsimmobilien.

Diese Ansicht teile ich nicht. Die letzten zehn Jahre im Asset Management sollten uns eines Besseren belehren haben. Die Anziehungskraft derer, die uns jahrelang als Ankermieter galten, schwindet mit zunehmender Gleichförmigkeit europäischer Innenstädte und Einkaufszentren, die wir selber geschaffen haben. Was sind lange Laufzeiten noch wert, wenn das Ausfallrisiko steigt? Warum halten wir an Konzept- und Vertragsstrukturen fest, die sich längst überholt haben?

In Wirklichkeit herrscht zwischen Vermietern, Mietern und Kunden Interessengleichheit: Interessante Orte mit gutem Konzept ziehen Menschen an, die sich dort gerne aufhalten, wiederkommen, weitere Menschen anziehen, eine stabile Frequenz bilden. Die Immobilie bleibt auch bei kürzeren Laufzeiten und höherer Fluktuation investmentfähig, hängt doch die Liquidität nicht mehr an Ankermietern – so weit die simple Gleichung des erprobten Placemakers; dessen Job es ist, vertragliche Lösungen zu erarbeiten, die langfristig stabile Einnahmen auf beiden Seiten gewähren. Womit wir bei der Zusammenarbeit sind, die uns bei reiner Portfolio-Betrachtung streckenweise abhandengekommen ist, sich jedoch auf lange Sicht stets als profitabler erweist als fahrlässig riskierte Insolvenz oder ein durch Leerstand verbrannter Ort. «

Der Gesundheitstrend kommt in den Büros an

Der Trend zum flexiblen Arbeiten und nachhaltigen Wirtschaften verändert Büros. Sicherheit, Gesundheit und Gemeinschaft rücken dort immer mehr in den Fokus. Das liegt auch an den veränderten Erwartungen Jüngerer an moderne Arbeitswelten: Bei der Arbeitsplatzwahl zählen für sie nun häufiger Selbstbestimmung, Nachhaltigkeit und Wohlbefinden. Status und Gehalt verlieren an Bedeutung.

„In diesem Kulturwandel werden Büros zu Orten der Gemeinschaft, des Austauschs und des Teilens. Aber auch zu Räumen, die Kreativität, Co-Creation und Gesundheit fördern“, sagt Christian Krauss, Head of Office & New Work bei Art-Invest. Die Kölner Immobilienentwickler beschäftigen sich seit vier Jahren mit WELL Buildings. Krauss sieht im Well-Trend die Reflexion des wachsenden Verständnisses von Gesundheit als zen-

tralem Treiber wirtschaftlichen Erfolgs: „Wohlbefinden ist eines der wichtigsten Bürokonzepte der Zukunft. In Well-Gebäude kehren Mitarbeitende gern zurück, weil sie hier ein Arbeitsumfeld finden, das ihre physische und mentale Gesundheit unterstützt. In der abklingenden Pandemie ist das für Unternehmen vorteilhaft, um Büros wieder zum Mittelpunkt zu machen.“

Mit Covid hat sich für viele das Verhältnis zu Gesundheit, Hygiene und Wohlbefinden verändert. Belüftung und Luftqualität, Oberflächen und Abstände sind wichtiger geworden, zudem das psychische Wohlbefinden. „Die Menschen möchten raus aus der sozialen Isolation und wünschen sich dazu einen sicheren Arbeitsplatz“, beobachtet Eva Welzenbach. Die Geschäftsführerin des Asset Managers Advenis Germany kümmert sich um die deutschen Fondsobjekte der französischen



Oben: Für das Easton House in Berlin erhielt Art-Invest die erste Well-Gold-Zertifizierung Deutschlands.

Unten: Beim gemischten Gewerbequartier Berlin Decks in Berlin-Mitte kamen Well-Aspekte erst im Austausch mit potenziellen Nutzern ins Spiel.



Covid-19 hat unser Leben und Arbeiten verändert. Megatrends wie New Work und Neo-Ökologie wurden rasant beschleunigt. Damit wandeln sich auch unsere Büros. Ihre Nutzer richten sich nachhaltiger aus. Die Arbeitswelten werden flexibler und gesundheitsorientierter.

Muttergesellschaft Inovalis. In Frankreich, das als Vorreiter in Sachen nachhaltigem Anlegen gilt, berücksichtige man bei den ESG-Checks für Immobilienfonds schon standardmäßig Well-Faktoren. „Mit Blick auf gesunde Gebäude steht im Fokus, wie wohl sich die Nutzerinnen und Nutzer dort fühlen, wie ressourcenschonend Baumaterialien sind und welche Qualität Raumluft und Licht haben“, so Welzenbach. Dies führe jedoch nicht automatisch zu einer Well-Zertifizierung von Gebäuden. Vielmehr würde Wellbeing häufig noch als Teil von ESG betrachtet.

Well baut auf dem Leed Green Building Rating System auf

Dennoch: Die Well-Zertifizierungen, die seit 2014 vom International Well Building Institute (IWBI) vergeben werden, sind auf dem Vormarsch. Nach IWBI-Angaben sind heute mehr als 21.000 Projekte in fast 100 Ländern Well-zertifiziert oder dabei, das Label zu erwerben. „Ursprünglich konnten nur Büroflächen zertifiziert werden. Mittlerweile wurde der Standard auf weitere Nutzungsarten wie Wohn- und Logistikimmobilien ausgeweitet. Sogar ganze Quartiere und Architekten können sich zertifizieren lassen“, weiß Lea Hermanns, Co-Gründerin des Co-Spaces Start-ups Poha House. Hermanns ist eine der wenigen deutschen Well Accredited Professionals. Sie führt aus: „Oft werden auch biophile Designelemente eingesetzt, die in den Gebäuden Bezüge zur Natur herstellen. Das kann etwa durch Fenster mit Blick in die Natur oder in einen urbanen Garten, echt begrünte Wände, Naturgeräusche oder natürliche Materialien zum Anfassen umgesetzt werden.“

Well baut auf dem Leed Green Building Rating System auf. Der Standard

nimmt die Wasser- und Luftqualität, Farbtemperatur und Helligkeit des Lichts sowie den thermischen und akustischen Komfort von Flächen unter die Lupe. Auch höhenverstellbare Arbeitsplätze, flexibel nutzbare Arbeitsbereiche, gesunde Lebensmittel und Sportmöglichkeiten werden vorausgesetzt. Die verwendeten Baumaterialien, die zu einer nachhaltigen, gesunden Arbeitsumgebung beitragen, sind ebenfalls Teil der Bewertung. Wie man Well Buildings umsetzt, hat Art-

Invest erst im eigenen Haus getestet. Für das Easton House in Berlin erhielten die Kölner die erste Well-Gold-Zertifizierung Deutschlands. „Neben konsequent nachhaltigen Baumaterialien und der betrieblichen Optimierung der technischen Gebäudeausrüstung steht in unserer Berliner Niederlassung zielgerichtet eingesetzte Smart-Building-Technik im Fokus. Die Büros wurden als kommunikativer Raum konzipiert, in dem sich die Mitarbeitenden in der Gemeinschaft optimal vernet-“

GESUNDE GEBÄUDE – DIE WELL-BUILDING-KRITERIEN IM ÜBERBLICK



LUFT

Die Luftqualität ist entscheidend für das Wohlbefinden der Immobilien-Nutzer. Daher wird diese in den Räumen gemessen, um die Schadstoffexposition wenn nötig durch das richtige Lüftungssystem zu senken.



LICHT

Well-zertifizierte Gebäude benötigen Zugang zu Tageslicht sowie eine elektrische Beleuchtung mit entsprechender Farbtemperatur.



WASSER

Die Wasserqualität wird nach Well überprüft,

um sicherzustellen, dass keine Keime oder Bakterien vorhanden sind. Außerdem soll Trinkwasser zur Verfügung gestellt werden, um die Gesundheit der Mitarbeitenden zu fördern.



ERNÄHRUNG

Die Anforderungen an Nahrungsmittel, die in einem Well-Gebäude angeboten werden, sind recht hoch. So dürfen nur Getränke mit maximal 30 Gramm Zucker verkauft werden, Lebensmittel dürfen keine Transfette enthalten.



FITNESS

Die körperliche Fitness soll durch Bewegung im Gebäude gefördert werden, indem beispielsweise Treppen sichtbar platziert und sitzende Tätigkeiten

minimiert werden. Die Verfügbarkeit von Fitnessgeräten wirkt sich positiv auf die Zertifizierung aus.



KOMFORT

Gebäudenutzer sollen die Möglichkeit haben, Räume nach ihren Wünschen anzupassen. Dazu zählen beispielsweise die Raumtemperatur, akustischer Komfort und flexible Arbeitsplätze mit Stehtischen.



MENTALE GESUNDHEIT

Die psychische Gesundheit der Gebäudenutzer soll durch Richtlinien-, Programm- und Designstrategien gefördert werden. Hier geht es darum, das kognitive und emotionale Wohlbefinden positiv zu beeinflussen.

Bei Well Buildings stehen fest definierte Gebäude-merkmale im Fokus, die positiv zu Gesundheit und Wohlbefinden von Menschen beitragen.



zen und gleichzeitig Ruhe finden können“, so Art-Invest-Mann Krauss. „Die Faktoren Standort, Qualität und Preis werden auch künftig Bestand haben. Aber ohne Gesundheit, Intelligenz und Nachhaltigkeit wird man in Zukunft keine Immobilien mehr entwickeln wollen oder verkaufen können. Denn an der Aufenthaltsqualität für Nutzer orientierte Bürokonzepte helfen Unternehmen dabei, gute Mitarbeitende zu finden und sie zu halten, indem sie zu deren Gesundheit und Wohlbefinden beitragen.“ Mit ihrer „GIN-Strategie“, dem Dreiklang aus Gesundheit, Intelligenz und Nachhaltigkeit, bezeichnen die Kölner diese Überzeugung, die für sie Grundlage aller Projektentwicklungen ist.

Gemeinschaft als Schlüssel für Well-being ist das jüngste Kriterium der Well-Zertifizierung. Der Community-Gedanke leitet das 2019 gegründete Start-up Poha House: „Wellbeing ist in Gebäuden aus unserer Sicht erst dann erfüllt, wenn die soziale Komponente hinzukommt. Unser Ziel ist, Gemeinschaft und Well zusammenzubringen. Die Poha Houses unterstützen als Community-basiertes Co-Living die physische und mentale Gesundheit ihrer Nutzer. Sie verhindern Isolation, wie sie im Dauer-Homeoffice oder in Single-Haushalten entsteht. Neben Gemeinschaftsflächen sind auch Rückzugsorte Teil unseres Flächenkonzepts. Das ist wichtig, um im Einklang zu bleiben.“

Auch Poha hat für seine Projektentwicklungen einen eigenen Standard entwickelt, der alle Well-Kriterien erfüllt und Nachhaltigkeitsmaßnahmen beinhaltet. „Wir achten auch bei den Firmen, mit denen wir bei unseren Projektentwicklungen zusammenarbeiten, darauf, dass sie die Well-Voraussetzungen und Optimierungen erfüllen. Das gilt zum Beispiel für Partner für Nahrungsmittel, Materialien und Entsorgung“, erklärt Hermanns. Ziel sei es, die Poha Houses nach und nach Well-zertifizieren zu lassen.

Entwickler, die sich eng am Nutzer orientieren, kommen sehr schnell auf das Thema Well

Während einige Entwickler Gebäude von Beginn an auf Well ausrichten, sollten die Flächen laut Tony Paumer von der Beos AG zunächst einen entsprechenden Nutzer haben. „Das Gebäude muss zum einen fähig sein, die Well-Kriterien umzusetzen. Zum anderen braucht es Nutzer, die Well konsequent umsetzen wollen. Denn vieles muss gemeinsam mit den Unternehmen geplant und entschieden werden.“

Beim gemischten Gewerbequartier Berlin Decks in Berlin-Mitte, das Paumer als Projektmanager verantwortet, kamen



Lea Hermanns, Co-Gründerin des Co-Spaces Startups Poha House: „Ursprünglich konnten nur Büroflächen zertifiziert werden. Mittlerweile wurde der Standard auf weitere Nutzungsarten wie Wohn- und Logistikkimmobilien ausgeweitet. Sogar ganze Quartiere und Architekten können sich zertifizieren lassen.“

Well-Aspekte erst im Austausch mit potenziellen Nutzern ins Spiel. „Wenn man sich eng am Nutzer orientiert, kommt man schnell auf das Thema Well. In den Berlin Decks drückt sich Wellbeing in der Holzbauweise und Gebäudetechnik sowie im Community-Ansatz aus. Mit Urban Gardening, einem grünen Innenhof und Promenaden-Deck, das alle Gebäude verbindet, schaffen wir Flächen für Gemeinschaft und Austausch, auch mit dem umliegenden Kiez. Für Handwerker oder Gruppenangebote aus der Nachbarschaft, die oft aus neuen Quartieren verdrängt werden, bieten wir kleine Hof-Mietflächen an. In den Berlin Decks sollen sich alle miteinander wohlfühlen und gemeinsam Mehrwerte schaffen.“

Yvonne Hoberg, Köln

AUTORIN



Yvonne Hoberg ist Inhaberin von Glowing Mind Communications & Transformation. Sie unterstützt die Immobilienbranche in wertebasierter Ausrichtung. Ihre Themen: Wandel, Haltung und Nachhaltigkeit.

Auf dem Weg zu einer gesunden Mischung

Das Büro wird zunehmend ein Ort des gemeinsamen Lernens, des Austauschs und der Kooperation – und weniger der Einzelarbeit. Stärker bedürfnisorientierte Arbeitsumgebungen werden gebraucht. Ein Praxis-Beispiel der Signal Iduna-Gruppe.

Arbeitswelt der Zukunft“ heißt seit 2018 ein Großprojekt bei Signal Iduna. Schon von Beginn an war klar: Das Unternehmen will weg von Einzelbüros, hin zu offenen Büroflächen. Einzelbüros passen nicht zur Unternehmenskultur, die in Zukunft noch mehr von Offenheit und Transparenz geprägt sein soll. Das Unternehmen befindet sich in der Transformation zu einer agilen Organisation. Das soll

zur digitalen Zusammenarbeit machen es möglich. Auch nach der Pandemie plant das Unternehmen mit einem erhöhten Anteil des mobilen Arbeitens.

Die vergangenen Monate haben gezeigt: Gerade individuelle Arbeit kann in vielen Fällen ebenso effektiv oder teilweise noch effektiver von zu Hause aus erledigt werden. Das Büro wird zunehmend ein Ort des gemeinsamen Lernens, des

Austauschs und der Zusammenarbeit. Daher schafft das Unternehmen für die Zukunft verstärkt bedürfnisorientierte Arbeitsumgebungen, die flexibel für die jeweilige Tätigkeit genutzt werden können. Dazu zählen nicht nur neue Büromöbel und IT-Ausstattung. Es wird auch mehr Räumlichkeiten zur Zusammenarbeit im Team sowie zum sozialen Austausch geben – aber auch mehr Rückzugsmöglichkeiten, um sich auch mal bilateral zu besprechen. Vermehrt gibt es Räume, die den digitalen Arbeitsmodus zusätzlich unter-

stützen, wie etwa Webinar-Räume oder Räume für Livestreams. Das Unternehmen setzt auf ein offenes Flächenkonzept, das den Informationsaustausch sowie die hierarchie- und bereichsübergreifende Zusammenarbeit stärkt. Dies wird durch technische Möglichkeiten für hybride Meetings – teils aus dem Büro, teils mobil oder von zu Hause – wie beispielsweise Videokonferenz-Technik ergänzt.

Da die Kolleginnen und Kollegen zukünftig noch flexibler von verschiedenen Orten und aus unterschiedlichen Räumlichkeiten arbeiten werden, haben konsequenterweise auch nicht mehr alle Mitarbeitenden einen eigenen, personalisierten Arbeitsplatz. Trotzdem wird es weiterhin auch Standardarbeitsplätze geben. Gänzlich mobil oder remote zu arbeiten, schließt das Unternehmen aus. Denn in der Corona-Zeit haben viele Mitarbeitende erlebt, dass sich die Kontaktarmut auch belastend auf die Teams auswirken kann. Einige Termine und Aufgaben können nach wie vor besser in Präsenz durchgeführt werden, andere wiederum ebenso gut von zu Hause. Es kommt auf eine gesunde Mischung an, die das jeweilige Team eigenverantwortlich für sich selbst finden muss. Ein flexibler Rahmen lässt den Teams große Freiheiten, ihr ideales Modell für das hybride Arbeiten zu definieren. Dieser Arbeitsmodus wird bestmöglich unterstützt, indem für jeden Bedarf optimale Räumlichkeiten geboten werden. All das wird bei den geplanten Neubauten, aber auch bei der Modernisierung der aktuellen Immobilien, im Fokus stehen und berücksichtigt. «

Sven Pacholke, Hamburg

AUTOR



Sven Pacholke,
Transformations-
einheit, Projektleiter
Arbeitsweisen der
„Arbeitswelt der Zu-
kunft“ für die Signal
Iduna Gruppe

Zielbild des Signal-Iduna-
Neubaus am Kapstadtring
in Hamburg



sich zukünftig auch konsequent in seiner Arbeitsumgebung widerspiegeln.

Schon vor Corona hatten die meisten Teams die Möglichkeit, mobil zu arbeiten. Mit Beginn der Pandemie konnten innerhalb kürzester Zeit 85 Prozent der Mitarbeitenden ins Homeoffice wechseln. Viele Mitarbeitende haben durch Corona das erste Mal erfahren, wie es ist, virtuell zusammenzuarbeiten – selbst innerhalb kreativer Workshop-Formate. Das wäre vor der Pandemie in dieser Ausprägung nicht denkbar gewesen. Aber neue Tools

stützen, wie etwa Webinar-Räume oder Räume für Livestreams. Das Unternehmen setzt auf ein offenes Flächenkonzept, das den Informationsaustausch sowie die hierarchie- und bereichsübergreifende Zusammenarbeit stärkt. Dies wird durch technische Möglichkeiten für hybride Meetings – teils aus dem Büro, teils mobil oder von zu Hause – wie beispielsweise Videokonferenz-Technik ergänzt.

Da die Kolleginnen und Kollegen zukünftig noch flexibler von verschiedenen Orten und aus unterschiedlichen Räum-

Die Hochwasserfolgen, neue Mobilitätskonzepte und Social Networking



JAN SPRENGNETTER
(Sprengnetter GmbH)

Was macht das Hochwasser mit den Immobilienpreisen?

Was bedeutet die Hochwasserkatastrophe für Landschaft und Infrastruktur? Wie wirkt sie sich auf die Immobilienpreise aus, wie auf das eigene Unternehmen? Werden Immobilien resilienter werden? Werden Elementareinflüsse eine zunehmende Rolle in der Immobilienbewertung spielen? Es wird mehr technische Vorkehrungen an Häusern in bestimmten Lagen geben müssen, mit der Folge, dass sich Bauzeiten verlängern und Kosten erhöhen, meint Jan Sprengnetter, Geschäftsführer der Sprengnetter GmbH aus Bad Neuenahr. Das große Problem bei den Immobilienpreisen liege nicht nur in den Immobilien selbst und der Lage am Wasser, sondern vielmehr in den Auswirkungen der zerstörten Infrastruktur. Allerdings sagt Sprengnetter auch: „Bisher sind Preisminderungen bei vom Hochwasser betroffenen Gegenden mittelfristig immer wieder verschwunden.“



Jan-Carl Mehles (li.),
Dr. Mathias Dolls (re.)

JAN-CARL MEHLES (Marktforschung Immowelt)
DR. MATHIAS DOLLS (ifo Zentrum für Makroökonomik)

Von der Großstadt in den Speckgürtel?

Ist die Bereitschaft von Großstädterinnen und Großstädtern, in die Speckgürtel und ländliche Regionen zu ziehen, tatsächlich so groß wie gedacht? Dieser Frage sind ifo Institut und Immowelt in einer gemeinsamen Studie nachgegangen. Etwa zwölf Prozent der Städter könnten sich vorstellen, jetzt oder in näherer Zukunft die Stadt in Richtung Speckgürtel zu verlassen, berichten Dr. Mathias Dolls, stellvertretender Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomik und Befragungen, und Jan-Carl Mehles, Gruppenleiter Marktforschung bei Immowelt. Es seien aber durchaus nicht einkommensschwache, sondern eher einkommensstarke Familien. Die Pläne haben nur zum Teil mit Corona zu tun. Potenziell umgesetzt werden sie vor allen Dingen von Menschen, die eine Familie gründen wollen.

LARISSA LAPSCHIES
(German Market Leader RICS)

Social Media: Ich networke, also bin ich!

Die Fähigkeit zur Vernetzung ist auch in der Immobilienbranche die neue Währung. Larissa Lapschies, Geschäftsführerin der Immobilienjunioren und German Market Leader RICS, weiß, wie es geht. Sie hat viel Erfahrung in unterschiedlichen Immobilienunternehmen gesammelt – sei es bei Inreal, BNP Paribas, Barings, Gegenbauer und zuletzt bei der Akademie der Immobilienwirtschaft ADI. Aus allen beruflichen Stationen hat sie in puncto Unternehmens- und Kommunikationskultur in Sachen Networking so einiges mitgenommen. Aber „Ich networke, also bin ich!“ ist kein Selbstzweck. Und es geht auch nicht unendlich. Warum zum Beispiel funktioniert Clubhouse nicht mehr? Wo sind die Grenzen der Vernetzung? Was gilt es zu beachten?



Themen und Gäste des L'Immo-Podcasts spannen einen weiten Bogen über die Felder der Immobilienwirtschaft. Aktuell standen die Folgen des katastrophalen Hochwassers für die Branche im Vordergrund, aber auch Mobilitätskonzepte, Social Networking, künftige Boom-Märkte und die Stadtflucht. **Alle hören auf podcast.haufe.de/immobilien**

PROF. DR. KERRY BRAUER (Berufsakademie Sachsen)

Warum der Zuzug in Mittelstädte kein Strohfeuer ist

70 Prozent der Wohnimmobilienflächen in Deutschland finden medial überhaupt keine Beachtung. Sie liegen in Mittelstädten oder auf dem Land. Der Zuzug dorthin sei kein Strohfeuer, sondern erweise sich als nachhaltiger Trend, meint Prof. Dr. Kerry Brauer. Das könnte letztendlich den Druck von den Metropolen nehmen. Damit dies aber nachhaltig passiert, müssten die Themen Wohnen und Infrastrukturpolitik auf mittlere Sicht zusammen betrachtet werden, meint Brauer, Leiterin der Studienrichtung Immobilienwirtschaft an der Berufsakademie Sachsen. Denn alleine mit der Konzentration auf die Metropolen und dem Ausbau der Wohnraumverdichtung schaffe man keine bessere Wohnraumqualität.



ROBERT BETZ (Director Real Estate KPMG AG)

Digital Real Estate: Wie tickt der Boom-Markt der Zukunft?



Digital Real Estate ist einer der Boom-Märkte der Zukunft. Wie er aus der Vogelperspektive aussieht, beschreibt Robert Betz, Director Real Estate bei der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Obwohl die Immobilien- und Wohnungswirtschaft nach Ansicht der meisten Marktteilnehmer nicht der „First Mover“ in puncto Digitalisierung ist, gibt es dennoch erste zarte Digitalisierungspflänzchen in den Unternehmen. Diese sind allerdings nicht frei von Widersprüchen. So bildet etwa die Blockchain in Bezug auf die ESG-Thematik zwar den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie über alle Entwicklungsstufen und Verkäufe in Transparenz und Wahrheit ab. Leider hat sie jedoch auf der anderen Seite selbst einen hohen Energieverbrauch. Und auch von einem gemeinsamen IT-Ökosystem ist die Branche noch weit entfernt.

MARINA ROZOK (Rozok Communication)

Immobilie trifft Auto, Politik, Architekt

Die Immobilienwirtschaft findet den Weg ins pralle Leben – ob als Teil des öffentlichen Raums, der Klimawende oder von Mobilitätslösungen. Immer öfter werden Architektinnen und Architekten auf der Expo Real gesichtet. Berührungspunkte verschwinden. Mehr denn je wird die Immobilienwirtschaft integraler Bestandteil einer funktionierenden ökologischen Erneuerung und gewinnt vor diesem Hintergrund immer mehr an Bedeutung. Mobilitätskonzepte sind ohne sie gar nicht mehr vorstellbar. Auch die Politik erkennt das langsam. „Die Zeit, in der die Immobilienwirtschaft im luftleeren Raum agierte, ist unwiderruflich vorbei“, sagt Martina Rozok, geschäftsführende Gesellschafterin von Rozok Communication.





RDS: Eine „Schatzkarte“ in einer für alle verständlichen Sprache

Datenvielfalt Mit dem von der RICS entwickelten Data Standard RDS kann jeder Immobilien-Stakeholder Grundstücks-, Immobilien- und Infrastrukturdaten sammeln, teilen und austauschen.

rics.org/de

RICS bietet technischen Support für die Implementierung von RDS.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte datastandards@rics.org.



Einheitliche Schnittstelle: RDS schafft Datenstandards auf internationaler Ebene, so Prof. Dr. Verena Rock MRICS.

In vielen Immobilienunternehmen ist die Ausgangssituation ähnlich: Man verfügt über eine Datenvielfalt unterschiedlichster Natur, die in analoger und/oder digitaler Form irgendwie und irgendwo verfügbar ist. Betrachtet man die immer noch überwiegend mittelständisch geprägte Struktur der Immobilienwirtschaft, so dominieren weiterhin Unternehmen mit noch nicht vollständig zugänglicher, systematisierter, aus- und verwertbarer Datenlandschaft. Natürlich sind ERP-Systeme beziehungsweise eine Softwarelandschaft meist seit Jahrzehnten vorhanden. In vielen Fällen ist aber das Bewusstsein über den eigenen Datenschatz noch nicht geschaffen. Und so gibt es oftmals intern noch keine Schatzkarte, die den Weg aufzeigt, um diesen Datenschatz mühelos, kostenüberschaubar und effizient zum Wohle des Unternehmens zu heben. Nach extern wird dieser teilweise unbekannte Schatz hingegen sehr gut behütet und abgesichert.

DIE GIF HAT WERTVOLLE AUFBAUARBEIT GELEISTET Um Daten strukturiert verfügbar zu machen, sind Datenstandards ein sehr guter Wegbereiter, damit in der austausch- und kommunikationsintensiven Immobilienbranche mit vielen Schnittstellen und einer hohen Interdisziplinarität ein effizienter Datenaustausch funktioniert, alle die gleiche Sprache sprechen, die auswertbare Datenmenge deutlich erhöht wird und man dem großen Traum von Big Data näher kommt. Für den deutschen Markt hat die gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung) hier eine Pionierrolle eingenommen und mit dem gif-Datenstandard wertvolle Aufbauarbeit geleistet. Viele große Immobilienakteure nutzen bereits diesen Standard mit erkennbaren Benefits. Auf internationaler Ebene ist die Datenreife sehr unterschiedlich. Um hier standardisierend zu unterstützen, hat die RICS kürzlich die RICS Data Standard (RDS) entwickelt, die nationale Standards wie den der gif integriert beziehungsweise mappt, ohne landesspezifische Terminologien zu verwenden. Mit RDS können alle Immobilien-Stakeholder Grundstücks-, Immobilien- und Infrastrukturdaten sammeln, teilen und austauschen.

EINHEITLICHE SCHNITTSTELLE ZWISCHEN VERSCHIEDENEN DATENSYSTEMEN RDS unterstützt und verweist auf diverse RICS-eigene und internationale Standards, die die Bereiche Property Measurement, Bewertung, Due Diligence, Lebenszykluskosten, Maklerwesen, Leasing und Building Surveying umfassen. Aufgrund der Vielzahl verfügbarer nationaler und unternehmenseigener Datenmodelle und -schemata schafft RDS eine einheitliche Schnittstelle zwischen diesen Datensystemen und bietet einen Reference Point für das Mapping von System zu System und einheitliche APIs für den Datenaustausch.

RDS wurde entwickelt, um Marktteilnehmer anzuleiten, wie sie Datenerfassung, -speichersysteme und digitale Prozesse optimieren können; wie sie ihren internen Datenschatz heben und ihn über Schnittstellen mit anderen „nahtlos“ austauschen können. Zusätzlich zu den mittels RDS zu erfassenden Daten können Informationen über die Datenherkunft, -quelle und -teilbarkeit erfasst werden – inklusive Credentials, die vom Datenlieferanten zur Verfügung gestellt werden. Zu verstehen ist RDS als offenes System, das mittels Feedback und Use Cases von Marktteilnehmern sukzessive erweitert werden kann. Ganz im Sinne einer Schatzkarte in einer für alle Datenschatz-Suchenden verständlichen und einheitlichen Sprache – damit dieser Schatz gewinnbringend gehoben, genutzt und ausgewertet werden kann. «

Prof. Dr. Verena Rock MRICS, Vorstandsmitglied der RICS Deutschland, Course Director Digitales Immobilienmanagement, Technische Hochschule Aschaffenburg



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Integriert und sektorübergreifend zu treibhausgasneutralen Quartieren

Wärmenetze & Co. Um Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen, brauchen wir eine optimale Kombination aus ambitionierter energetischer Gebäudesanierung und dem Einsatz regenerativer Energien, meint der DV. www.deutscher-verband.org

Wie dringlich der Klimaschutz ist, haben uns die letzten Hochwasserkatastrophen in Deutschland erschreckend vor Augen geführt. Dabei hat auch der Gebäudebestand – wie viele andere Bereiche – noch seine Hausaufgaben zu erledigen: Neben erheblichen Energieeinsparungen muss die komplette Wärme- und Warmwasserversorgung auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Eine Kombination dieser Maßnahmen lässt sich im Quartierszusammenhang leichter umsetzen. Was die optimalen Effizienzstandards sind, um die Klimaschutzziele sozialverträglich, wirtschaftlich und ohne baukulturelle Schäden zu erreichen, wird von Umweltverbänden und Immobilienvertreterinnen und -vertretern unterschiedlich bewertet. Klar ist: Die passende Lösung ist abhängig von Quartier, Gebäudezustand und Architektur. Außerdem reicht energetische Sanierung alleine nicht aus, und sei sie noch so aufwändig. Vielmehr müssen Wärmenetze unter Nutzung von Abwärme, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplung und Zwischenspeicherung schrittweise auf einen CO₂-freien Betrieb umgestellt werden.

WICHTIG SIND FLEXIBILITÄT UND TECHNOLOGIEOFFENHEIT Uneinig sind sich die Akteure, ob die Förderung auf ambitionierte Effizienzstandards beschränkt und Sanktionierungen beziehungsweise Sanierungspflichten eingeführt werden sollen, oder ob eine stärker an den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes ausgerichtete Förderung zu mehr energetischen Modernisierungen führt. Wichtig sind in jedem Fall Flexibilität und Technologieoffenheit, Förderanreize, Beratungsketten für Einzeleigentümer sowie ordnungsrechtliche und förderrechtliche Bedingungen für sektorenübergreifende Klimaschutzansätze im Quartier. Mit der 2021 eingeführten CO₂-Bepreisung lohnen sich Investitionen in Energieeinsparung und erneuerbare Versorgung perspektivisch mehr. Allerdings ergeben sich daraus komplexe Fragen: Welche Verteilung der CO₂-Bepreisung zwischen Vermietern und Mietern setzt den größten wirtschaftlichen Anreiz? Wie sieht eine breit akzeptierte, sozialverträgliche Lösung aus? Im vermieteten Bestand scheint eine differenzierte Regelung sinnvoll zu sein, die gleichzeitig wirtschaftliche Anreize für Vermieter setzt und ein angepasstes Verbraucherverhalten der Mieter bewirkt. Hierfür ist eine Verteilung der CO₂-Kosten nach energetischer Qualität zielführend.

Wollen sie die Klimaziele erreichen, müssen die Kommunen energetische Quartierskonzepte erarbeiten. Städte und Gemeinden sind allerdings bereits jetzt bis an die Grenzen der Leistungsfähigkeit belastet, etwa durch die Bekämpfung der Pandemie und ihrer Folgen. Deshalb brauchen sie finanzielle Unterstützung. Klimaschutz sollte deshalb zur kommunalen Pflichtaufgabe erhoben werden. Bund und Länder müssen mit gesetzlichen Regelungen die notwendigen Voraussetzungen dafür schaffen.

DIALOGINITIATIVE IN EINMALIGER KONSTELLATION Mit dem Erreichen der Klimaschutzziele hat sich der Deutsche Verband am „Runden Tisch zum Klimaschutz im Gebäudebestand“ beschäftigt. Die einjährige Dialoginitiative brachte in einer einmaligen Konstellation Vertreter von Immobilien- und Energiewirtschaft, Mietern, Umweltorganisationen, Förderinstituten, Bundes- und Landesministerien sowie Kommunen zusammen. Die wissenschaftliche Begleitung übernahm das Institut Wohnen und Umwelt (IWU). Zum Abschluss im Sommer 2021 übergab der DV seine Handlungsempfehlungen dem parlamentarischen Umweltstaatssekretär Florian Pronold, der die Dialoginitiative gemeinsam mit dem Verband initiiert hatte. «



Kommunen müssen energetische Quartierskonzepte erarbeiten, meint Werner Spec, Leiter der AG Energie beim DV.

Werner Spec, Ex-OB von Ludwigsburg und Leiter der AG Energie beim Deutschen Verband



Quartiere

Gerade noch haben wir eine heftige Diskussion erlebt, die später zum größten Fuck-up-Moment unserer Familienreise gewählt werden sollte. Vordergründig ging es ums Aufräumen, aus der Elternperspektive auch um ein aufmerksames, zugewandtes Miteinander.

Auf dem Dach der Cité Radieuse war unsere Teenager-Eltern-Verbundenheit zwar noch nicht vollständig wiederhergestellt, aber mit dem Blick über die Stadt, das Mittelmeer und die Berge fanden wir wieder zu einer entspannten Lässigkeit. Dort oben ragen die beiden Schornsteine, die Bühne des Freilichttheaters und die kleine Sporthalle wie eine wundervoll poetische Skulpturensammlung in den tiefblauen mediterranen Himmel.

Le Corbusier baute von 1947 bis 1952 in Marseille seine erste Unité d'habitation. Auf riesigen Betonstützen, Pilotis, entwarf er über 330 Maisonette-Wohnungen mit Ladenpassage im Obergeschoss, Ateliers, Bibliothek, Restaurant, Hotel, Wäscherei und einem Kindergarten oben auf dem Dach. Eine vertikale Stadt. Das war bereits vor 70 Jahren, vor drei Generationen, nach dem Krieg, als viele Geflüchtete in die Städte strebten und wieder einmal Wohnungen gebraucht wurden. So viel Kraft steckt in diesem Gebäude, so viel Utopie und Vision! Auf der Dachterrasse bin ich geradezu schockiert von der Radikalität und Willenskraft seiner Ideen.

Einiges hat nicht funktioniert. Der schöne Garten um das Gebäude ist heute mit hunderten von Autos zugeparkt. Und der Spielplatz auf dem Dach wird auch nicht mehr von Kindern bevölkert, sondern von Besucherinnen und Besuchern, die sich in einem kleinen Museum schöne Stühle anschauen. Das Re-

staurant tut sich im dritten Obergeschoss zwar schwer, serviert aber heute noch Aperol Spritz auf der Terrasse. Auch die Läden sind noch geöffnet und verkaufen Souvenirs an die Touristen. Das Gebäude ist mittlerweile wieder ansehnlich saniert und wurde im Jahr 2016 in die Weltkulturerbe-Liste aufgenommen. Dabei stellt sich für mich die Frage: Was hindert heutige Planer eigentlich daran, ähnlich visionär zu sein und bessere Quartiere zu bauen? Was sind die Fuck-up-Momente, die heutige Planer erleben? Und wie könnte es besser gehen?

Zaghaftigkeit

Anders als nach dem Zweiten Weltkrieg kann ich trotz der vielen aktuellen Möglichkeiten keine Aufbruchstimmung erkennen. Die enormen Chancen, die unzweifelhaft in den großen Umbrüchen vorhanden sind, werden auf allen Ebenen viel zu zaghaft genutzt. Die meisten sind mit dem Kümmerlichen, wie es ist und was angeboten wird, zufrieden.

Quantitäten

Deshalb geht es heute bei der Errichtung von Quartieren sowohl bei den privaten als auch bei den öffentlichen Entwicklungsgesellschaften vorrangig um Quantitäten. Um die Anzahl der Wohnungen, die errichtet werden, und ihre Kosten. Für die privaten Entwickler möglichst so, dass sie gerade noch als Eigentumswohnungen für die höchsten Preise verkauft werden können. Für die öffentlichen Entwicklungsgesellschaften so, dass sie nach Sozialwohnungen aussehen, damit keiner auf die Idee kommt, es könnte ja zu viel öffentliches Geld ausgegeben worden sein. Das muss sich aber ändern.

ZUR PERSON Eike Becker leitet seit Dezember 1999 mit Helge Schmidt gemeinsam das Büro Eike Becker_Architekten in Berlin.

Internationale Projekte und Preise bestätigen seitdem den Rang unter den erfolgreichen Architekturbüros in Europa. Eike Becker_Architekten arbeiten an den Schnittstellen von Architektur und Stadtplanung mit innovativen Materialien und sozialer Verantwortung.

Heimat

Denn es sind Quartiere, in denen Menschen zusammenleben, miteinander arbeiten und spielen. Hier entsteht Nachbarschaft und das Gefühl, zu Hause zu sein. Die Quartiere sind für die zeitgenössischen Gesellschaften die Suppenküchen, in denen Zugehörigkeit und Freundschaften entstehen und Vertrauen in die politischen Zusammenhänge wächst. Wenn das nicht hier gelingt, funktioniert es auch im größeren Maßstab nicht.

Dichte

Dazu müssen heutige Quartiere dichter werden. Es erfordert mehr Menschen, um regelmäßige Begegnungen zu ermöglichen. Über die Jahre, in denen Licht, Luft und Aussicht wie bei Le Corbusier die entscheidenden städtebaulichen Parameter gewesen sind, wurden die Stadtteile immer luftiger und zufällige Begegnungen immer seltener. Vielfache Vereinsamung und Depressionen sind die Folgen dieser Fehlentwicklung. Kleinere Restaurants, Cafés und Dienstleister, wo Menschen sich treffen könnten, können sich nicht ansiedeln, wenn zu wenige Kunden vorbeikommen.

Nutzungsmischung

Auf Quartiersebene können ökologische, ökonomische und soziale Fragen besser gelöst werden als in Einzelgebäuden im kleineren Maßstab oder in der Stadt im größeren. Genau hier kann die Umgebung geschaffen werden, die ein gutes Leben für alle ermöglicht. Hier können Nutzungsmischungen viel leichter umgesetzt werden als in einem Einzelgebäude. So können Wohnen, Arbeiten, Ausbildung, Produktion, Verkauf, Reparatur enger zusammenrücken, ohne komplizierte Eigentumsstrukturen zu erzeugen.

Mobilität

In guten, durchmischten Quartieren können viele Fahrten mit dem Pkw vermieden werden. Weil innerhalb von 15 Minuten Reichweite Einkaufsmöglichkeiten liegen, der Arbeitsplatz erreichbar ist, der Kindergarten, das Café oder das Gym. Pkw gehören, wenn überhaupt, in Garagen an die Ränder. Die öffentlichen Räume bleiben so den Menschen, Tieren und Pflanzen vorbehalten. Das hat Le Corbusier noch anders gesehen.

Ökologie

Erst in der Verbindung von Immobilem und Mobilem lässt sich Klimaneutralität erreichen. Sowohl die lokale Energie-

erzeugung als auch deren Speicherung, in den Batterien der Fahrzeuge zum Beispiel, können dazu beitragen. Auch stationäre Sharing-Angebote zum Arbeiten oder Übernachten, für Lastenräder, Scooter oder Pkw können helfen.

Immer wieder wird in Diskussionen nach den Road Blocks, den Fuck-up-Momenten, gefragt, die verhindern, dass die Quartiere besser werden. Es ist der giftige Cocktail aus zu vielen und zu starren, häufig auch unsinnigen, von Furcht getriebenen Strukturen (Scheinpartizipation) und Vorschriften (zu Stellplätzen, Brandschutz, Lärm, Abstandsflächen, Traufhöhen und vielem mehr), zu langen Genehmigungszeiträumen (unterbesetzte, unterqualifizierte, ungeliebte Ämter) und Organisationsformen, die zu unsinnigen Priorisierungen führen (Quantitäten statt Qualitäten, Eigensinn statt Gemeinwohl). In einer Ebene darüber fehlt es zumeist an gesellschaftlichen urbanen Visionen.

Die Nachfolger von Le Corbusier zeigen, wie es besser geht. Ich habe sie in Aarhus getroffen. Dort wird der ehemalige Hafen zu einem neuen Quartier umgebaut. Die Gebäudehöhen reichen von eingeschossigen Holzschuppen bis hin zu 140 Meter hohen Hochhäusern – getrept, mit großen Aussichtsterrassen, begrünt und bevölkert. Auch ein Generationenhaus, ein Schwimmbad im Hafenbecken, eine Segel-

schule, ein Wassersport-Center und ein Theater finde ich dort dicht nebeneinander. Weil vieles noch unfertige Baustelle ist, Aarhus aber auch in diesem Stadium der Entwicklung nicht auf Kneipen, Bars, Restaurants verzichten will, sind die schon mal provisorisch in Containern untergebracht. Le Corbusier 2.0. Wie das Gleiche auch in einer Altstadt geht, sehe ich zwei Kilometer weiter südlich. Das in die Jahre gekommene Kaufhaus Salling in der Fußgängerzone wurde mit Restaurants, Cafés, Gärten und einer Bühne auf dem Dach mit Blick über die ganze Stadt zu neuem Leben erweckt.

Zu verdanken hat Aarhus das seinem Architekten Stephen Wilacy. Der charismatische Brite lenkt hier seit 2012 die urbanen Geschicke erfindungsreich und visionär. Einen innovativen, begeisternden Architekten zum Stadtarchitekten zu ernennen und ihm oder ihr auch Einfluss zu gewähren, erscheint mir eine gute Idee. Le Corbusier hätte das vermutlich gefallen. Alles Bauen ist für Menschen gemacht. Sie streiten und vertrauen sich auch wieder. Und lieben nichts mehr, als zusammenzukommen und gemeinsam unterwegs zu sein. Das geht so viel besser in lebendigen und freundlichen Quartieren. «

„Die Quartiere sind für die zeitgenössischen Gesellschaften die Suppenküchen, in denen Geselligkeit und Vertrauen in die politische Zusammenarbeit entsteht.“

Verwaltung & Vermarktung

Bestellerprinzip: Nebeneffekte sind für Makler stark spürbar

Wer den Makler bestellt, der bezahlt. Das Bestellerprinzip bei der Vermittlung von Mietwohnungen gilt seit Juni 2015 und soll Mieter von der Maklercourtage entlasten. Das sei im Wesentlichen gelungen, berichtet die Bundesregierung nach einer Evaluation. Der Nebeneffekt: Die Maklerbüros haben seitdem deutliche Einbußen. Vor der Einführung des Bestellerprinzips bei der Vermittlung von Mietwohnungen brachten knapp zwei Drittel (62 Prozent) der Vermieter ihre Wohnung über einen externen Makler an den Neumieter, nach der Einführung war es noch rund ein Drittel (35 Prozent). Etwa 50 Prozent der für die Evaluation befragten Makler sprachen von Umsatzeinbußen von durchschnittlich 37 Prozent. Nur 15 Prozent der Maklerbüros gaben an, keine Folgen gespürt zu haben.

Vermittlung von Mietwohnungen

Vor der Einführung des Bestellerprinzips

62%

30%



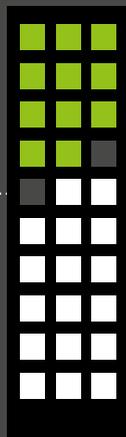
Vermieter bringen ihre Wohnung **über einen externen Makler** an den Neumieter

Vermieter gehen in die **Selbstvermarktung**

Nach der Einführung des Bestellerprinzips

35%

54%



Außerdem

- ist die **regelmäßige Maklertätigkeit** im Auftrag von Mietern von 41 Prozent auf etwa zwölf Prozent gesunken
- sprachen etwa 50 Prozent der für die Evaluation befragten Makler von **Umsatzeinbußen** von durchschnittlich 37 Prozent
- gaben nur 15 Prozent der Maklerbüros an, **keine Folgen gespürt** zu haben
- hat sich der **Aufwand** bei den befragten Vermietern dadurch um 83 Prozent **vergrößert**

Grafik: Immobilienwirtschaft; Quelle: DIW Econ Bericht: Evaluation zur Regelung der Wohnungsvermittlung

BUNDESTAGSWAHL 2021

VDIV legt Positionspapier mit 20 Forderungen vor



Zur Bundestagswahl hat der Verband der Immobilienverwalter (VDIV Deutschland) 20 Forderungen zu allen relevanten Themen rund um die Immobilienverwaltung vorgelegt (www.vdiv.de). Grob eingeteilt ist das Papier in vier große Themenbereiche: Baupolitik, Verbraucherschutzpolitik, Digitalisierung sowie Energie- und Klimapolitik. Eine Kernforderung des VDIV lautet, „reine Online-Eigentümerversammlungen rechtlich zu ermöglichen“, damit Wohnungseigentümergeinschaften zeitnah wieder energetische Sanierungsmaßnahmen für die Klimawende im Gebäudebereich beschließen können. „Verwalter sind es, die in Eigentümerversammlungen als Multiplikatoren wirken, Sanierungen anschieben und den oft langwierigen Entscheidungsprozess moderieren. Daher ist es wichtig, dass Verwalter verstärkt in politische Lösungen eingebunden werden“, so VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler mit einer weiteren Forderung des Verbands (siehe zu allem auch das Interview auf Seite 58).

+11,2%

Immobilienumsätze in Baden-Württemberg steigen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um beachtliche 11,2 %. Im ersten Halbjahr 2021 wurden 24,4 Mrd. Euro in Immobilien umgesetzt.

VERANSTALTUNG

29. DEUTSCHER VERWALTERTAG
 23. bis 24. September 2021,
 Estrel Berlin

Die Zukunft gestalten – unter diesem Motto lädt der VDIV Deutschland zum 29. Mal zum Verwaltertag nach Berlin. Mit rund 900 Teilnehmerinnen und Teilnehmern ist dieser wieder Gelegenheit zum persönlichen Austausch mit den Verwalterkollegen, zu erstklassiger Weiterbildung und umfangreichen Informationen durch professionelle Dienstleister. Redner sind unter anderen Christian Lindner, der Bundesvorsitzende der Freien Demokraten, und Prof. Dr. Hendrik Streeck, einer der bekanntesten Virologen. Das reformierte Wohnungseigentumsgesetz wird thematisch in den Fokus gerückt. In den Pausen kann die größte Fachmesse der Branche zum Netzwerken mit Dienstleistern und Partnerunternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft genutzt werden.

RECHT

Aktuelle Urteile

MAKLERRECHT

S.44

44 Achtung, problematische AGB-Verweisungsklausel: Die Unwirksamkeit einer Verweisungsklausel infiziert nicht in jedem Fall eine Verlängerungsklausel

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

S.65

65 Urteil des Monats: Versicherungsver-sagen bei Wasserschaden **Auffassungsvormerkung:** Löschung nach Teilung im Wohneigentum

66 Schadensersatzansprüche: Anwendung von WEG-Altrecht?
Klimaanlage: Anspruch auf bauliche Veränderung?
Erhaltungssatzung: Aufteilung und Genehmigungsvorbehalt

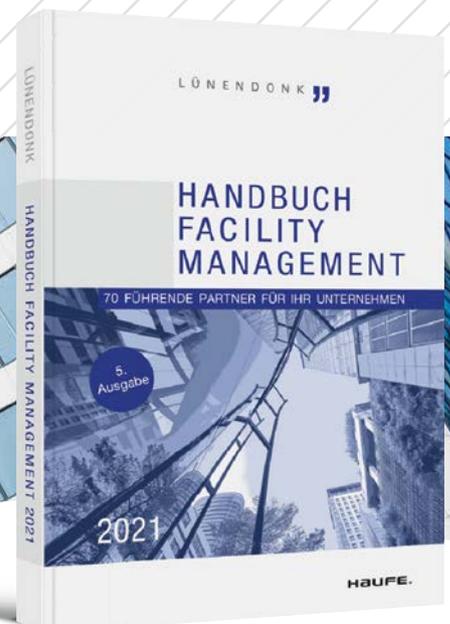
67 Beschlussunfähigkeit: Einberufungs-mangel bei Eigentümerversammlung
Körperliche Verbundenheit? Die Form der Teilungserklärung
Jahresabrechnung: Keine Individualklage mehr möglich (und weitere Urteile)

MIETRECHT

S.68

68 Urteil des Monats: Modernisierungs-mieterhöhung in Etappen
Vorgetäuschter Eigenbedarf: Schadensersatz auch bei rechtskräftigem Räumungsurteil
69 Vergleichsmiete: Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens maßgeblich
Geplante Baumaßnahmen: Duldungsklagenkosten (und weitere Urteile)

HAUFE.

ERFOLGSFAKTOR
FACILITY MANAGEMENT

Der Dauerbrenner zum infrastrukturellen, technischen und kaufmännischen Gebäudemanagement mit aktuellen Trends, Zahlen und Entwicklungen der Facility-Management-Branche sowie Best Practices von Unternehmen.

- + **Aktuelle Trends und Marktanalysen für den Einsatz des Facility Management im Unternehmen**
- + **Detailliertes Verzeichnis führender Anbieter mit Kennzahlen und Kurzporträts**
- + **Effizientere Immobilienbewirtschaftung durch digitale Lösungsansätze**
- + **Was bedeutet die Smart City für das Facility Management?**

ISBN 978-3-648-15069-6
 Buch: **69,00€** [D]

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
 0800 5050445 (Anruf kostenlos)
 oder in Ihrer Buchhandlung

Mit der ImmoWertV 2021 ist das Novellierungsvorhaben nicht abgeschlossen

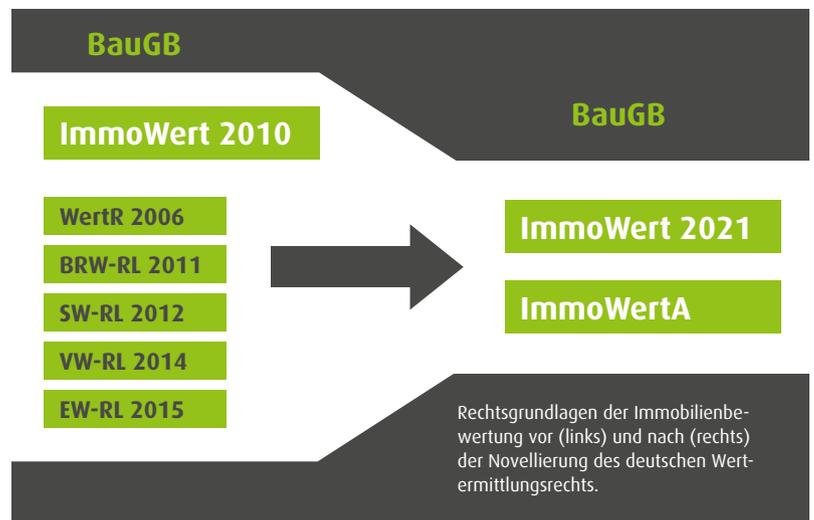
Nach Inkrafttreten der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) 2010 wurden die neuen Vorgaben zur Bodenrichtwertermittlung (2011), Sachwertermittlung (2012), Vergleichswertermittlung (2014) und Ertragswertermittlung (2015) in Einzelrichtlinien präzisiert. Diese sollten später in einer gemeinsamen ImmoWertR zusammengeführt werden. Nachdem es auch einen ersten Grobentwurf einer ImmoWertR gegeben hatte, sah sich der „Arbeitskreis ImmoWertR“ unter Federführung des Bundesinnenministeriums aufgrund der Grundsteuerreform aber zu einer Kurskorrektur gezwungen. Durch die Grundsteuerreform 2019 sind bzw. werden die Daten der Gutachterausschüsse – besonders die Bodenrichtwerte – relevanter, somit mussten deutschlandweit verbindliche Vorgaben an deren Ableitung durch Gutachterausschüsse sichergestellt werden.

Neben der steuerlichen Bewertung und der Marktwertermittlung hatten aber auch weitere Berufsgruppen ein Interesse an einer Novellierung: In der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung und in der Versicherungswertermittlung besteht beispielsweise ein starkes Interesse an wirklichkeitsnahen Normalherstellungskosten (NHK). Mit den NHK 2010, die auf Baukosten von vor 2005 basieren, werden bereits seit vielen Jahren – trotz Baupreisindexanpassung – die tatsächlichen durchschnittlichen Baukosten nicht mehr erreicht. Durch neuere und kostenintensivere Standards im Bau liegen diese teils deutlich darüber. In der Marktwertermittlung kann dieses „Manko“ durch die Anwendung von Sachwertfaktoren behoben werden, in der Beleihungswertermittlung und Versicherungswertermittlung indes nicht ohne Weiteres. Von Seiten der Wirtschaftsprüfer und international tätigen Sachverständigenunternehmen wird zudem seit vielen Jahren schon eine Öffnung hin zu weiteren Ermittlungsmetho-

den (neben den drei in der ImmoWertV normierten Wertermittlungsverfahren) gefordert. Von Seiten der privat tätigen Sachverständigen hätte man sich nur verbindliche Regelungen zur Bodenrichtwertermittlung in der ImmoWertV gewünscht, alle weiteren Regelungen aber so beibehalten. Durch die Novellierung der ImmoWertV wollte der Gesetzgeber das

Wertermittlungsrecht aus einem Guss neu regeln und neben der Sicherstellung der seit vielen Jahren erstrebten einheitlichen Anwendung der Grundsätze der Wertermittlung auch die Übersichtlichkeit des Wertermittlungsrechts steigern. Aus der bisherigen ImmoWertV 2010 und den fünf unterschiedlichen und nicht auf die ImmoWertV abgestimmten Richtlinien ist

RECHTSGRUNDLAGEN DER IMMOBILIENBEWERTUNG



Quelle: Sprengnetter 2021

DIE NEUE IMMOWERTV 2021 KURZ UND KNAPP:

- › Tritt am 1. Januar 2022 in Kraft
- › Deutlich umfangreicher als die derzeitige ImmoWertV 2010
- › Erhöhte Verbindlichkeit durch Aufnahme bislang nur empfehlender Hinweise
- › Es wird zusätzlich Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) statt Richtlinien geben
- › Änderung von teils altbewährten Begrifflichkeiten
- › Barrierefreiheit als neues explizit genanntes Merkmal bebauter Grundstücke
- › Theoretische Öffnung für nicht normierte Wertermittlungsverfahren
- › Modellkonformität wird zum zentralen Bestandteil
- › Fixe (statt standardabhängige) Gesamtnutzungsdauern
- › Deutschlandweit einheitliche Definition der sog. Wertrelevanten Geschossflächenzahl
- › Wiedereinführung von (Baukosten-)Regionalfaktoren im Sachwertverfahren
- › Aufnahme von Rechten und Belastungen in die ImmoWertV
- › Detaillierte Regelungen zur Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken
- › Aufnahme einer klarstellenden Regelung zum Stichtagsprinzip
- › Bisherige und viel kritisierte NHK 2010 wird Bestandteil der ImmoWertV 2021

Im Juli ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 verkündet worden. Damit endet ein langes Verfahren zur Novellierung des Wertermittlungsrechts. Die Änderungen sind recht umfangreich ausgefallen. Bis zu den finalen Anwendungshinweisen dauert es aber noch.

nun eine deutlich umfangreichere ImmoWertV 2021 entstanden mit auf die neue ImmoWertV 2021 abgestimmten – noch zu finalisierenden – Anwendungshinweisen (ImmoWertA). Das Bundesinnenministerium (BMI) hat sich in mehreren Beteiligungsphasen mit den teils konträren Wünschen und Forderungen der unterschiedlichen Interessensgruppen auseinandergesetzt und unter Abwägung dieser nach Möglichkeit sinnvolle Kompromisse gesucht.

Am Ende ist ein aus Sicht des BMI bestmöglicher Kompromiss entstanden, zu dem Folgendes anzumerken ist: Durch die Aufnahme vieler bislang empfehlender Regelungen in die ImmoWertV 2021 bekommen die Gutachterausschüsse in Deutschland erstmals verbindliche, detaillierte und deutschlandweit einheitliche Vorgaben zur Ableitung ihrer für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Was sich auf den ersten Blick positiv anhört und nach hoher Grundstücksmarkttransparenz klingt, entpuppt sich bei näherem Hinsehen allerdings als Wunschkonzert. Denn während der Bund die Ermächtigungsgrundlage bei der ImmoWertV innehat, ist das Gutachterausschusswesen Ländersache. Und in der Vergangenheit hat sich immer wieder gezeigt, dass den Gutachterausschüssen je nach Land und/oder zuständiger Kommune unterschiedliche personelle und finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt werden. Viele Gutachterausschüsse können den bisherigen gesetzlichen Vorgaben des § 193 BauGB schon nicht nachkommen, da werden weitere Aufgaben in Form von verbindlichen Vorgaben keine Änderung herbeiführen.

Auch wenn die ImmoWertV in erster Linie nur für Gutachterausschüsse verbindlich ist, hat sie auch für andere Stellen und private Sachverständige verbindlichen Charakter. Sie gilt bei Gerichten und in der Fachliteratur als anerkannte Regel der

Bewertungslehre, ein Abweichen ist daher stets nachvollziehbar zu begründen. Durch die Aufnahme und Verbindlichkeit vieler Detailregelungen wird es für privat und gerichtlich tätige Sachverständige in Zukunft schwieriger, den eigenen Sachverstand einzusetzen. Vielmehr wird man in den Fällen, bei denen von den Vorgaben aus der ImmoWertV abgewichen werden muss, umfassende Begründungstexte ausarbeiten und sich mit diversen Rückfragen durch kritische Auftraggeber auseinandersetzen müssen. Für Standardobjekte ohne Besonderheiten wird das in der Regel keine Rolle spielen, aber bei sonstigen gewerblichen Objektarten und bei einigen Besonderheiten eben schon.

Die Aktualisierung der „NHK 2010“ soll in Form eines Forschungsauftrags erfolgen

Durch die Beibehaltung der bisherigen NHK 2010 bleibt das Sachwertverfahren ein wirklichkeitsfremdes Wertermittlungsverfahren – auch wenn der Sachwert durch den Sachwertfaktor zum Marktwert führt. In der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung und der Versicherungswertermittlung wird man im Sachwertverfahren also weiterhin vor große Herausforderungen gestellt. Es besteht sogar die Gefahr, dass sich die Berufsgruppen hier von den Daten der Marktwertermittlung nach ImmoWertV abwenden.

Auch wenn das BMI eine Aktualisierung der NHK 2010 in Form eines auszuschreibenden Forschungsauftrags angekündigt hat, sah sich der Bundesrat bei seiner Zustimmung zu der ImmoWertV 2021 sogar dazu genötigt, eine diesbezügliche Entschließung zu verabschieden, dass die NHK so schnell wie möglich zu aktualisieren sind (siehe BR-Drucksache 407/21).

Eine Öffnung zu anderen als den drei normierten Wertermittlungsverfahren ist zwar erfolgt, indem die in der ImmoWertV normierten Verfahren nur noch „grundsätzlich“ anzuwenden sind; in der Praxis wird man faktisch jedoch erst dann andere Verfahren anwenden können, wenn es für die normierten Verfahren keine Daten gibt und diese auch nicht sachverständig geschätzt werden können.

Mit der ImmoWertV 2021 werden auch neue Begrifflichkeiten eingeführt beziehungsweise teils altbewährte angepasst – ohne inhaltliche Änderung. Dies ist bei Wertermittlungen und in den Textbausteinen im Zuge der Gutachtenerstellung ab dem 1. Januar 2022 entsprechend zu beachten. So wird beispielsweise aus dem „abgabenrechtlichen Zustand“ der „beitragsrechtliche Zustand“, aus den von „marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichenden Erträgen“ die „besonderen Ertragsverhältnisse“, aus dem „zutreffenden Sachwertfaktor“ der „objekt-spezifisch angepasste Sachwertfaktor“ etc.

Durch die explizite Aufnahme des Merkmals „Barrierefreiheit“ bei bebauten Grundstücken muss sich die oder der Sachverständige in Zukunft zusätzlich mit dieser Thematik auseinandersetzen – wenngleich dies bei bestimmten Objektarten (wie Pflegeimmobilien) auch schon in der Vergangenheit galt. Nun ist dieses Merkmal bei allen bebauten Grundstücken zu beachten, selbst wenn es letztlich keinen Einfluss auf den Marktwert hat.

Eine wesentliche Änderung im Sachwertverfahren ist die Einführung von so genannten Regionalfaktoren. Diese spiegeln das Verhältnis der örtlichen Baukosten zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten wider und sollen somit die Normalherstellungskosten auf das örtliche Baukostenniveau anpassen. Die Regionalfaktoren werden in der ImmoWertV 2021 als vom Datenanbieter festgelegte Modellgröße beschrieben, ohne kon- »

kretere Vorgaben für die Ableitung dieser Regionalfaktoren zu machen. Es bleibt zu hoffen, dass dieser Zustand durch Erläuterungen in den noch zu finalisierenden Anwendungshinweisen nachgebessert wird.

Standardunabhängige Marktwertermittlung: Zukünftig wird es fixe Gesamtnutzungsdauern geben

Während die Sachwertrichtlinie noch standardabhängige Gesamtnutzungsdauern für die Marktwertermittlung empfiehlt, wird es zukünftig fixe Gesamtnutzungsdauern geben. Für Wohnimmobilien und gemischt genutzte Immobilien mit Wohnanteil beträgt diese dann 80 Jahre (statt 60-80 Jahre je nach Standardstufe). Das hat zur Folge, dass der vorläufige nicht marktangepasste Sachwert einer Wohnimmobilie mit niedriger Standardstufe plötzlich höher ist und der Sachwertfaktor demnach entsprechend korrigiert werden muss. Sollte der Gutachterausschuss oder die Daten ableitende Stelle keine diesbezüglichen Korrekturfaktoren für den Sachwertfaktor ableiten und veröffentlichen – was aufgrund der geringen Datenmenge an Kauffällen mit Objekten mit niedrigem oder sehr hohem Standard der Normalfall sein dürfte –, muss an dieser Stelle eine sachverständige Korrektur vorgenommen werden. Allein wegen einer Modellumstellung darf sich der Marktwert einer Immobilie nicht ändern.

AUTOR



Sebastian Drießen

ist Sachverständiger für Immobilienbewertung und als Senior Expert für den Bereich Marktwertermittlung bei Sprengnetter Real Estate Services GmbH in Bad Neuenahr-Ahrweiler tätig.

Obwohl der Gesetzgeber ein umfangreiches und sehr transparentes Beteiligungsverfahren von Verbänden und der allgemeinen Fachöffentlichkeit ermöglicht hat und dies auch umfassend angenommen wurde, gab es viel Kritik über den Zeitpunkt der Beteiligung (die erste Beteiligungsphase lief über die Sommerferien im Jahr 2020, die zweite Beteiligungsphase betrug gerade einmal vier Wochen) und über die Abwägung der eingebrachten Kritikpunkte. Insbesondere die Sachverständigenverbände fühlten und fühlen sich mit ihren Anliegen nicht genug berücksichtigt. Ihr Hauptkritikpunkt ist, dass die Wertermittlung schematisiert wird und das Einbringen von Sachverständigen nur noch begrenzt und mit großem Erklärungsaufwand möglich sei. Auch wenn die Hierarchie (Vorrang der Gutachterausschussdaten) bei der Anwendung von wertermittlungsrelevanten Daten aus dem Entwurf nicht mehr in der finalen ImmoWertV 2021 zu finden ist, erkennt man den Einfluss der Gutachterausschüsse bei der Novellierung deutlich.

Es gibt in Deutschland aber auch einige nicht behördliche Anbieter, die über große Transaktionsdatenbanken verfügen und auf dieser Grundlage im Sinne der ImmoWertV geeignete Daten für Grundstücksbewertungen ableiten und anbieten. Daher sollte bei der Anwendung von Daten nur die Eignung der Daten im Vordergrund stehen. Denn letztlich ist der Gutachterersteller für das Ergebnis und damit die von ihm angesetzten Daten verantwortlich. Hier sollte es keine Rolle spielen, woher die Daten stammen, sofern sie geeignet sind und zum Marktwert führen.

Mit der Verkündung der ImmoWertV 2021 ist das Novellierungsvorhaben noch lange nicht abgeschlossen. In weiteren Schritten soll zunächst die Aktualisie-



Durch die Aufnahme des Merkmals „Barrierefreiheit“ bei bebauten Grundstücken muss sich der Sachverständige in Zukunft zusätzlich mit dieser Thematik auseinandersetzen.

rung der NHK 2010 ausgeschrieben und parallel an den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA) gearbeitet werden. Da die final ausgearbeiteten ImmoWertA von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz abschließend beraten und beschlossen werden sollen, kann mit einer Veröffentlichung frühestens ab Juni 2022 gerechnet werden. Die ImmoWertA werden allgemeine Erläuterungen und Beispiele zu den ImmoWertV-Regelungen beinhalten und somit sicherlich ein viel benutztes und beachtetes Dokument in der Wertermittlung werden. Die aktualisierten Normalherstellungskosten sollen spätestens Ende 2024 die NHK 2010 ablösen.

Auch wenn die ImmoWertV 2021 am 1. Januar 2022 in Kraft tritt und damit die neuen Begrifflichkeiten, Beschreibungen und Paragrafenbezüge in den Gutachten angepasst werden müssen, werden die Gutachterausschüsse noch keine für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach den neuen Modellen abgeleitet haben. Daher werden Sachverständige aufgrund der in der ImmoWertV 2021 fest verankerten Modellkonformität für einen gewissen Zeitraum zumindest noch die alten Bewertungsmodelle bei der Marktwertermittlung anwenden müssen. «

Sebastian Drießen, Bad Neuenahr-Ahrweiler

HAUFE.

DOKUMENTE FINDEN STATT SUCHEN

Die digitale Dokumentenverwaltung
jetzt hier im Video entdecken:



Mit der Software Haufe PowerHaus und Partnerlösungen stellen Sie Ihr Dokumentenmanagement optimal auf. Finden statt Suchen, weil alles digital vorliegt und Zeit spart.

Arbeiten statt Warten, weil das Dokument den richtigen Weg nimmt. Beruhigt schlafen, weil alles im revisions sicheren Cloud-Archiv liegt. Wer trauert da der Umlaufmappe nach?

„Die Rolle des Verwalters ändert sich massiv!“

Herr Kaßler, was sind die Themen des Verwaltertags 2021? In der Vergangenheit lag unser Augenmerk oft auf den WEG-Themen. Die Mietverwaltung, aber auch Fragen der Gebäudetechnik und der Digitalisierung haben deutlich zugenommen.

Die Teilnehmer wollen das? In ERFA-Gruppen und bei der Auswertung des jährlichen VDIV-Branchenbarometers stellten wir das fest, ja. Mietverwaltung etwa ist für sich oft lukrativer als die WEG-Verwaltung und wohl auch nicht so beratungsintensiv. Auch die Gebäudetechnik offeriert neue Chancen.

Andere Themen? Mobiles Arbeiten, Elektromobilität. Außerdem freue ich mich, dass wir zwei namhafte Referenten gewinnen konnten, den Virologen Prof. Dr. Hendrik Streeck und den FDP-Parteivorsitzenden Christian Lindner ...

Nicht wirklich überraschend, drei Tage vor der Wahl ... Aber es zeigt die Bedeutung des VDIV in der Bundespolitik.

Worum wird es politisch gehen? Bei der kommenden Zertifizierung des Verwalters gibt es noch Baustellen. Auch die Perspektive von Online-Eigentümersammlungen gilt es zu beleuchten. Hier wollen wir noch Verbesserungen erreichen. Mit der bisherigen Regelung der Hybrid-Versammlung im WEMoG sind wir nicht zufrieden.

Sonst schon? Das Gesetz bietet deutlich mehr Entwicklungsmöglichkeiten. Allein die neue Stellung des Verwalters hat großes Potenzial. Gegenüber der Reform von 2007 haben wir vieles erreichen und wohl noch mehr verhindern können ...

Inwieweit das? Allein die Vorschrift des § 27 trägt schon dazu bei: Ich kann mich

„Der Verwalter* ist ein Treiber der Energiewende. Es kann nicht sein, dass er künftig für einen Appel und ein Ei seiner Tätigkeit nachgeht.“



als Verwaltung spezialisieren, muss nicht den gesamten Pflichtkatalog wie früher anwenden, sondern kann mit kleineren Gemeinschaften vereinbaren, nur noch die Abrechnung für sie zu erbringen, und einmal im Jahr eine Versammlung abhalten. Ich kann aber auch ein größeres Leistungsspektrum vereinbaren, im Zweifel auch ohne Beschlussfassung per Verwaltervertrag. Hier hilft der Vertrag von VDIV und Haus & Grund.

Das heißt deutlich mehr Flexibilität. Und mehr Verantwortung bei noch anzuhebender Vergütung. Insgesamt wird damit auch die Tätigkeit interessanter.

Aber ansonsten kann die Branche mit dem WEMoG gut leben? Ich denke schon. Zumindest wird es aus der Praxis so zurückgespielt. Der Verwalter ist min-

destens in der Rolle eines Prokuristen mit deutlich mehr Gestaltungsspielraum. Wie groß der ist, bleibt aber immer noch der vertraglichen Situation mit der WEG geschuldet. Auch der Umlaufbeschluss per E-Mail kann hier genannt werden.

Wo sind die Schwachstellen des Gesetzes? Eine liegt wohl in der Kostentragungsregel für bauliche Maßnahmen. Hier dürfte viel gestritten werden. Auch bei den individuellen Maßnahmen wie dem Einbau einer E-Ladestation bleibt offen, wie sich die Regelungen insbesondere bei den Folgekosten bewähren. Schwäche zeigte der Gesetzgeber auch bei der Nichtzulassung von Online-Eigentümersammlungen.

Spielt die erleichterte Möglichkeit der Abwahl des Verwalters in der Praxis

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) gibt dem Verwalter mehr Möglichkeiten, setzt ihn aber auch mehr Risiken aus. Er wird wichtig für die energetische Sanierung. Das wiederum bringt neue Chancen bei der Vergütung. Ein Gespräch mit **Martin Kaßler**.

ZUR PERSON

Martin Kaßler ist Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland und der VDIV Management GmbH. Nach einer Berufsausbildung zum Maschinenbauer und Abitur auf dem zweiten Bildungsweg studierte er Geschichte, Politikwissenschaften und Europäische Ethnologie an der Humboldt-Universität in Berlin.

eine große Rolle? Laut unserem Branchenbarometer kann ich das verneinen. Nur vier Prozent der Unternehmen sehen hier größere Probleme. Welcher Verwalter will für eine WEG tätig sein, wenn die Mehrheit gegen ihn ist?

Hätte eine Abwahl nicht negative Auswirkungen auf einen Unternehmensverkauf? Das war früher tatsächlich so, da hat man den Laufzeiten der Verträge noch mehr Wert beigemessen. Zukünftig spielt beim Kaufpreis eine viel größere Rolle, wie digitalisiert das Unternehmen ist, wie lange die Mitarbeitenden bereits angestellt sind und ob Führungsstrukturen übernommen werden können.

Verwalter müssen sich nun zertifizieren lassen. Gibt es an dieser Regelung Kritikpunkte aus Ihrer Sicht? Die Prüfung muss ja von den IHK abgenommen werden. Ein Kritikpunkt ist, dass der bestehende Entwurf nicht vorsieht, dass alle IHK Prüfungen anbieten müssen. Außerdem sind die Inhalte teilweise noch nicht auf dem Niveau, wie wir uns das vorstellen. Zudem wollen wir einen „Prüftourismus“ vermeiden. Deswegen regen wir zur Klärung der Punkte einen

gemeinsamen Prüfungsausschuss zwischen dem DIHK und dem VDIV an.

Werden Sie Vorbereitungskurse anbieten für die Branche? Ja, wir bieten bereits erste Kurse gemeinsam mit der IHK Frankfurt an, weitere werden folgen. Die Entwicklung war ja absehbar.

Die Arbeitsgemeinschaft Digitalisierung im VDIV hat, so ist zu lesen, die Idee eines digitalen Ökosystems vorgebracht. Was hat es damit auf sich? Wir sind hier wirklich einen großen Schritt weitergekommen. Das Problem ist ja, dass die digitale Entwicklung deutlich schneller verläuft, als Unternehmen sie implementieren können. Hat sich der Verwalter einmal für ein ERP-System entschieden, war es in der Vergangenheit schwer, digitale Teilleistungen von anderen Anbietern ohne höheren Kostenaufwand zu integrieren. Hier haben wir angesetzt und die Arbeitsgemeinschaft gegründet. ERP-Anbieter, PropTech-Unternehmen, Messdienstleister oder Versicherungsmakler sind gleichermaßen integriert. Haufe ist auch Mitglied des Kreises.

Geht es um eine Vereinheitlichung der Schnittstellen? Das Thema begleitet mich schon, seit ich denken kann ... Wir werden es tatsächlich in diesem Jahr bewerkstelligen, künftig Daten medienbruchfrei austauschen zu können. Dabei werden in einem ersten Schritt relevante Stammdaten von einem System in das andere übertragen. Die nächste Entwicklungsstufe sieht dann vor, die Datenübertragung auch über die Stammdaten hinaus auszudehnen. Für Immobilienverwaltungen bedeuten die neuen Möglichkeiten das Ende vieler digitaler Insellösungen. Viele Prozesse werden sich beschleunigen lassen. Die Ergebnisse der AG Digitalisierung werden im

Rahmen des Forums Zukunft am 13. und 14. Oktober in Weimar vorgestellt.

Wir stehen vor enormen Klima-Herausforderungen. Die Tätigkeit des Verwalters wird sich möglicherweise verändern. Ist er darauf vorbereitet? Der Verwalter kann hier eine führende Rolle einnehmen. Unser Pilotlehrgang zum zertifizierten Verwalter war komplett überbucht. Der Bedarf ist also da.

Das verändert die Rolle des Verwalters massiv. Das stimmt. Deswegen können wir es künftig auch nicht zulassen, dass der Verwalter weiterhin für einen Appel und ein Ei seiner Tätigkeit nachgeht. Unser Ziel ist, dafür Sorge zu tragen, dass auch der Verwalter stärker bei der Förderung von Bafa und KfW berücksichtigt wird. Besonders wenn er klimaneutrale Modernisierungen anstößt, begleitet, umsetzt und überwacht. Der Verwalter kann somit zum Treiber dieser Prozesse werden. Es liegt an der nächsten Regierung, dies zu erkennen.

Welche Themen will der VDIV künftig weiter angehen? Wir begeben uns aktiv auf die Suche nach neuen Geschäftsfeldern für unsere Branche. Ich sehe Verwalter künftig mehr als treuhänderische Immobilienmanager mit einer ganzheitlichen Ausrichtung auf das Wohngebäude und seine Eigentümer. Dazu bedarf es jedoch verbesserter Grundlagen wie eines Ausbildungsberufes Immobilienverwalter. Der Immobilienkaufmann, so wie er seit vielen Jahren konzipiert ist, wird den Anforderungen eines modernen Immobilienmanagers nicht gerecht. Die Branche ist im Wandel. Wir sehen das an den Teilnehmern am Deutschen Verwaltertag: Die werden definitiv immer jünger! «



VERANSTALTUNGSTIPP

Die Innovationslounge des VDIV e.V. und der Haufe Group

Unter dem Motto „Die Zukunft wird von Menschen gemacht“ steht Besucherinnen und Besuchern des Verwaltertags am **23. und 24.9.2021** in Berlin folgendes Programm offen, eine Anmeldung ist nicht nötig:

- › **Impulsvortrag „Digitales Mindset“**
Katharina Jakisch, Haufe Group
- › **„Digitalisierung gut – alles gut?“**
Vortrag von Susanne Vieker, Haufe Group
- › **„Haufe Ökosystem & New Work“**
Diskussionsrunde mit Haufe Partnern und André Leber, Haufe Group
- › **„Wie verdiene ich als Verwalter eigentlich Geld mit der Digitalisierung?“**
Podiumsdiskussion mit Martin Kaßler, VDIV, und Sebastian Schmitt, Haufe Group

VDIV und Haufe: Ein Schub für nachhaltige Innovationen

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. und die Haufe Group präsentieren in der diesjährigen **Innovationslounge** auf dem 29. Deutschen Verwaltertag im Rahmen ihrer exklusiven Partnerschaft Ansätze zu New Work und zeigen die wichtige Rolle der Mitarbeitenden auf.

Innovationsstärke ist wichtiger denn je. Immobilienverwaltungen, die moderne Tools nutzen, um etwa Mieterinnen und Mietern Self-Services zu bieten, sind zukunftsfähiger, resilienter und als Arbeitgeber attraktiver als solche, die noch mit Papier arbeiten. Doch welche Innovationen eignen sich für die Branche? Wie lassen sich Probleme jenseits der Technologie lösen, wie beispielsweise der eklatante Fachkräftemangel?

Hier setzen der VDIV Deutschland und die Haufe Group mit ihrer exklusiven Innovationspartnerschaft an. Seit zwei Jahren geben der Spitzenverband und der digitale Vorreiter aus Freiburg Impulse, damit Immobilienverwalterinnen und -verwalter ihren Weg in die Zukunft finden und von der Digitalisierung profitieren. Die Partner verstehen sich als Treiber neuer Technologien und Kommunikation und haben mit der Innovationslounge und den Innovationstagen neue Dialogformate geschaffen.

ERST DER MENSCH, DANN DIE TECHNIK „Wir sehen große Potenziale bei der Prozessoptimierung sowie der Verbesserung der Eigentümer- und Mieterzufriedenheit“, erklärt VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler das gemeinsame Anliegen.

Dr. Carsten Thies, Geschäftsführer in der Haufe Group, ergänzt: „Dabei geht es nicht nur um das passende Toolset, das ein Unternehmen bei Zusammenarbeit, Automatisierung oder Vernetzung weiterbringt. Es muss in den Blick kommen, was die Menschen benötigen, um innovativ zu sein.“ Wie das gelingt und was New Work für die Branche bedeutet, beleuchten die Partner auf dem 29. Verwaltertag in der Innovationslounge (s. Kasten).

VERBINDENDE BENEFITS AUFSPÜREN Für wen wollen wir innovativ sein? Was müssen wir lernen? Solche Fragen rücken in den Fokus und damit auch die nach der passenden Organisation und Führungskultur. Wenn sich das Team auf einen Plan und ein digitales Mindset verständigt und kreative Freiräume erhält, dann ist der Boden für Innovationen bereitet. Carsten Thies verweist auf Erfahrungen aus der erfolgreichen digitalen Transformation der Haufe Group: „Wer Veränderungen nachhaltig verankern will, muss die Mitarbeitenden einbeziehen.“



„Es geht nicht nur um das passende Toolset, das ein Unternehmen bei Zusammenarbeit, Automatisierung oder Vernetzung weiterbringt. Es muss in den Blick kommen, was die Menschen benötigen, um innovativ zu sein.“

Dr. Carsten Thies, Geschäftsführer in der Haufe Group

Banken erobern den Maklermarkt

Durch den neuen Provisionssplit bei Kaufimmobilien hat sich der Maklermarkt verändert. Profitiert von der Entwicklung haben Bankenmakler: Sie konnten ihre Geschäfte ausbauen – und das trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie.

Ende vergangenen Jahres begann im Maklergeschäft eine andere Zeitrechnung: Immobilienmaklerinnen und -makler können seither aufgrund eines neuen Gesetzes, das kurz vor Weihnachten 2020 in Kraft trat, bei der Vermittlung von Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen nicht mehr provisionsfrei für den Verkäufer tätig werden.

Stattdessen gilt das Bestellerprinzip: Beauftragt die Verkäuferin oder der Verkäufer einer Immobilie oder einer Wohnung einen Immobilienmakler, so muss er jetzt mindestens die Hälfte der anfallenden Courtage tragen. In einigen Bundesländern – zum Beispiel in Bayern und Baden-Württemberg – gab es schon immer derartige Provisionsteilungen. In Berlin, Brandenburg, Bremen, Ham-

burg, Hessen und Teilen Niedersachsens war dies nicht der Fall: Dort gab es die meisten Veränderungen. Für alle Länder neu ist aber die hälftige Teilung: Wenn der Makler mit dem Verkäufer zum Beispiel eine Provision von drei Prozent vereinbart, kann er auch vom Käufer maximal drei Prozent verlangen – und nicht mehr.

Schon bevor das neue Gesetz in Kraft trat, hatten Branchenvertreter vermutet, dass sich der Markt zugunsten derjenigen Immobilienmakler verschieben wird, die Qualität bieten. Schließlich müsse der Makler dem Verkäufer nun deutlicher als

bislang klarmachen, dass er eine Dienstleistung anbietet und dass diese ihr Geld wert ist. Immerhin geht es gerade in hochpreisigen Regionen, wo Objekte im Wert von hunderttausenden Euro gehandelt werden, schnell um zehntausende Euro an Maklercourtage, die für den Verkäufer fällig wird.

Tatsächlich scheint diese Prognose eingetroffen zu sein. Laut einer Untersuchung der FIO Systems AG, einem Softwareanbieter für die Immobilien- und Finanzwirtschaft mit Sitz in Leipzig, ist

seit dem Inkrafttreten des neuen Maklerrechts die Zahl der von Hybridmaklern angebotenen Objekte um bis zu 40 Prozent zurückgegangen. Profitiert von der Entwicklung hätten indes Bankenmakler: Diese konnten laut der FIO-Marktanalyse in den ersten Monaten des

Jahres 2021 ein Angebotsplus von drei Prozent verzeichnen.

Bankenmakler bieten ihre Dienstleistungen – als Angestellte oder selbstständig – im Auftrag von Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken oder Privatbanken an. Wie genau sich dieser Geschäftszweig jedoch darstellt, wie hoch der Anteil der Bankenmakler am Gesamtmarkt ist oder wie die Entwicklung in den vergangenen Jahren war, dazu gibt es keine genauen Angaben.

Auf Anfrage der Zeitschrift „Immobilienwirtschaft“ winken Verbände »

„Das ganze Folgegeschäft ist für die Banken interessant. Am Maklergeschäft hängt mehr dran als die Courtage für den Immobilienkauf oder -verkauf.“

Robin Frank, Chef Immobilienvermittlung der BW-Bank, Stuttgart

DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT? MOBIL & SICHER



wie der Immobilienverband Deutschland (IVD) ab. Zahlen zur speziellen Gruppe der Bankenmakler lägen keine vor, heißt es. Auch der Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken oder der Deutsche Sparkassen- und Giroverband haben keine genauen Zahlen über die Gesamtsituation. Und längst nicht alle großen Bankenhäuser haben eigene Maklerabteilungen: Teilweise kooperieren sie auch, wie zum Beispiel die Commerzbank, mit externen Partnern.

Maklertätigkeiten werden bei vielen Finanzinstituten weiter ausgebaut

Interessant ist das Maklergeschäft für Banken nicht nur wegen der Revision, sondern auch deshalb, weil sie ihre Dienstleistungen im Paket anbieten: Sie versuchen, den Käufern und Verkäufern von Immobilien gleich ihr komplettes Produktportfolio mit zu verkaufen.

Der Immobilienkäufer benötigt zur Finanzierung ein Darlehen und einen Bausparvertrag, den er gerne bei der Bank abschließt, die ihm die Immobilie vermittelt hat. Hinzu kommt die Gebäudeversicherung oder eine Hausratversicherung, für deren Vermittlung die Banken ebenfalls Provision bekommen. Der Verkäufer wiederum hat durch den Verkauf der Immobilie plötzlich jede Menge Geld auf dem Konto, das er vielleicht in Aktien oder

Fonds anlegen möchte. Auch hierbei bietet die Bank Unterstützung und geeignete Produkte an und gewinnt damit einen neuen Kunden.

„Das ganze Folgegeschäft ist für die Banken interessant“, sagt Robin Frank, Chef der Immobilienvermittlung BW, die für das Maklergeschäft der BW-Bank aus Stuttgart verantwortlich ist. „Am Maklergeschäft hängt mehr dran als die Courtage für den Immobilienkauf oder -verkauf.“

Das Immobiliengeschäft werde für die Banken wichtiger, teilt auch der Deutsche Sparkassen- und Giroverband mit – genauso wie andere Marktfelder, die den Banken Provisionen einbrächten und damit Geld in die Kassen spülten. Denn in Zeiten von jahrelangem Niedrigzinsniveau bröckelt das klassische Bankgeschäft immer mehr weg, die Banken müssen Alternativen suchen. Maklertätigkeiten würden bei vielen Finanzinstituten weiter ausgebaut oder es entstünden erstmalig derartige Abteilungen, sagt der Deutsche Sparkassen- und Giroverband.

Von 2019 auf 2020 haben sich die Maklerprovisionen im Bereich des Sparkassen- und Giroverbands um 3,5 Prozent erhöht. Trotz Corona und Bestellerprinzip halte dieser Trend weiter an. Zwar sei zu Beginn der Pandemie eine „Delle“ zu erkennen gewesen. Diese sei aber im dritten und vierten Quartal „mehr als kompensiert“ worden.

Auch bei der BW-Bank brummt das Maklergeschäft. Dies sei natürlich auch der generell großen Nachfrage nach Im-



mobilien im Bereich Stuttgart und bis hinunter an den Bodensee geschuldet, wo die BW-Bank hauptsächlich tätig ist, sagt Robin Frank. Daran habe sich auch durch Corona nichts geändert. Auch er berichtet lediglich von einer kurzen Stillstandsphase in der Zeit des ersten Lockdowns, danach sei das Geschäft ungehindert weitergegangen.

„Mit der Beendigung der ersten Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen und dem Rückgang der Infektionszahlen im Sommer 2020 haben wir einen regelrechten Nachfrageboom für Wohnim-



„Verkäufer gewichten Qualität und Seriosität bei der Auswahl des Maklers noch stärker als bisher. Davon profitieren Bankenmakler aufgrund ihrer sehr soliden, häufig über dem Branchenstandard liegenden Ausbildung, ihrer hohen bank-internen Qualitätsstandards und ihrer guten Einbindung in das Filialnetz ihres Instituts.“

Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, München



Die Anzahl der Interessenten, die ihren konkreten Immobilienwunsch bei Bankenmaklern hinterlegt haben, ist im Vergleich zu 2019 um 15 Prozent gestiegen.

mobilen erlebt, der bis heute anhält“, berichtet auch Paul Fraunholz, Geschäftsführer der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, einem Tochterunternehmen der bayerischen Sparkassen und der LBS Bayern, für das rund 350 Immobilienmaklerinnen und -makler tätig sind. 2020 habe die Sparkassen-Immo mit 8.129 vermittelten Kaufimmobilien im Wert von 3,2 Milliarden Euro erneut ein Rekordergebnis erzielt. Die Makler hätten insgesamt einen Courtageertrag in Höhe von 140 Millionen Euro erwirtschaftet. Auch die Anzahl der Interessenten, die ihren konkreten Immobilienwunsch bei den Bankenmaklern hinterlegt hätten, sei im Vergleich zu 2019 deutlich um 15 Prozent gestiegen.

Der Provisionssplit hat den Trend zum Qualitätsmakler beschleunigt

Durch das neue Maklergesetz sehen die Banken ihre Position eher gestärkt: Sie gehen davon aus, dass sie von der Entwick-

lung profitieren werden. Der Provisions-split habe den „Trend zum Qualitätsmakler“ beschleunigt, sagt der Deutsche Sparkassen- und Giroverband – das schließe die Bankenmakler mit ein. „Verkäufer gewichten Qualität und Seriosität bei der Auswahl des Maklers noch stärker als bisher“, sagt auch Paul Fraunholz. „Davon profitieren Bankenmakler aufgrund ihrer sehr soliden, häufig über dem Branchenstandard liegenden Ausbildung, ihrer hohen bankinternen Qualitätsstandards und ihrer guten Einbindung in das Filialnetz ihres Instituts.“

Er geht davon aus, dass sich infolge der neuen Gesetzgebung der Maklermarkt bereinigen wird. Das habe die Sparkassen-Finanzgruppe als Chance erkannt und vielerorts in Innovationen und zusätzliche Makler-Kapazitäten investiert.

Und die Sparkassen-Finanzgruppe rechnet damit, dass das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht ist: Sie gehe davon aus, so Fraunholz, dass die Bankenmakler weitere Marktanteile hinzugewinnen werden. «

Jelka Luisa Beule, Freiburg

DAS TRIPLE FÜR MOBILE SICHERHEIT

- 1. Ihre Daten:** geschützt in der Cloud.
- 2. Ihr Betrieb:** Immer sicher.
- 3. Ihr Team:** Überall handlungsfähig.



Das Cloud-ERP-System für die Wohnungswirtschaft. Jetzt informieren unter www.axera.de/mobil-sicher

Haufe axera
Kann heute schon morgen.

Maklerrecht

Präsentiert von:



Rechtsanwältin Constanze Becker
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, München

RECHTSANWALTSKANZLEI
CONSTANZE BECKER

Achtung: Problematische AGB-Verweisungsklausel

Die Unwirksamkeit einer im Rahmen Allgemeiner Geschäftsbedingungen eines „Makler-Alleinauftrags“ dem Kunden gestellten so genannten Verweisungsklausel infiziert nicht in jedem Fall eine in allgemeinerem Zusammenhang geregelte Verlängerungsklausel. Die Inanspruchnahme von Maklerleistungen auf der Grundlage eines teilweise unwirksamen Makler-Alleinauftrags kann gleichwohl zur Entstehung von Courtageansprüchen führen.

OLG Hamm, Urteil v. 7.1.2021 – 18 U 109/18

SACHVERHALT: Der klagende Makler schloss mit seinen Interessenten einen vorformulierten „Qualifizierten Makler-Alleinauftrag“ ab. Der Maklervertrag war zum Teil handschriftlich ergänzt und an manchen Stellen geändert worden. Auftragsinhalt war unter anderem der Nachweis von Kaufinteressenten beziehungsweise die Vermittlung von Kaufvertrags-

4. Alleinauftragspflichten des Auftraggebers. Der Auftraggeber ist demgegenüber verpflichtet,

a) während der Auftragslaufzeit keine Maklerdienste Dritter in Bezug auf das Auftragsobjekt in Anspruch zu nehmen, b) sämtliche Interessenten an den Makler zu verweisen. (...)

8. Provisionsersatz. Sollte der Auftraggeber während der Auftragslaufzeit das Verkaufsobjekt an einen eigenen Interessenten oder nach der Beendigung des Makler-Alleinauftrags an einen während der Auftragslaufzeit vom Makler nachgewiesenen Interessenten verkaufen, so erhält der Makler die vertraglich vereinbarte Courtage ersatzweise vom Auftraggeber. Gleiches gilt (...).“

Das Objekt wurde verkauft. Eine Kündigung des Maklervertrags durch den Kunden erfolgte nicht.

Die Verweisungsklausel im Vertrag sieht das Gericht allerdings als vom Makler vorgelegten Formularvertrag an. Die Verweisungsklausel und die weitere Regelung (Schadensersatzverpflichtung des Maklerkunden) sind daher unwirksam.

Der Maklerkunde verliert mit der Beauftragung eines Maklers nach der gesetzlichen Konzeption des § 652 Abs. 1 BGB nicht die Möglichkeit, selbst nach Vertragsmöglichkeiten zu suchen und solche wahrzunehmen, ohne sich dadurch dem Makler gegenüber schadensersatzpflichtig zu machen. Da der Makler nur eine Provision verdient, wenn eine eigene Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit zum beabsichtigten Hauptvertrag führt, ist die im formularvertraglichen Teil des Vertrages enthaltene Maklerklausel unwirksam. Diese Unwirksamkeit führt aber nicht dazu, dass der gesamte Maklervertrag unwirksam ist.

PRAXISHINWEIS: Ob ein Individualvertrag oder ein Formularvertrag vorliegt, ist für jede einzelne Klausel separat zu beurteilen. Daher beurteilt das Gericht in diesem Fall die Klauseln auch unterschiedlich.

Verweisungs- oder Hinzuziehungsklauseln sollen die Mitwirkung des allein beauftragten Maklers am Vertragsschluss dadurch sicherstellen, dass sich der Auftraggeber verpflichtet, sämtliche Interessenten, auch „eigene“, an den Makler zu verweisen, und führen so zu einem qualifizierten Alleinauftrag. In AGB sind solche Klauseln allerdings unwirksam. «



Ob ein Individualvertrag oder ein Formularvertrag vorliegt, ist für jede einzelne Klausel separat zu beurteilen.

abschließen zu einem Provisionsatz von 4,76 Prozent (brutto). Auftragsobjekt war ein Hausgrundstück. In dem Vertrag heißt es sodann unter der Überschrift „Auftragsbedingungen“ auszugsweise wie folgt:

„Auftragsbedingungen. 2. Auftragsdauer. Der Auftrag läuft vom 1.5.2015 bis 31.12.2015. Wird er nicht unter Einhaltung einer Monatsfrist schriftlich gekündigt, verlängert er sich stillschweigend jeweils um ein Vierteljahr. (...)

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE: Das Gericht bejaht einen Provisionsanspruch des Maklers. Auch sei ein wirksamer Maklervertrag mit einer Laufzeit von mindestens acht Monaten zustande gekommen. Bei der Laufzeitregelung in Ziffer 2 des Maklervertrages handelt es sich laut dem Gericht durch die vorhandenen handschriftlichen Ergänzungen und die nachgewiesenen Gespräche hierzu um eine individualvertragliche Regelung.

Wohnungseigentumsrecht

Urteil des Monats: Versicherungsveragen bei Wasserschaden

Ein Eigentümer kann gegenüber dem Wohngebäudeversicherer wegen pflichtwidrig verzögerter Regulierung eines Leitungswasserschadens im Einzelfall einen Mietausfallschaden verlangen. Ihn kann aber die Obliegenheit treffen, die sein Sondereigentum betreffenden Schäden zunächst aus eigenen Mitteln zu beseitigen, um die Wohnung mit zumutbarem Aufwand wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen.

OLG Nürnberg, Beschluss v. 10.5.2021, 8 U 3174/20

FAKTEN: Eigentümer K erleidet 2009 einen Wasserschaden. Nach einer Ermächtigung durch die Gemeinschaft geht er gegen den Versicherer B wegen Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, am Sondereigentum und wegen eines Mietausfallschadens vor. Das LG gibt der Klage für die Schäden bis zum Jahr 2014 statt. Ein vertraglicher Leistungsanspruch sei auf einen Zeitraum von 24 Monaten begrenzt. Jedoch schulde B Schadensersatz aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 Abs. 1 BGB, § 14 Abs. 1 VVG. Denn B habe seine Leistung insbesondere für den Austausch des Estrichs pflichtwidrig verweigert. Ein über Januar 2014 hinausgehender Schadensersatz scheitere hingegen am Mitverschulden des K. Nach Abschluss der gerichtlichen

Beweissicherung im Oktober 2013 hätte K nämlich intensivere Bemühungen für eine Reparatur entfalten müssen. Dagegen wendet sich K.

ENTSCHEIDUNG: Ohne Erfolg! K sei nach der Ermächtigung zwar berechtigt gewesen, Schadensersatzansprüche einzuklagen, die ihm aus einer verzögerten Erfüllung entstanden seien; ebenso Schäden, die das gemeinschaftliche Eigentum betrafen. K habe aber nur bis zum Jahr 2014 einen Anspruch. Für ihn wäre es nämlich zumutbar gewesen, seine Wohnung nach Abschluss der parallelen gerichtlichen Beweissicherung in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen und die hierfür erforderlichen Kosten vorzufinanzieren. Für das Sondereigentum hätte er maximal

8.700 Euro aufwenden müssen. Die Kosten für die Beseitigung der Schäden am Estrich hätte hingegen die Gemeinschaft vorstrecken müssen.

FAZIT: Zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehören nach § 19 Abs. 2 Nr. 3 WEG wenigstens die angemessene Versicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie eine Versicherung der Eigentümerinnen und Eigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht. Diese Verträge muss die Gemeinschaft im eigenen Namen zugunsten der Eigentümer abschließen. Mit welchem Versicherer zu welchen Bedingungen ein Vertrag geschlossen oder gekündigt wird, können die Eigentümer bestimmen.

Aktuelle Urteile

AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Löschung nach Teilung in Wohnungseigentum

Wird bei Teilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum eine bestehende Auflassungsvormerkung in den einzelnen Wohnungsgrundbuchblättern vermerkt, können später einzelne Eigentumsrechte aus der Vormerkung nicht freigegeben werden.

OLG Frankfurt a. M., Beschluss v. 16.11.2020, 20 W 252/19

FAKTEN: Die Mutter schenkt dem Sohn ein Grundstück. Zur Sicherung einer eventuellen Rückübereignung wird eine Vormerkung eingetragen. Später wird das Grundstück in drei Miteigentumsanteile aufgeteilt. Es werden Wohnungsgrundbücher angelegt. Die Vormerkung wird in allen Büchern eingetragen. Der Sohn verkauft ein Eigentumsrecht weiter. Die Mutter beantragt die Löschung ihrer Rechte. Ohne Erfolg! Eine Löschung der Vormerkung nur im Wohnungsgrundbuch des verkauften Eigentums sei inhaltlich nämlich unzulässig. Es handele sich trotz der Verteilung auf alle Wohnungsgrundbuchblätter nicht um eine jeweils einzelne die jeweilige Wohnung betreffende Vormerkung, sondern weiterhin um eine einzige Vormerkung. Sie müsse daher insgesamt gelöscht werden.

FAZIT: Die Belastung eines Grundstücks mit einem Nießbrauch ist zulässig. Wird das Grundstück in Eigentum aufgeteilt, ist die Belastung in alle Wohnungsgrundbuchblätter einzutragen. Für eine Vormerkung gilt nichts anderes. Sie ruht auf dem Grundstück und ist daher – wenn das gewollt ist – in allen Wohnungsgrundbuchblättern zu löschen. »

Wohnungseigentumsrecht – Aktuelle Urteile

SCHADENSERSATZANSPRÜCHE

Anwendung von WEG-Altrecht?

Schadensersatzansprüche, bei denen der dem Schadensersatzanspruch zugrunde liegende Sachverhalt vor dem 1. Dezember 2020 abgeschlossen wurde, sind nach den bis zum 30. November 2020 geltenden WEG-Vorschriften zu beurteilen.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 23.2.2021, 2-13 S 12/20

FAKTEN: Eigentümer K begehrt vom Verwalter Schadensersatz wegen einer vermeintlichen Pflichtverletzung (Absterben von Fischen und Korallen in einem Aquarium durch Unterbrechung der Stromzufuhr). Das Amtsgericht weist die Klage ab. Mit der Berufung verfolgt K seinen erstinstanzlichen Antrag weiter. Ohne Erfolg! Das Vorliegen eines Schadensersatzanspruchs sei nach den bis zum 30. November 2020 geltenden WEG-Vorschriften zu beurteilen. Zwar habe der Gesetzgeber für das anzuwendende materielle Recht keine Übergangsvorschrift geschaffen, sodass grundsätzlich auch in bereits oder noch anhängigen Verfahren das am 1.12.2020 in Kraft getretene Recht gelte. Eine Ausnahme gelte allerdings für die Beurteilung eines Schadensersatzanspruchs, wenn der ihm zugrunde liegende Sachverhalt vor Inkrafttreten des neuen Rechts abgeschlossen worden sei.

FAZIT: Die Gemeinschaft kann sicherlich nicht für Pflichtverletzungen des Verwalters haften, die vor dem 1. Dezember 2020 liegen. Im Übrigen dürfte allerdings eine nicht angekündigte Unterbrechung der Stromzufuhr außer in Notfällen tatsächlich eine schuldhaftige Pflichtverletzung des Verwalters sein.

KLIMAANLAGE

Anspruch auf bauliche Veränderung?

Der Bau einer Klimaanlage ist nicht privilegiert. Die in § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG aufgeführten privilegierten Maßnahmen sind abschließend.

LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 20.4.2021, 2-13 S 133/20

FAKTEN: Eigentümer K will auf dem Dach eine Klimaanlage anbringen. Er begehrt die Feststellung, dass dazu die Zustimmung des beklagten Eigentümers entbehrlich sei. Das Amtsgericht weist die Klage ab. Hiergegen richtet sich die Berufung. Ohne Erfolg! Soweit K verlange, ohne Mitwirkung des B eine Klimaanlage anbringen zu dürfen, könne dies bereits deshalb keinen Erfolg haben, weil nach neuem Recht gemäß § 20 WEG jede bauliche Veränderung zwingend einer Beschlussfassung bedürfe. Bei der Klimaanlage handele es sich nicht um eine privilegierte Maßnahme nach § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG. Diese Bestimmung sei grundsätzlich nicht erweiterungsfähig.

FAZIT: Einen Kritikpunkt gibt es: § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG ist nicht abschließend! Obwohl die Vorschrift abschließend formuliert ist, ist sie unter anderem aus verfassungsrechtlichen Gründen entsprechend anzuwenden auf Fälle, die § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG gleichstehen. Ein Eigentümer kann – ist nichts anderes vereinbart – daher entsprechend § 20 Abs. 2 Satz 1 WEG einen Anspruch auf die feste Montierung einer Parabolantenne haben. Für eine Klimaanlage gilt das alles allerdings nicht.

ERHALTUNGSSATZUNG

Aufteilung und Genehmigungsvorbehalt

Bestellt der Eigentümer sich oder einer Sanierungsgesellschaft ein Erbbaurecht, das in engem zeitlichem Zusammenhang dazu in Wohnungs- und Teilerbbaurechte aufgeteilt wird, gilt der Genehmigungsvorbehalt auch für die Aufteilung eines Erbbaurechts in Wohnungs- und Teilerbbaurechte.

OLG München, Beschluss v. 17.5.2021, 34 Wx 101/21

FAKTEN: In einem notariellen Vertrag über die Begründung von Erbbaurechten ist bestimmt, dass der Eigentümer das auf einem Erbbaugrundstück gelegene Haus aufteilen darf. Fraglich ist, ob die Kommune diesen Vertrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB genehmigen muss, weil das Gebäude im Gebiet einer Erhaltungssatzung liegt. Das OLG bejaht die Frage. Zwar unterstellt der Gesetzgeber die Begründung von Erbbaurechten nicht ausdrücklich diesem Genehmigungserfordernis. In Umgehungsfällen, in denen zunächst einer „Sanierungsgesellschaft“ ein Erbbaurecht bestellt wird, das in engem zeitlichem Zusammenhang in Wohnungs- und Teilerbbaurechte aufgeteilt wird, sei die Vorschrift aber entsprechend anzuwenden. Hier bestehe eine planwidrige Regelungslücke.

FAZIT: Der Schutzzweck einer Erhaltungssatzung besteht darin, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Es geht um die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes an sich und um Vorbeugung vor Gentrifizierung. Es ist daher auszuschließen, dass der Gesetzgeber eine Umgehung des Genehmigungsvorbehaltes ermöglichen wollte.

BESCHLUSSUNFÄHIGKEITEinberufungsmangel bei
Eigentümersammlung

Ist vereinbart, dass nur der wirksam bestellte und amtierende Verwalter eine Versammlung einberufen darf und die Versammlung ansonsten beschlussunfähig ist, sind dennoch gefasste Beschlüsse auf eine Anfechtung hin ohne Weiteres für ungültig zu erklären.

LG Frankfurt a. M., Urteil v. 24.8.2020, 2-09 S 55/19

FAKTEN: In der Teilungserklärung aus dem Jahr 1973 heißt es wie folgt: „Eigentümersammlungen können nur durch den Verwalter einberufen werden ... Eine nicht vom Verwalter einberufene Versammlung ist beschlussunfähig, soweit es sich nicht um eine Universalversammlung handelt.“ Ende 2017 endet die Bestellung von Verwalter V. Dennoch beruft V für den Mai 2018 eine Versammlung ein. Eigentümer K meint, die Versammlung sei nicht beschlussfähig gewesen, und greift die dort gefassten Beschlüsse an.

ENTSCHEIDUNG: Mit Erfolg! Nach der Gemeinschaftsordnung sei die Versammlung beschlussunfähig gewesen. Auf die Frage, ob sich ein Beschlussmangel auf das Beschlussergebnis ausgewirkt habe, komme es nicht an. Verwalter im Sinne der Gemeinschaftsordnung sei nur der aktuell wirksam bestellte Verwalter. Lade nicht dieser ein, sei die Versammlung beschlussunfähig. Würde man dies anders sehen, änderte sich allerdings nichts. Denn die Anfechtungsgegner hätten zu beweisen, dass der Fehler folgenlos war. Wenn sie sagen, K sei bei Teilnahme an der Versammlung ohnehin überstimmt worden, so reicht das nicht aus, denn es sei möglich, dass er andere Eigentümer auf der Versammlung von seiner Sichtweise hätte überzeugen können.

FAZIT: Nach § 24 Abs. 1 WEG ist die Versammlung vom Verwalter als Organ der Gemeinschaft mindestens einmal im Jahr einzuberufen. Weigert sich der Verwalter etwa, das zu tun, kann die Versammlung auch von einem Beiratsmitglied einberufen werden (§ 24 Abs. 3 WEG). Auf diese Grundsätze konnte aber nicht zurückgegriffen werden. Die Regelungen des § 24 WEG können nämlich – wie hier – durch Vereinbarung abbedungen werden.

KÖRPERLICHE VERBUNDENHEIT?Die Form der
Teilungserklärung

Die zum grundbuchrechtlichen Vollzug einer Teilungserklärung nach §§ 8, 7 Abs. 4 Satz 1 WEG beizufügenden Anlagen – Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan – müssen auch dann nicht mit der Bewilligung körperlich verbunden werden, wenn nur die Unterschrift unter der Bewilligung beglaubigt worden ist. Hier wurden Bescheinigung und beige-fügte Pläne von der Baubehörde des Bezirksamtes jeweils gestempelt und unterschrieben. Es genügt, wenn ihre Zusammengehörigkeit durch die übereinstimmende Aktenbezeichnung ersichtlich gemacht worden ist.

KG Berlin, Beschluss v. 18.6.2021, 1 W 275/21

**ERSTELLUNG VON
JAHRESABRECHNUNG**Keine Individualklage mehr
möglich

Seit dem 1.12.2020 kann kein Wohnungseigentümer mehr auf Erstellung einer Jahresabrechnung für die Jahre 2020 und davor klagen. Nach § 9a Abs. 2 WEG übt die Gemeinschaft sämtliche Rechte aus, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben. § 48 WEG enthält für das materielle Recht keine Übergangsregelungen. Deshalb gilt im Wesentlichen ab Inkrafttreten das neue Gesetz. Damit sind die Eigentümer nicht rechtlos gestellt. Jeder hat gemäß § 18 Abs. 2 WEG einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch, auf eine ordnungsmäßige Verwaltung hinzuwirken.

AG Hannover, Urteil v. 23.3.2021, 483 C 13214/20

BEWERTUNG IM INTERNETEhransprüche eines
Verwalters

Eine Bewertung im Internet, lautend: „Fragwürdige Vergabe von Renovierungen in Bezug auf die Kosten. Die Arbeiten werden dann nur halb bzw. gar nicht ausgeführt. Bestes Beispiel kann bei uns eingesehen werden. Auf keinen Fall mit der Verwaltung und schon gar nicht mit Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten beauftragen. Provisionsgefahr“, ist, da die Behauptung gegenüber dem Verwalter nicht fundiert und geschäftsschädigend ist, nicht vom Grundrecht der Meinungs-freiheit gedeckt. Dieses muss hinter die Schutzinteressen des Betroffenen zurücktreten.

AG Heilbronn, Beschluss v. 1.3.2021, 8 C 412/21

Mietrecht

Urteil des Monats: Modernisierungsmieterhöhung in Etappen

Nach mehreren tatsächlich trennbaren Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter mehrere Modernisierungsmieterhöhungen bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären; dies auch dann, wenn die Maßnahmen in einem einheitlichen Schreiben angekündigt worden sind.

BGH, Urteil v. 28.4.2021, VIII ZR 5/20

FAKTEN: Die Vermieterin einer Wohnung hatte Arbeiten zur Modernisierung des Mietobjekts angekündigt. Unter anderem sollten Wohnungseingangstüren mit verbessertem Schallschutz eingebaut werden. Die voraussichtliche Mieterhöhung gab die Vermieterin mit 235 Euro pro Monat an, die voraussichtliche Dauer der Maßnahmen mit 25 Wochen. Im Juni 2018 erklärte sie eine Modernisierungsmieterhöhung von 232 Euro monatlich zum 1.9.2018. Zu diesem Zeitpunkt waren die Wohnungstüren noch nicht erneuert; diese Kosten waren in die Berechnung der Mieterhöhung auch nicht eingeflossen. Im November 2018 wurden schließlich auch die Wohnungstüren erneuert. Die Mieter forderten den Erhöhungsbetrag für September bis Dezem-

ber 2018 zurück, denn das „untrennbare Gesamtmodernisierungsvorhaben“ sei bei der Mieterhöhung noch nicht abgeschlossen gewesen.

ENTSCHEIDUNG: Die Klage der Mieter hat keinen Erfolg. Die Modernisierungsmieterhöhung zum 1.9.2018 war wirksam, auch wenn noch nicht alle angekündigten Baumaßnahmen fertiggestellt waren. Das Mieterhöhungsverlangen kann grundsätzlich erst nach Abschluss der Arbeiten gestellt werden. Wurden aber tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt, können mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen, da der Mieter auch vor Beendigung sämtlicher Maßnahmen von den bereits abgeschlossenen

Baumaßnahmen profitiert. Hier war der noch ausstehende Einbau neuer Wohnungseingangstüren von den restlichen, schon abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen tatsächlich trennbar.

FAZIT: Hieran ändert sich nichts dadurch, dass die Vermieterin alle Modernisierungsmaßnahmen in einem einheitlichen Schreiben angekündigt hat. Die Ankündigung soll dem Mieter insbesondere ermöglichen, seine Duldungspflicht zu prüfen. Jedoch ist eine Modernisierungsankündigung keine Voraussetzung für eine spätere Modernisierungsmieterhöhung; lediglich die Frist, ab der der Mieter die erhöhte Miete schuldet, verlängert sich von drei auf neun Monate nach Zugang der Erhöhungserklärung.

Aktuelle Urteile

VORGETÄUSCHTER EIGENBEDARF

Schadensersatz auch bei rechtskräftigem Räumungsurteil

Die Rechtskraft eines Räumungsurteils in einem Rechtsstreit wegen einer Eigenbedarfskündigung steht der Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs nicht entgegen.

LG Bonn, Urteil vom 1.10.2020, 6 S 9/20

FAKTEN: Ein Rechtsstreit über die Räumung und Herausgabe einer Wohnung nach einer Eigenbedarfskündigung endete rechtskräftig mit einem Räumungsurteil. Später stellte sich heraus, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war. Die ehemalige Mieterin der Wohnung erhob daraufhin Klage auf Zahlung von Schadensersatz. Dabei wurde die Frage erörtert, ob die Rechtskraft des Räumungsurteils der Geltendmachung des Schadensersatzes entgegensteht. Das Amtsgericht verneinte dies. Das Berufungsgericht bestätigt nun die Entscheidung. Der Klägerin stehe nach § 280 Abs. 1 BGB der Anspruch auf Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs zu. Dem stehe die Rechtskraft des Räumungsurteils nicht entgegen. Erst nachträglich entstandene Umstände können dem Schadensersatzanspruch nicht entgegenstehen.

FAZIT: Die Rechtskraft des Urteils beschränkt sich auf die Rechtsfolgen. Die Feststellungen hinsichtlich der der Entscheidung zugrunde liegenden Rechtsverhältnisse oder sonstiger Vorfragen erwachsen dagegen nicht in Rechtskraft.

Aktuelle Urteile

VERGLEICHSMIETE

Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens maßgeblich

Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete in einem Prozess über eine Mieterhöhung ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugegangen ist. Von diesem Zeitpunkt wird der Betrachtungszeitraum (bis 2019: vier Jahre, ab 2020: sechs Jahre) zurückgerechnet. BGH, Urteil v. 28.4.2021, VIII ZR 22/20

FAKTEN: Die Vermieterin einer Wohnung verlangte von den Mietern, zum 1.10.2017 einer Erhöhung der Nettokaltmiete zuzustimmen. Sie bezog sich dabei auf den Mietspiegel 2017. Die Mieter stimmten nicht zu. Grundlage der Erhöhung war ein Gutachten, in dem der Sachverständige 14 Vergleichswohnungen betrachtete. Bei zwei von ihnen wurde die Miete im Jahr 2017 neu vereinbart; unklar blieb, ob dies vor oder nach Juli 2017 geschehen ist. Der BGH hebt das Urteil der Vorinstanz auf. Die beiden letztgenannten Wohnungen hätten nicht berücksichtigt werden dürfen. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den Mieten vergleichbarer Wohnungen, die in den vergangenen vier (ab 1.1.2020: sechs) Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die möglicherweise später im Jahr 2017 vereinbarten Mieten müssen bei der Betrachtung außen vor bleiben.

FAZIT: Die Vier-Jahres-Frist ist hier von Juli 2017 ausgehend zu bemessen. Berücksichtigt werden können Mieten, die zwischen Juli 2013 und Juli 2017 vereinbart worden sind. Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht.

GEPLANTE BAUMASSNAHMEN

Vermieter trägt Kosten vorschneller Duldungsklage

Ignoriert ein Mieter eine Aufforderung des Vermieters, die Duldung geplanter Baumaßnahmen zu erklären, gibt das nicht ohne Weiteres Anlass für eine Duldungsklage. Fehlen Anhaltspunkte, dass der Mieter seine Mitwirkung verweigert, bedarf es einer nochmaligen Aufforderung, bevor geklagt werden kann.

BGH, Beschluss v. 27.4.2021, VIII ZB 44/20

FAKTEN: Die Vermieterin kündigte das Anbringen einer Außendämmung an. Sie forderte die Mieter auf, bis 31.12.2019 mitzuteilen, ob sie die angekündigten Baumaßnahmen dulden werden. Im selben Schreiben setzte sie eine Nachfrist bis zum 6.1.2020. Am 14.1.2020 reichte die Vermieterin Klage auf Duldung der angekündigten Maßnahmen ein. Noch am Tag der Zustellung übersandten die Mieter per E-Mail eine auf den 22.12.2019 datierte Duldungserklärung, woraufhin die Vermieterin den Rechtsstreit für erledigt erklärte. Die Vermieterin muss die Kosten des Rechtsstreits tragen. Denn die beklagte Partei hat keinen Anlass zur Klageerhebung gegeben.

FAZIT: Ein Anlass zur Klage hätte hier nur bestanden, wenn die Vermieterin die Mieter nach Ablauf einer angemessenen Frist nach dem Ankündigungsschreiben nochmals aufgefordert hätte, eine Duldungserklärung abzugeben. Die im Ankündigungsschreiben enthaltene Aufforderung reichte nicht aus, denn die Duldung war zu diesem Zeitpunkt noch nicht fällig. Die Aufforderung konnte auch im Hinblick auf eine eventuelle Pflicht, vorab eine Duldungserklärung abzugeben, keinen Verzug begründen.

EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG

Ausschluss durch notariellen Kaufvertrag

Regelungen zum Ausschluss der Eigenbedarfskündigung in einem notariellen Kaufvertrag geben dem Wohnungsmieter ein eigenes Abwehrrecht. Es handelt sich um einen Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 328 BGB.

AG Stuttgart-Bad Cannstatt, Urteil vom 13.11.2020, 12 C 1523/20

FAKTEN: Im Jahre 2012 kaufte die Vermieterin per notariellem Kaufvertrag eine vermietete Eigentumswohnung. Der Vertrag enthielt die Verpflichtung des Verkäufers, dem Mieter einen Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag anzubieten, in dem sich der Verkäufer verpflichtete, für die Dauer des bestehenden Mietverhältnisses auf die Kündigung wegen Eigenbedarfs zu verzichten. Auch bestätigte der Verkäufer, dass der Nachtrag zum Mietvertrag wirksam zustande gekommen sei. Im September 2019 kündigte die neue Wohnungseigentümerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Da der Mieter die Kündigung für unwirksam hielt und sich daher weigerte auszuziehen, erhob die Vermieterin Klage. Das Gericht entschied gegen die Vermieterin. Ihr stehe kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu. Denn die Eigenbedarfskündigung sei unwirksam. Eine solche Kündigung sei nach dem notariellen Kaufvertrag ausgeschlossen.

FAZIT: Zwar ist der Mieter nicht selbst Partei des Kaufvertrags. Er hat jedoch durch den Kaufvertrag gemäß § 328 BGB ein eigenes Recht gegenüber der Vermieterin erworben.

Digitales & Energie

BUNDESKABINETT

Heizkostenverordnung beschlossen

Die Novelle der Heizkostenverordnung ist vom Bundeskabinett beschlossen worden. Im Kern der Neuregelung stehen die Fernablesbarkeit der Messgeräte sowie mehr Informationen für die Nutzerinnen und Nutzer. Mit der Änderungsverordnung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Eigentlich hätte dies schon bis zum 25.10.2020 stattfinden müssen.

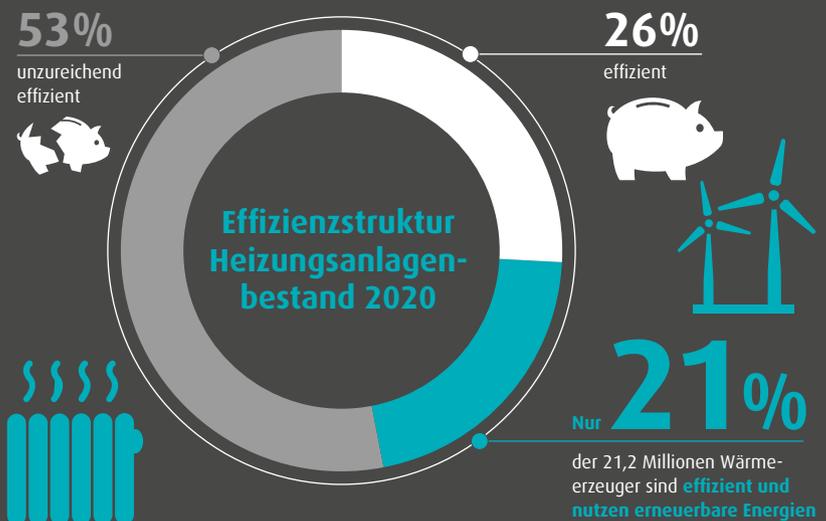
Im Wesentlichen sind diese Änderungen in der Heizkostenverordnung vorgesehen:

- › **Fernablesbarkeit von Messgeräten** Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die nach dem Inkrafttreten der Änderungen eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Dabei werden Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert. Das Erfordernis der Fernablesbarkeit soll nicht bestehen, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines nicht fernablesbaren Gesamtsystems ist.
- › **Interoperabilität von Geräten zur Verbrauchserfassung** Neu eingebaute fernablesbare Messgeräte oder entsprechend nachgerüstete Systeme müssen zudem mit den Systemen anderer Anbieter interoperabel sein.
- › **Neue Mitteilungs- und Informationspflichten** Neben Um- beziehungsweise Nachrüstpflichten sieht der Entwurf auch neue Mitteilungs- und Informationspflichten vor. So sollen Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, den Nutzern bis Ende 2021 regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen müssen. Ab 2022 soll während der

Grafik: Immobilienwirtschaft; Quelle: Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks – Zentralinnungsverband (ZIV)

Über die Hälfte der Heizungen in Deutschland sind alt und ineffizient

53 Prozent der insgesamt rund 21 Millionen in Deutschland installierten Heizungen sind technisch veraltet und unzureichend effizient. Zu diesem Ergebnis kommt der Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH) nach Auswertung der Erhebungen des Bundesverbandes des Schornsteinfegerhandwerks (ZIV). „Im Hinblick auf die Klimaschutzziele der Bundesregierung müssen wir unsere Kunden informieren, dass über die Hälfte der Heizungsanlagen über 20 Jahre alt ist und als energetisch ineffizient angesehen wird“, so Oswald Wilhelm, Präsident des ZIV. Lediglich 21 Prozent der installierten Anlagen befinden sich auf dem Stand der Technik und koppeln gleichzeitig erneuerbare Energien ein.



Heizperiode eine monatliche Mitteilung verpflichtend werden. Außerhalb dieses Zeitraums soll keine Informationspflicht bestehen.

- › **Kürzungsrecht der Nutzer bei Verstößen des Gebäudeeigentümers** Der Verordnungsentwurf sieht eine Sanktion für die Verletzung der neu eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vor. Die Nutzer sollen den auf sie entfallenden Kostenanteil um drei Prozent kürzen dürfen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig

keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt.

Nach dem Beschluss des Bundeskabinetts muss noch der Bundesrat der Novelle der Heizkostenverordnung zustimmen. Die kommende Sitzung der Länderkammer ist für den 17.9.2021 angesetzt. Nach der Zustimmung des Bundesrates wird die Verordnung im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Die Novelle der Heizkostenverordnung tritt dann am Tag nach der Verkündung in Kraft.

WOHNGEBÄUDE: GRÖSSTENTEILS UNSANIERTER BESTAND IN DEUTSCHLAND

Die Empira-Studie „Wohnungsneubau für einen nachhaltigen und energieeffizienten Gebäudebestand“ kommt zu dem Ergebnis, dass der deutsche Wohngebäudebestand nur zu 13,8 Prozent vollsanziert oder neu gebaut ist. Ein unsanzierter Altbau verbraucht demnach durchschnittlich 151 Kilowattstunden (kWh) pro Quadratmeter und Jahr fürs Heizen und Warmwasser. Dieses Segment mache allein mehr als ein Drittel (36 Prozent) am deutschen Wohngebäudebestand aus, lautet die Rechnung. Teilsanierte Gebäude (Umsetzung von mindestens einer und maximal drei energieeinsparenden Maßnahmen) verbrauchen demnach mit 143 kWh pro Quadratmeter und Jahr nur fünf Prozent weniger Energie. Bei vollsanierten Wohnimmobilien kann der Verbrauch immerhin um 24 Prozent auf 115 kWh pro Quadratmeter und Jahr reduziert werden.

23. SAP-IMMOBILIENKONGRESS

Digital in die Zukunft – Nachhaltigkeit stärken



Wie die Lösungen der SAP dabei helfen, Transformationsvorhaben umzusetzen, gibt es live in Potsdam oder „remote“ auf dem SAP-Immobilienkongress zu sehen. Unter dem Motto „Digital in die Zukunft –

Nachhaltigkeit stärken“ erleben Besucher am 25. und 26. Oktober 2021 aus erster Hand, wie Innovationen im SAP-Umfeld neue Handlungsmöglichkeiten eröffnen. Ob Industrie, Handel, Finanzinstitut, Public Sector oder Wohnungswirtschaft – alle diskutieren auf dem Kongress mit den Fachkolleginnen und -kollegen, welche Stellschrauben den Ausschlag für mehr Effizienz in den immobilienwirtschaftlichen Prozessen geben. Keynotes, Erfahrungsberichte, Live-Demos und Workshops zeigen aktuelle Trends auf und geben Tipps und Tricks für die tägliche Praxis.

Anmeldung: www.tacevents.com

HEIZEN MIT ÖL UND GAS

DER CO₂-PREIS SCHLÄGT ZU Für Heizöl und Gas werden Rekordsummen gezahlt – und der neue CO₂-Preis macht das Heizen extrateuer.

Vermieter und Eigentümer, die auf fallende Einkaufspreise spekulieren, sollten den richtigen Zeitpunkt abpassen: Ab 2022 wird die Sonderabgabe für Öl und Gas weiter erhöht.

Die Heizölpreise sind innerhalb eines knappen Jahres um 81 Prozent gestiegen, wie das Vergleichsportal Check24 berechnet hat: Im Juli 2021 kosteten 2.000 Liter 1.392 Euro, im September 2020 waren es 770 Euro. Eigentümer und Vermieter sollten bei der Bestellung die Lieferfristen beachten, damit noch 2021 eingepreist werden kann.

RECHT

Aktuelles Urteil

Präsentiert von:



Werner Dorß,
Rechtsanwalt, Frankfurt/M.

e jur

ERNEUERBARE ENERGIEN

Anspruch auf Befreiung vom satzungsgemäßen Anschluss- und Benutzungszwang an Fernwärme

VG Freiburg, Urteil vom 16.6.2021 – Az. 1 K 5140/18

Die Klägerin ist Eigentümerin einer Handelsimmobilie in Hüfingen/Baden-Württemberg und möchte im Rahmen des Energiekonzeptes für ihre Gewerbeimmobilie die anfallende Abwärme von Kühlmöbeln für die Beheizung des Gebäudes nutzen. Weiterhin

vorgesehen war der kombinierte Einsatz von zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen, deren Betriebsstrom nachgewiesenerweise zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien (Wasserkraft) stammt. Das Objekt liegt in einem Fernwärmesatzungsgebiet mit Anschluss- und Benutzungszwang. Die Fernwärmesatzung differenziert nach Feststellung des Gerichts ohne sachlichen Grund nicht zwischen „erneuerbaren Energien“ und anerkannten „Ersatzmaßnahmen“ auf Rechtsgrundlage des EEWärmeG. Auch eine Änderung der Fernwärmesatzung im laufenden Gerichtsverfahren konnte die Mängel nicht beheben. Das Verwaltungsgericht betont unter Hinweis auf Art. 20a GG ausdrücklich das Staatsziel des Schutzes natürlicher Grundlagen und entschied, dass beide vorliegenden Satzungen dieser übergeordneten verbindlichen Zielstellung nicht angemessen Rechnung tragen. Das Energiekonzept der Klägerin trägt zur Reduktion von Treibhausgasemissionen nachgewiesenermaßen mehr bei als die Verwendung der anliegenden Fernwärme.

PRAXIS: Der Anschluss- und Benutzungszwang in kommunalen Fernwärmesatzungen wird zunehmend kritisch hinterfragt, behindert oftmals innovative und effiziente Energiekonzepte in einzelnen Immobilien unterschiedlicher Nutzung vor Ort und widerspricht zudem den Zielvorgaben eines fairen Wettbewerbs und den Grundsätzen der Technologieoffenheit. Das Urteil bezieht sich ausdrücklich auf das EEWärmeG als relevante Rechtsgrundlage im Zeitpunkt der gerichtlichen Klärung. Die Grundzüge dieses bemerkenswerten Urteils können im Wesentlichen aus immobilienwirtschaftlicher Sicht auch auf aktuelle Sachverhalte übertragen werden, die seit dem 1.11.2020 dem Gebäudeenergiegesetz unterliegen. Weiterhin enthält das Urteil wertvolle Hinweise betreffend das Spannungsverhältnis zwischen einem möglichst hohen Anschlussgrad an ein Wärmenetz und der konkreten Umsetzung innovativer und effizienter Energiekonzepte.

Datenmanagement in Deutschland und anderswo in Europa

Der Wirtschaftsprimus in Europa liegt bei der Digitalisierung nur im Mittelfeld. Dem „Digital Riser Report 2020“ zufolge verliert Deutschland zunehmend an digitaler Wettbewerbsfähigkeit. Die Erhebung des European Center for Digital Competitiveness der ESCP Business School Berlin konstatiert eine gewachsene politische Trägheit bei Start-up-Förderungen und attestiert Deutschland ein mangelndes digitales Mindset. Ein Indiz: Erst im Januar 2021 verabschiedete die Bundesregierung ihre Digitalstrategie zur branchenübergreifenden Nutzung digitaler Daten. Das Vorgängerdokument, die „Digitale Agenda 2014-2017“, ließ genau diese konkreten Handlungsstrategien und Verantwortlichkeiten noch vermissen. Die Bertelsmann-Stiftung bescheinigte der Agenda im Jahr 2020 u.a. deshalb ein mangelhaftes Zeugnis. Es drängt sich die Frage auf, warum die zuständigen Stellen nicht viel häufiger auf die europäischen Nachbarn schauen, die bereits heute die Früchte einer politischen Digitaloffensive ernten.

Frankreich als digitales Ökosystem für Innovationen

Die französische Regierung beispielsweise verabschiedete schon 2016 mit dem „Loi pour une République numérique“ ein Gesetz zur Weiterentwicklung der Digitalisierung. Unter anderem deshalb ist Frankreich innerhalb der G7 heute der führende Aufsteiger. Laut Digital Riser Report konnte sich unser Nachbar zwischen 2017 und 2019 gleich um 95 Ränge verbessern und gilt jetzt als Spitzenreiter unter den digitalen Aufsteigern. Die staatliche Agentur La French Tech, die jährlich stattfindenden Treffen des Interessenverbands digitaler Start-ups sowie der fünf Milliarden Euro schwere Fonds für schnell wachsende Firmen, den Emmanuel Macron 2019 auflagen ließ, sind nur einige unter vielen Faktoren, die zum Erfolg der digitalen Entwicklung in Frankreich beitragen. Darüber hinaus gibt es noch das „French Tech Visa“, das es Gründern aus dem Ausland ermöglicht, sich unkompliziert in Frankreich niederzulassen und Geschäftsmodelle zu entwickeln. Der Plan geht auf: Während hierzulande digitale Schwergewichte rar gesät sind, haben Unternehmen wie Samsung, Fujitsu, Deepmind, IBM und Microsoft angekündigt, KI-Labore in Frankreich aufzubauen.

AUTORIN



Heike Gündling

ist Managing Director Real Estate der Eucon Digital GmbH in Münster. Die Diplom-Kauffrau ist Expertin für die Optimierung von Immobilienprozessen. Sie hat 25 Jahre Erfahrung in leitenden Funktionen der Kredit- und Immobilienwirtschaft.

Erfolgsgeschichten der hochdigitalen Schweden

Dass Schweden hochdigitalisiert ist, ist längst bekannt. Mit „ICT für Everyone“ gibt es hier schon seit 2011 eine digitale Agenda. Die Devise neben einer digitalen Gesamtstrategie: Mutige Gründer fördern durch ein funktionierendes Sozialsystem, Rückendeckung geben durch Start-up-Hubs und gezielte Investitionen in Innovation. Mit mehr als drei Prozent des Bruttoinlandsprodukts investiert Schweden laut Bundeswirtschaftsministerium deutlich mehr in Forschung und Entwicklung als die meisten anderen Länder. Laut einer Erhebung der Deutsch-Schwedischen Handelskammer existieren im nordischen Königreich aktuell mehr als 5.000 Start-ups – in Relation zur Bevölkerung liegt Schweden damit sogar noch vor den USA. Darüber hinaus haben die Skandinavier nach dem Silicon Valley weltweit pro Einwohner die höchste Anzahl an „Unicorns“, also Start-ups, die mindestens eine Milliarde Dollar wert sind. Spotify, Klarna oder das im benachbarten Estland entwickelte Skype sind die berühmtesten Beispiele.

Die Musikplattform Spotify gilt mit einem Wert von rund 30 Milliarden US-Dollar zurzeit als das wertvollste Tech-Unternehmen in Europa. Zum Vergleich: Das höchstbewertete deutsche Unternehmen im Ranking ist Zalando mit rund 13 Milliarden US-Dollar an vierter Stelle. Was Schweden deutlich von Deutschland unterscheidet, ist die Verankerung des Themas in der Gesellschaft: das digitale Mindset. Regierung und Industrie begreifen Digitalisierung als gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die neben politischen Weichenstellungen durch einen schnellen Ausbau der Glasfasernetze, frühe IT-Bildung, aber vor allem auch durch eine flexible Arbeitskultur gefördert wird.



Branchenübergreifende Schnittstellen und Informationsaustausch sind der Schlüssel zu digitalen Innovationen. Transparenz ist gefragt. Doch gerade damit tut sich Deutschland bekanntlich schwer. Wie es funktionieren kann, zeigt ein Blick in andere europäische Märkte.

Strukturierte digitale Agenda in Estland

Ähnlich wie in Schweden gab es in Estland bereits früh eine klar strukturierte digitale Agenda. Durch eine konsequent durchgeführte Digitalstrategie zählen die Esten in der Digitalisierung der öffentlichen Dienstleistungen zur europäischen Spitzengruppe: Mittels E-Identität können Dokumente wie Personalausweis und Führerschein online verlängert werden. Bürgerinnen und Bürger können Unternehmen darüber anmelden, Arztrezepte erhalten und sogar Verträge unterzeichnen. Auch die Notwendigkeit von Verstärkung aus dem Ausland wurde früh erkannt: Die so genannte „E-Residency“ ermöglicht es ausländischen Digitalisierungsexperten, die digitale estnische Staatsbürgerschaft zu beantragen und so verstärkt Unternehmensniederlassungen in Estland zu gründen. Was Estland dabei grundlegend von Deutschland unterscheidet, ist die transparente Haltung zu Daten. Offene Kommunikation ist für Estland essenziell, die elektronische Erfassung aller Daten wird als Vorteil gesehen.

2021

Erst im Januar 2021 verabschiedete die Bundesregierung ihre Digitalstrategie zur branchenübergreifenden Nutzung digitaler Daten. Das Vorgängerdokument, die „Digitale Agenda 2014-2017“, ließ genau diese konkreten Handlungsstrategien und Verantwortlichkeiten noch vermissen.

Die Grenzen einer intelligenten Datennutzung sind allein schon aus Datenschutzgründen schnell erreicht.



Lektionen für Deutschland

Unsere europäischen Nachbarn haben uns im Hinblick auf strukturiertes Datenmanagement und den Austausch von Informationen einiges voraus. Einen Hemmschuh hierzulande stellt zum Teil das föderale System und sein hoher Koordinationsbedarf dar. Bessere Technologien und Strategien auf der einen Seite reichen aber nicht. Ohne eine positive Einstellung zur Digitalisierung und die Bereitschaft, dafür auch Daten preiszugeben, kann digitale Transformation nicht gelingen. Hier liegt der zweite wichtige Grund für die schleppende Digitalisierung in Deutschland: Die Grenzen einer intelligenten Datennutzung sind allein schon aus Datenschutzgründen schnell erreicht. So sorgt die Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) auch drei Jahre nach Inkrafttreten noch für Unsicherheiten. Laut einer Befragung des Digitalverbands Bitkom im Jahr 2020 verzichtet jedes zweite Unternehmen in Deutschland aus Datenschutzgründen auf Innovationen. Die große Mehrheit

der Befragten kämpft mit der Umsetzung. Doch noch hat Deutschland den Anschluss nicht ganz verloren: Mit der jüngst eingeführten Digitalstrategie kann es gelingen, Technologien wie KI, maschinelles Lernen und Mustererkennung stärker voranzutreiben, Verantwortlichkeiten zu klären und strukturierte Antworten auf wichtige Fragen zu liefern. Allen voran: Wie finden wir eine Balance zwischen Innovationen und Datensicherheit? Wie fördern wir Start-ups, ohne den Datenschutz zu vernachlässigen? Neben einem achtsamen, verantwortungsbewussten Umgang mit Daten müssen wir notwendige Daten teilen und Datensilos aufbrechen – dafür muss eine Veränderung im Mindset deutscher Nutzer, aber auch der Unternehmen stattfinden. Doch in der Folge der Pandemie ist ein deutlicher Bewusstseinswandel zu erkennen, der hoffen lässt. Die Frage ist längst nicht mehr, ob wir uns umstellen, sondern wann. «

Heike Gündling, Münster

Der digitale Zwilling macht sich immer mehr unentbehrlich

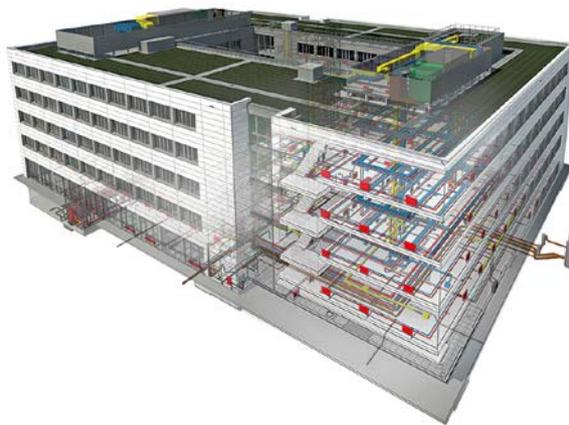
Einige Trends am Bau kommen BIM entgegen. Der Datenaustausch am Gebäude wird während der Erstellung oder Sanierung immer intensiver. Allein die Anforderungen an die Energieeffizienz durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und die darauf abzielende Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) bedingen einen ständigen Austausch zwischen Planerinnen und Planern, Handwerkern, Haustechnikern und zukünftigen Betreibern der energetischen Anlagen. Auch die sonstige Gebäudeautomation bis hin zu deren Steuerung mittels Künstlicher Intelligenz (KI) kann so mit einbezogen werden. Mit herkömmlichen Planungstools ist dies kaum noch zu bewältigen. Hinzu kommt eine Planungspflicht bei öffentlichen Ausschreibungen, deren Vorgaben ohne BIM oft gar nicht mehr zu erfüllen sind.

Eine verpflichtende Nutzung von BIM bei Ausschreibungen wäre sehr wichtig

„Wir halten eine verpflichtende Nutzung von BIM bei öffentlichen Ausschreibungen für sehr wichtig. Andere Länder, gerade die skandinavischen, sind uns hier deutlich voraus. Für den Tief- und Infrastrukturbau sind diese Regelungen in Deutschland ja seit Ende letzten Jahres in Kraft, aber das muss auch auf den Hochbau ausgeweitet werden“, fordert Koen Matthijs, Chief Division Officer, Operate & Manage Division bei der Nemetschek Group, einem der führenden BIM-Software-Anbieter. Nemetschek entwickelt Software für den gesamten Baulebenszyklus inklusive des Betriebs von Immobilien. Dabei wird auf offene Standards wie „Open BIM“ gesetzt. Dieser gewährleistet Transparenz der Arbeitsabläufe, Lang-



Oben: Beim Flugfeld-Klinikum begleitet das BIM-Modell das Klinikgebäude über seine gesamte Lebensdauer.



Links und unten: Seit Februar 2020 arbeiten die ersten Siemens-Mobility-Mitarbeitenden in dem mit BIM geplanten und gesteuerten Gebäude des Siemens Campus.



Die digitale Prozesskette Building Information Modeling (BIM) hat viele Vorteile. Erfordernisse am Bau, rechtliche Rahmenbedingungen und eine Kreislaufwirtschaft, die auch Gewerbebauten mit einbezieht, machen sie mittlerweile fast unentbehrlich.

lebigkeit und Zugänglichkeit von Daten für die gebauten Anlagen.

Nur mit BIM, so Matthijs, könnte die Effizienz und Nachhaltigkeit von Bauprojekten gesteigert werden. Die Produktivität in der Baubranche sei in den letzten 20 Jahren nur um ein Prozent pro Jahr gestiegen. Andere Branchen machten deutlich mehr Fortschritte, so Matthijs. Aber auch: „Ein Erzwingen der Nutzung ist natürlich nicht immer der beste Weg, um neue Standards durchzusetzen. Aber im Fall von BIM macht es absolut Sinn, um sicherzustellen, dass die Immobilienbranche endlich in eine digitale Transformation auf Basis von Standards einsteigt, die der Branche einen Schub geben werden.“

Funktionieren kann BIM aber nicht allein durch rechtlichen Zwang, sondern nur dann, wenn die von allen Beteiligten eingepflegten Daten auch präzise und sicher sind (siehe auch Interview „Am Anfang bis zum Ende denken“). Sichergestellt werden kann dies mit einem Common Data Environment (CDE) als einziger und abgesicherter Informationsquelle für ein Bauprojekt – und zwar über dessen gesamten Lebenszyklus, also Cradle to Cradle.

BIM unterstützt den Lebenszyklus eines Gebäudes bis zum vollständigen Recycling

Der Vorteil bei Gewerbebauten, deren Lebensalter meist 50 Jahre nicht übersteigt: Die Daten für das Recycling der einzelnen Komponenten am Bau werden schon bei der Erstellung hinterlegt. Digitale Planungsmethoden werden auch deshalb überlebenswichtig, weil schon in nicht allzu ferner Zukunft mit einer Einbeziehung der Baumaterialien von Neubauten und Sanierungsmaßnahmen in eine CO₂-Bilanz und eine entsprechende

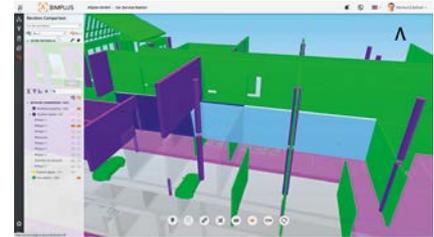
Bepreisung zu rechnen ist. Diese kann nur mittels Recycling reduziert werden.

In dieser Zeitachse denken heißt auch, BIM in die vierte Dimension zu überführen. In ersten Projekten geschieht dies auch schon, indem der digitale Zwilling weiter genutzt wird, um das Gebäude digital zu betreiben. Dabei müssen zwei Funktionen von BIM generell gewährleistet bleiben: die erste, die eben Betrieb, Wartung, Asset Management und Facility Management unterstützt, und die zweite, die auf Bauplanung, Architektur und Gebäudeautomation ausgerichtet ist.

BIM ermöglicht eine genaue Vorhersage der tatsächlichen Bau- und Betriebskosten

Am Markt gibt es bereits mehrere Systeme, die beide Funktionen gut abdecken und die ihre Praxistauglichkeit bereits bewiesen haben (siehe auch „BIM-Standards und BIM-Software“). Diese Programme erlauben eine volle Transparenz am Bauwerk, die jedoch nicht auf ein einzelnes Gebäude beschränkt sein muss, sondern ganze Quartiere inklusive der kompletten Infrastruktur umfassen kann (und sollte) – inklusive deren späterer Steuerung und eines Rückbaus, wenn das Quartier einmal aufgegeben oder umgewidmet wird.

Eine Studie des Dienstleisters InVis im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), „Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft. Chancen und Risiken“, sieht denn auch diesen deutlich breiteren Ansatz, der heute schon von Immobilienunternehmen realisiert wird. Dieses „erweiterte BIM“ sieht ein digitales Abbild eines Gebäudes vor, das mit der Bauplanung bis zum Betrieb durchgehend gepflegt wird. »



Oben: In BIM können sämtliche Daten aller Baumaterialien und -methoden hinterlegt werden.

Unten: BIM erlaubt auch einen Blick auf die Funktionalität eines geplanten Bauwerkes.

FAKTEN

BIM-Standards und BIM-Software

Folgende Systeme sind gängige BIM-Autorensysteme in der DACH-Region:

- ▶ Autodesk Revit
- ▶ Archicad
- ▶ Nemetschek Allplan
- ▶ Bentley Microstation (mit verschiedenen Aufsätzen für Technikgewerke oder weitere Lösungen für Facility Management)

Daneben gibt es weitere Softwarelösungen, die aber oftmals Herausforderungen bei den Schnittstellen haben. Deswegen sollten verwendete Programme die Building-Smart-Zertifizierung zur IFC-Standardschnittstelle aufweisen, weil man auf dieses Austauschformat in der Zusammenarbeit der Fachgewerke angewiesen ist.

Auftraggeber profitieren von effizienten Arbeitsabläufen, die Planungs- und Ausführungsqualität erhöht sich. Die Kosten der Bauvorhaben lassen sich durch die Anwendung von BIM genauer vorhersagen und die Bauzeiten verlässlicher planen. So können an Kosten und Termine gekoppelte Entwurfsvarianten bereits in einer sehr frühen Phase durchgespielt werden. Simulierte Bau- und Montageabläufe bieten Schutz vor unangenehmen Überraschungen auf der Baustelle.

„Wir glauben, dass es noch einige Zeit eine hybride Situation geben wird, in der Gebäudeportfolios im reinen Daten- und/oder CAD- und/oder BIM-Format dargestellt werden. Die Entwicklung hin zu 100 Prozent BIM-fähigen Gebäudeportfolios treiben wir mit unseren Produkten voran“, so Matthijs von der Nemetschek Group.

Der Praxiseinsatz: Flugfeldklinikum Böblingen und Siemens Campus Erlangen

Der Zugang zu einer dynamischen digitalen Nachbildung eines Gebäudes erleichtert auch die Arbeit eines Facility Managers deutlich, maximiere gleichzeitig die Betriebszeit, senke die Kosten und biete ein besseres Benutzererlebnis. BIM liefere zudem zuverlässige datengestützte Informationen zur Berichterstattung an den Vorstand und ermögliche es den Facility Managern, während des gesamten Lebenszyklus der Anlage fundierte Entscheidungen zu treffen. Servicetechniker hätten außerdem alle wichtigen Informationen für die Ausführung von Arbeitsaufträgen zur Hand, inklusive aller Komponenten, technischen Spezifikationen und zugehörigen Dokumentationen.

Wie ein digitaler Zwilling über die gesamte Bauphase bis hin zum Betrieb angewandt wird, demonstriert das Planungs- und Beratungsunternehmen Drees & Sommer SE beim zukünftigen Flugfeld-

klinikum Böblingen. Der digitale Zwilling zeigt die Geometrie des späteren Gebäudes und gibt per Mausklick Infos zum verbauten Material. Kollisionen zwischen den hunderten von Bauteilen werden schon im Modell und nicht erst auf der Baustelle entdeckt. Das BIM-Modell begleitet das Klinikgebäude über seine gesamte Lebensdauer, von der Planung über den späteren Betrieb bis zu künftigen Umbauten und Modernisierungen. Bis 2025 werden die Bauarbeiten andauern.

Eine Nummer größer nutzt Siemens in Erlangen die Planungsmethode. Im Süden der Universitätsstadt entsteht bis zum Jahr 2030 der nachhaltig gestaltete Siemens Campus Erlangen. Auf einer Fläche

von 75 Fußballfeldern entstehen Büro-, Forschungs- und Laborgebäude sowie Wohnungen. Auch hier kommt das BIM-Modell nicht nur in der Entwurfs- und Bauphase zum Einsatz, sondern wird auch dem Facility Management übergeben. Ob Wartungsarbeiten, Umbau oder Sanierung – alle Betriebsdaten werden sofort erfasst und erleichtern die Kommunikation zwischen Eigentümer, Betreiber und Dienstleistern. Dank BIM entwickelt der Campus ein digitales Gedächtnis, in dem nicht nur Planung und Bau, sondern auch alle Prozessdaten des laufenden Betriebs erfasst werden. «

Frank Urbansky, Leipzig



Peter Liebsch ist Associate Partner und Leiter Digitale Prozesse und Werkzeuge bei Drees & Sommer. Das auf Bau und Immobilien spezialisierte Planungs- und Beratungsunternehmen setzt schon seit zwölf Jahren auf BIM. Das erste Projekt war im Jahr 2008 „Bau 1“ von Roche am Stammsitz in Basel, dem mit 178 Metern damals höchsten Gebäude der Schweiz.



Die Daten aus den BIM-Modellen werden bereits während der Planungs- und Bauphase zur Vermeidung von Kollisionen verwendet. Sie bilden die Grundlage für eine spätere effiziente Bewirtschaftung der Gebäude.

INTERVIEW MIT PETER LIEBSCH

„Am Anfang bis zum Ende denken“

Herr Liebsch, wie stehen Sie zu einer BIM-Pflicht bei den öffentlichen Auftraggebern?

Das halte ich für äußerst sinnvoll. Für Bundesbauten gibt es bei Projekten von mehr als fünf Millionen Euro Bausumme bereits eine verpflichtende Prüfung, ob BIM einen Vorteil bietet. Und das gilt für die allermeisten Projekte. Daher stellen sich auch die Landesbauämter immer mehr auf BIM ein. Doch auf die Schnelle ein BIM-Team bei einer Landesbaudirektion aufzubauen, funktioniert nicht. Stattdessen gilt es, finanzielle Mittel und vor allem viel Zeit in das BIM-Know-how zu stecken, Verantwortlichkeiten zu definieren und Rollen neu zu verteilen. Dazu gehören Schulungen, Workshops und Pilotprojekte, um das BIM-Wissen zu praktizieren.

Was muss ein BIM-System leisten können? Wichtig ist, was Common Data Environment, kurz CDE, umschreibt. Vereinfacht geht es um die Software-Landschaft, die in den Projekten verwendet

wird. Zum einen stellt sie durch eine Schnittstellendefinition den verlustfreien Datenaustausch zwischen den Systemen sicher. Zum anderen garantiert sie, dass Informationen nur an einem Punkt als „Single Source of Truth“ und nicht mehrfach und damit potenziell widersprüchlich gepflegt werden. Diese Herangehensweise bildet die Grundlage für einen digitalen Zwilling während des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. Dafür muss konsequent und kontinuierlich aktualisiert werden, wie sich ein Gebäude im Verlauf der Zeit verändert, etwa durch Erweiterung oder neue Technik. Hier bestehen in der Praxis noch viele Herausforderungen, Probleme an den Schnittstellen, die zu Datenverlust führen, oder das Nutzen verschiedener, teils widersprüchlicher Datenquellen und Ablageorte. Daher lohnt es sich, am Anfang des Bauvorhabens schon bis zu dessen Ende zu denken – gerade zu Beginn ist ein stimmiges, fundiertes und ganzheitliches Konzept das A und O.

Kann man BIM für die Bauanforderungen aller Branchen anwenden?

Absolut. Unterschiede bestehen dann darin, wie man die Vorteile der BIM-Methode gezielt nutzen kann und über klar definierte Modellanwendungsfälle in das Projekt trägt. Ein Krankenhausbau etwa ist in der Regel sehr komplex. Es gibt sehr viele verschiedene Arten von Räumen, und wichtig ist die Beziehung, in der sie zueinander stehen: Welche Entfernung muss der Raum fürs Pflegepersonal zu den Patientenzimmern haben oder der Aufwachtisch zum OP-Raum? Mit BIM lässt sich das in einem modellgestützten Raumbuch genauestens hinterlegen und für die Kommunikation und Abstimmung mit allen Projektbeteiligten nutzen. Bei Logistikgebäuden oder Industriehallen geht es im Vergleich dazu um eine meist weniger komplexe, dafür aber eine sehr schnelle, ressourcenschonende Konfiguration. Wie gelangt man in wenigen Schritten zu einem Planungs- und Ausführungsmodell,

das sich stets mit wenigen Anpassungen auf unterschiedliche Grundstücksanforderungen anwenden lässt? Gerade in Verbindung mit der Modularisierung von Bauteilen bringt BIM hier enorme Zeit- und Kostenvorteile.

Welche Vorteile sehen Sie in BIM für die Verwalter?

Übernimmt der Verwalter ein mit BIM geplantes Gebäude, sind in der idealen Welt alle betriebsrelevanten Daten schon vor Betreten des Gebäudes in seinem System. Damit das funktioniert, müssen auch bei der Bauausführung die Modelldaten aktuell gehalten werden. Die große Frage dabei ist: Wie viel Unschärfe enthält der digitale Zwilling, also in welchem Maß weichen BIM-Planung und gebauter Zustand voneinander ab? Wer BIM erfolgreich nutzen will, braucht unbedingt die betriebsrelevanten Informationen. Dafür muss der projektspezifische Aufwand, den digitalen Zwilling kontinuierlich zu aktualisieren, in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen.



Im Fokus der Veranstaltung stehen die Neuerungen der ERP-Systeme von Aareon. Sie erhalten praxisnah tiefere Einblicke. Entdecken Sie auch, welchen Mehrwert die digitalen Lösungen bringen und welche Chancen sie eröffnen. Erfahren Sie, wie Sie mit der Aareon Smart World Ihr integriertes digitales Lösungsportfolio ausbauen und Prozesse effizient gestalten können.

Aareon Forum

Innovation. Information. Interaktion.

27. und 28. Oktober 2021 www.aareon-forum.de

Aggregierte Immobiliendaten – die versteckte Goldgrube im Gebäude



Auf die Frage, wo im Haus Daten erhoben werden, hatte die Besitzerin oder der Mieter vor einigen Jahrzehnten noch eine klare Antwort: im Heizungskeller. Öl- und Wasserstände, Wassertemperatur, Strom- und Wasseruhr – mehr Daten wurden im ganzen Haus nicht erhoben. Inzwischen hat die Digitalisierung Häuser und Wohnungen in Datensammelzentren verwandelt, die Kennzahlen über Zustände und Verbräuche sammeln und prinzipiell den unterschiedlichsten Zwecken zuführen können. Smart-Home- und Smart-Building-Lösungen werden das Volumen der erhobenen Daten und Informationen in den nächsten Jahren dramatisch erhöhen.

Eine Vielzahl von Sensoren, Aktoren, Zählern, Maschinen und Geräten sowie den unterschiedlichsten Anlagen und Systemen der modernen Gebäudetechnik

erheben und überwachen entweder den eigenen Zustand, Aktivitäten des Geräts, dem sie zugeordnet sind, oder Zustände und Vorgänge in der Umgebung. Dazu erfassen sie Daten, die derzeit nur zu einem winzigen Bruchteil einem Zweck zugeführt werden – beispielsweise Verbräuche für eine jährliche Rechnungsstellung.

Das Interesse an einer intelligenten Datennutzung wächst zunehmend

Die allermeisten Daten (Verbrauchs- und Abrechnungsdaten, Daten zur Raumluftqualität, zur Raumnutzung usw.) werden nicht aktiv gespeichert und sind daher für jede weitere Informations-

gewinnung verloren. In zunehmendem Maß wächst das Interesse an einer intelligenten Nutzung der Daten, vor allem weil ein smartes Gebäude nur smart werden kann, wenn die Information, die in den erfassten Daten steckt, auch nutzbringend verwendet werden kann. Was lässt sich mit den gesammelten Daten denn nun eigentlich alles erreichen? Die Antwort auf diese Frage hängt davon ab, um welche Nutzungsart es sich handelt und wer die Nutzer und Nutznießer sind. Wohnungs-, Büro- und Logistikimmobilien haben jeweils völlig andere Nutzungskriterien und unterschiedliche Interessen der Mieter und Vermieter. Entsprechend reicht das Spektrum der Wünsche an eine Analyse der Daten von der Verbrauchssenkung über Erhöhung von Sicherheit und Nutzungsqualität bis hin zur Steuerung von

Je smarter ein Gebäude ausgelegt ist, desto größer die Anzahl an Sensoren, Aktoren, Zählern, Maschinen und Geräten. Die Gebäudedigitalisierung liefert ein gewaltiges Volumen an Daten – und damit wachsende Chancen für neue Geschäftsmodelle der Vermieter.



Smarte Gebäude liefern eine immer größere Datenflut – werden Daten aber nicht aktiv gespeichert, dann sind sie für jede weitere Informationsgewinnung verloren.

Smart-Home-Anwendungen und einem intelligenten Gebäudemanagement.

Die Überwachung bestimmter Parameter und die Auswertung der Daten können zunächst einmal einfach zur Veränderung von Nutzungsgewohnheiten herangezogen werden, indem sie zu einer Regelung der überwachten Größen dienen. Thermostateinstellungen, Luftfeuchtigkeitsmessgeräte etc. lassen sich entweder manuell zur Verbesserung des Raumklimas und des Energieverbrauchs verwenden oder mit fortschreitendem Einsatz von Künstlicher Intelligenz automatisiert optimieren. Bewaffnet mit Smartphone, Tablet und App bieten Sensoren, Aktoren & Co. die Möglichkeit, zahllose Anwendungen – etwa Unterhaltungselektronik, Beleuchtung oder Haushaltsgeräte – fernzusteuern oder pro-

grammiert zu betreiben. Im Bereich der Wohnungswirtschaft zeigen Umfragen, welche Ziele die Verbraucherinnen und Verbraucher mit einer Analyse der Daten ihrer digitalen Ausstattung verfolgen. Der Digitalverband Bitkom ermittelte unlängst gemeinsam mit dem Beratungsunternehmen Deloitte, welchen Stellenwert Smart-Home-Technologie derzeit bei den Deutschen hat. Demnach nutzt bereits jeder Vierte Smart-Home-Geräte, und ein weiteres Drittel plant, sich demnächst solche zu beschaffen. Immerhin wäre auch jeder fünfte Deutsche bereit, für eine mit entsprechenden Geräten ausgestattete Wohnung eine höhere Miete zu zahlen.

Mehrere Umfragen stimmen überein: Das größte Interesse der Verbraucher besteht an der Steuerung und Kontrolle von Unterhaltungselektronik-Produkten.

Auch die Steuerung von Licht und Energie durch entsprechende Regelungslösungen ist für viele ein attraktives Anwendungsfeld. Wachsenden Zuspruch erfahren Sicherheitsanwendungen, beispielsweise Kameras, die Bilder aus Wohnung, Haus oder Garten auf das Smartphone oder Tablet schicken, aber auch Rauch- und Bewegungsmelder oder Sensoren, die den Zustand von Türen und Fenstern überwachen.

Zunächst stehen Energieeffizienz und die Senkung von Nebenkosten im Mittelpunkt

Intelligente Lösungen halten auch in Bürogebäuden Einzug. Hier stehen ebenfalls zunächst Energieeffizienz und die Senkung von Nebenkosten im Mittelpunkt des Interesses. Zu den typischen smarten Anwendungen kommen hier jedoch weitere attraktive Sensordaten hinzu, die sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter Vorteile mit sich bringen. Sie können beispielsweise wertvolle Informationen hinsichtlich des Nutzungsgrads und -verhaltens bei Büroflächen oder Unternehmensparkplätzen oder der Auslastung von Kantinen oder Lagerräumen liefern.

Etwas anders ist die Situation bei Logistikimmobilien. Hallen und Lager sind zunächst einmal nichts als Hüllen, die zu unterschiedlichen Zwecken verwendet werden. Je nach Nutzung – etwa zum Abstellen von Maschinen, als Lager einer mittelständischen Spedition oder als Lieferantenlager für eine Supermarktkette – ergeben sich völlig unterschiedliche Nutzungsprofile. Dieselbe Hülle muss im einen Fall gar nicht oder nur teilweise gekühlt oder geheizt werden, im anderen Fall müssen bestimmte Temperatur- »

spannen akribisch eingehalten werden. Belüftungs- und Beleuchtungsanforderungen können ebenso stark variieren wie die Vorgaben für die Sicherheitseinrichtungen. Entsprechend unterschiedlich fallen auch die Zahl und die Art der eingesetzten Sensoren und der anderen Überwachungs- und Messeinrichtungen aus, die die Mieter für ihre Bedürfnisse fordern oder selbst installieren.

Mit Datenmanagement können Vermieter den Wert einer Immobilie deutlich steigern

In modernen Logistikbetrieben werden bereits Daten erhoben, die sich für Predictive-Maintenance-Aufgaben verwenden lassen, etwa für die Wartung von Staplerfahrzeugen, deren Bewegungsdaten erfasst und gespeichert werden, sodass Wartungsintervalle automatisch eingehalten oder Ersatzteile rechtzeitig geordert werden können.

Auf der Basis von Informationen, die aus der Vielzahl von Daten destilliert werden, können Vermieter Geschäftsmodelle entwickeln und den Wert der Immobilie steigern. Auf diesem Sektor stecken die Unternehmen erst noch in den Kinderschuhen, zumindest in Deutschland. Matthias Münch, verantwortlich für die DACH-Region bei Software-Anbieter Yardi, vermisst in diesem Zusammenhang ein entsprechend sensibilisiertes Denken: „Wir sammeln in den Gebäuden und um sie herum immer mehr Daten, und das einfach nur zu dem Zweck, sie anschließend zu reporten. Hier wird keinerlei Mehrwert generiert. Mit etwas Analyseaufwand, den die Technik heute überschaubar hält, ließen sich unterschiedliche Mehrwerte erzielen. Beispielsweise könnten die erfassten Daten die Informationen für ein intelligentes Energiemanagement liefern und uns auf dem Weg zu einem Smart Building, das diesen Namen verdient, voranbringen. Und es ließen sich Geschäftsmodelle auf-

setzen, die den Wert der Immobilie und damit die zu erzielenden Mieten erhöhen würden.“

In der Tat steckt die Analyse der Daten zur Schaffung intelligenter Gebäude noch im Anfangsstadium. Ein Smart Building ist ein Gebilde, das sich selbst regeln und steuern kann und sich damit im Einklang mit bestimmten Richtlinien selbst anpasst oder optimiert. Dazu bedarf es einer großen Zahl von Datenquellen, also passiver Komponenten wie Sensoren und Zähler, die Zustände protokollieren, sowie aktiver Komponenten wie Controller und Aktoren, die Gegenstände bewegen oder aktivieren. Diese Datenlieferanten finden sich in den vielen Geräten der Gebäudetechnik und -ausstattung. So verfügen etwa Pumpen oder auf Lichteinstrahlung reagierende Rollos sowohl über passive als auch über aktive Komponenten.

Die ständig erfassten Daten lassen sich per Datenleitungen oder Funk an die entsprechenden Verarbeitungsinstanzen (Server, Cloud, Business Software) leiten, dort analysieren und anschließend für die verschiedensten Zwecke nutzen, also etwa für Steuerungen und Regelungen (etwa im Rahmen eines Computer-gestützten Facility Managements), aber auch als Grundlage für Entscheidungen und Business-Modelle.

Zu den rein technischen Daten aus dem Gebäude selbst gesellen sich indirekte Daten wie Informationen über die Nutzungsdauer und Belegung beziehungsweise Auslastung von Räumen, die Aktivitätsprofile der Thermostate und Beleuchtungssysteme oder Erfahrungsdaten des Facility Managements. Verknüpft mit Informationen aus der „Außenwelt“ wie Wetterdaten, Energiekosten oder Verkehrsinformationen ergibt sich ein reichhaltiges Datenfundament für die intelligente Nutzung und Steuerung von Gebäuden aller Art. Gebäudeeffizienz, Umwelt und Lebensqualität sind, abgesehen vom betriebswirtschaftlichen Gewinn der Betreiber, die unmittelbaren Nutznießer von Smart Buildings, sodass im Zuge der Klimapolitik ein großer Schub in der Ein-

führung entsprechender Technologien zu erwarten ist. „Die Immobilienwirtschaft steht am Anfang einer Disruption“, erklärt Tobias Entrup, Unternehmenssprecher des Energiedienstleisters ista. „Denn die Dekarbonisierung der Gebäude ist nur durch die Digitalisierung zu bewältigen. Am weitesten fortgeschritten ist bisher das digitale Messen von Energieverbräuchen. Darüber hinaus wird die Immobilienwirtschaft von der Digitalisierung aller Gebäudedaten profitieren. Dazu gehören neben Stammdaten auch Verbrauchswerte, der CO₂-Ausstoß und Messwerte aus der dezentralen Strom- oder Wärmeerzeugung. Damit die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft nachhaltig zur Dekarbonisierung der Gebäude beitragen kann, muss sich die Branche aber auf gemeinsame, offene Datenschnittstellen einigen.“

Künstliche Intelligenz eröffnet neue Möglichkeiten, CO₂ zu vermeiden und den Energieverbrauch zu verringern

Auch Dr.-Ing. Carsten Sürig, CFO und CPO von Techem, sieht die Gebäudetechnologie als wichtigen Schlüssel für die Klimapolitik an. „Bereits heute können wir komplexe Sachverhalte mittels vernetzter Verbrauchserfassung und digitaler Funkinfrastruktur messbar machen, sie ortsunabhängig auswerten und neu verknüpfen. Künstliche Intelligenz eröffnet zudem neue Möglichkeiten, CO₂ zu vermeiden, den Energieverbrauch zu verringern oder Heizungsanlagen optimal zu steuern. So können beispielsweise durch die Auswertung der Temperatur-Messwerte von Algorithmen, die bestimmte Konstellationen erlernt haben und Abweichungen erkennen, ineffiziente Betriebszustände frühzeitig erkannt werden. Durch eine komplett vernetzte Wärmeerzeugung und -abgabe lassen sich bis zu 20 Prozent des Wärmeverbrauchs einsparen.“ »

Die internationale
Fachmesse für Energie-
management und vernetzte
Energielösungen
MESSE MÜNCHEN

06–08
OKT
2021

www.EM-Power.eu



„Bereits heute können wir komplexe Sachverhalte mit vernetzter Verbrauchserfassung und digitaler Funkinfrastruktur messbar machen, sie ortsunabhängig auswerten und neu verknüpfen.“

Dr.-Ing. Carsten Sürig, CFO und CPO Techem



„Der Erfolg der gesamtgesellschaftlichen Ziele eines CO₂-neutralen Gebäudesektors ist unmittelbar verknüpft mit einer erfolgreichen Digitalisierung unserer Gebäudebestände und der Schaffung von datengetriebenem Wohn- und Nutzkomfort.“

Dr. Dirk Then, Geschäftsführer der noventic Group



RESTART 2021

- Von Kraft-Wärme-Kopplung über Power to Heat bis hin zum Energiemanagement
- Innovative Technologien für eine CO₂-neutrale Zukunft
- Für Energiemanager, Planer und Berater aus Immobilienwirtschaft und Industrie
- Treffen Sie 20.000+ Energieexperten und 800 Aussteller auf vier parallelen Fachmessen

Dass auch noventic, speziell auf Klimaschutz ausgerichteter Hersteller von Gebäudetechnik, die Funktion der Gebäude im Komplex der Klimapolitik hervorhebt, kann somit kaum verwundern. Dr. Dirk Then, Geschäftsführer der noventic Group: „Der Erfolg der gesamtgesellschaftlichen Ziele eines CO₂-neutralen Gebäudesektors ist unmittelbar verknüpft mit einer erfolgreichen Digitalisierung unserer Gebäudebestände und der Schaffung von datengetriebenem Wohn- und Nutzkomfort. Wir werden heute niemanden mehr begeistern können, im Winter bei 19° C Raumtemperatur zu leben. Wir müssen daher smarte und gleichzeitig bezahlbare Lösungen schaffen, die technische Systeme so optimieren, dass Wohnkomfort und Energieeinsparung gleichzeitig erreicht werden.“

Es zeichnet sich bereits ab, dass sich zu den derzeitigen Datenverarbeitungstechnologien verstärkt Elemente der digitalen Königsdisziplin Künstliche Intelligenz gesellen werden. Dazu Dr. Andreas Mattner, Präsident des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss: „Es gibt bereits viele funktionierende Geschäftsmodelle, die einen Beitrag zu mehr Klimaschutz leisten können, wie die smarte Steuerung der vorhandenen Gebäudetechnik. Lüftung, Heizung, Sonnenschutz und mehr lassen sich so intelligent steuern und können zur Senkung der Energiekosten stark beitragen. Künftig sollte noch deutlich stärker datengetriebene Technik eingesetzt werden, wie KI-basierte Gebäudeautomation, um die vollen Potenziale der Digitalisierung nutzen zu können. Dafür müssen wir aber das Investor-Nutzer-Dilemma auflösen, sodass der Ausbau smarterer Technik auch wirtschaftlich ist.“

Die spezifischen Besonderheiten des Marktes für Logistikkimmobilien bringen wiederum ganz unterschiedliche nutzungsabhängige Energieverbrauchsprofile mit sich. Allein schon die Öffnungs- und Schließfrequenz von Hallentoren beeinflusst die Energiebilanz erheblich. Und nicht jeder Mieter räumt der Verbrauchssenkung in seiner Halle

die höchste Priorität ein, wie Jan Dietrich Hempel, Geschäftsführer von Garbe Industrial Real Estate, aus Erfahrung weiß: „Wir sind bestrebt, bei Vermietungen an Logistikunternehmen auf Nachhaltigkeit im Sinn der ESG-Kriterien zu achten. Wir würden daher gerne mit den Mietern Green-Lease-Verträge abschließen. Dazu müssten sie allerdings bereit sein, beispielsweise Verbrauchs- und Bewegungsdaten transparent zu machen – und das ist schwer durchzusetzen. Die Logistiker sind naturgemäß auch beim Energieverbrauch zunächst einmal an ihren Transportassets interessiert, die Gebäude kommen erst an zweiter Stelle. Für E-Lkw müssten wir beispielsweise an den Ladesäulen Daten über die Nutzer erfassen. Die Mieter sind da zurückhaltend und signalisieren: Das geht euch als Vermieter nichts an. Allerdings steigt der Druck auf die Mieter durch immer strengere Verbrauchsvorgaben des Gesetzgebers. Und aufgrund des knappen Flächenangebots haben wir bei Logistikkimmobilien einen Vermietermarkt, sodass künftig mit einem steigenden Anteil von Green-Lease-Verträgen zu rechnen ist.“

Dreh- und Angelpunkt aller großen Datennutzungspläne ist die Konformität mit dem Datenschutz

Abgesehen vom Klimaschutz: Welche weiteren betriebswirtschaftlich attraktiven Geschäftsmodelle können Vermieter künftig mit den vorhandenen Daten aufsetzen? Prinzipiell sind der Fantasie hier keine Grenzen gesetzt, insbesondere dann, wenn auch anonymisierte Daten der Mieter und/oder Mitarbeitenden von Unternehmen im Gebäude verwendet werden. Matthias Münch gibt ein Beispiel: „Nehmen wir an, in einem Bürogebäude befindet sich ein Restaurant, das auch über einen Zugang direkt vom Aufzug im

Gebäude verfügt. Nun könnten die Daten der Zugangskarten der Mitarbeitenden des Büromieters, die beim Betreten des Restaurants über den Aufzug erfasst werden, dazu dienen, die Attraktivität des Lokals zu messen. Mit dem Argument: ‚Wir haben eine gut besuchte Gastronomie im Gebäude, die für Ihre Mitarbeitenden sehr interessant ist‘, lässt sich in bestimmten Fällen eine höhere Miete erzielen als für Gebäude der Umgebung ohne entsprechende Restaurants.“

All das ist gut und schön, aber Dreh- und Angelpunkt aller großen Datennutzungspläne ist die Konformität mit dem Datenschutz. Hierbei geht es ausschließlich um die personenbezogenen Daten, also diejenigen, die Rückschlüsse auf die individuellen Personen erlauben. Nach geltendem Recht dürfen solche Daten nur wirtschaftlich verwertet werden, wenn die Zustimmung des Betroffenen vorliegt. Diese ist im Bereich der Wohnungswirtschaft in der Realität schwer zu bekommen: Es müssten alle Mieter einer Wohnanlage die Datenverwertung erlauben. Allerdings besteht die Möglichkeit, Daten zu anonymisieren, was ihre Nutzung entscheidend vereinfacht. Nur in den seltensten Fällen ist für eine wirtschaftliche Nutzung von Daten ihre tatsächliche Zuordnung zu Personen von Bedeutung.

Ein einschränkender Faktor für den Wert nicht personenbezogener Daten ist, dass generell niemand ein Eigentumsrecht an ihnen hat. In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft besteht jedoch die Möglichkeit, mit den Mietern und Nutzern entsprechende Verträge aufzusetzen, die festlegen, dass ausschließlich das vermietende Unternehmen die Daten für wirtschaftliche Zwecke auswerten darf – ein Vertragspunkt, der selten Anstoß erregen wird. Mit der entsprechenden rechtlichen Absicherung lassen sich also die erhobenen Daten für die Ausgestaltung von Geschäftsmodellen nutzen. «



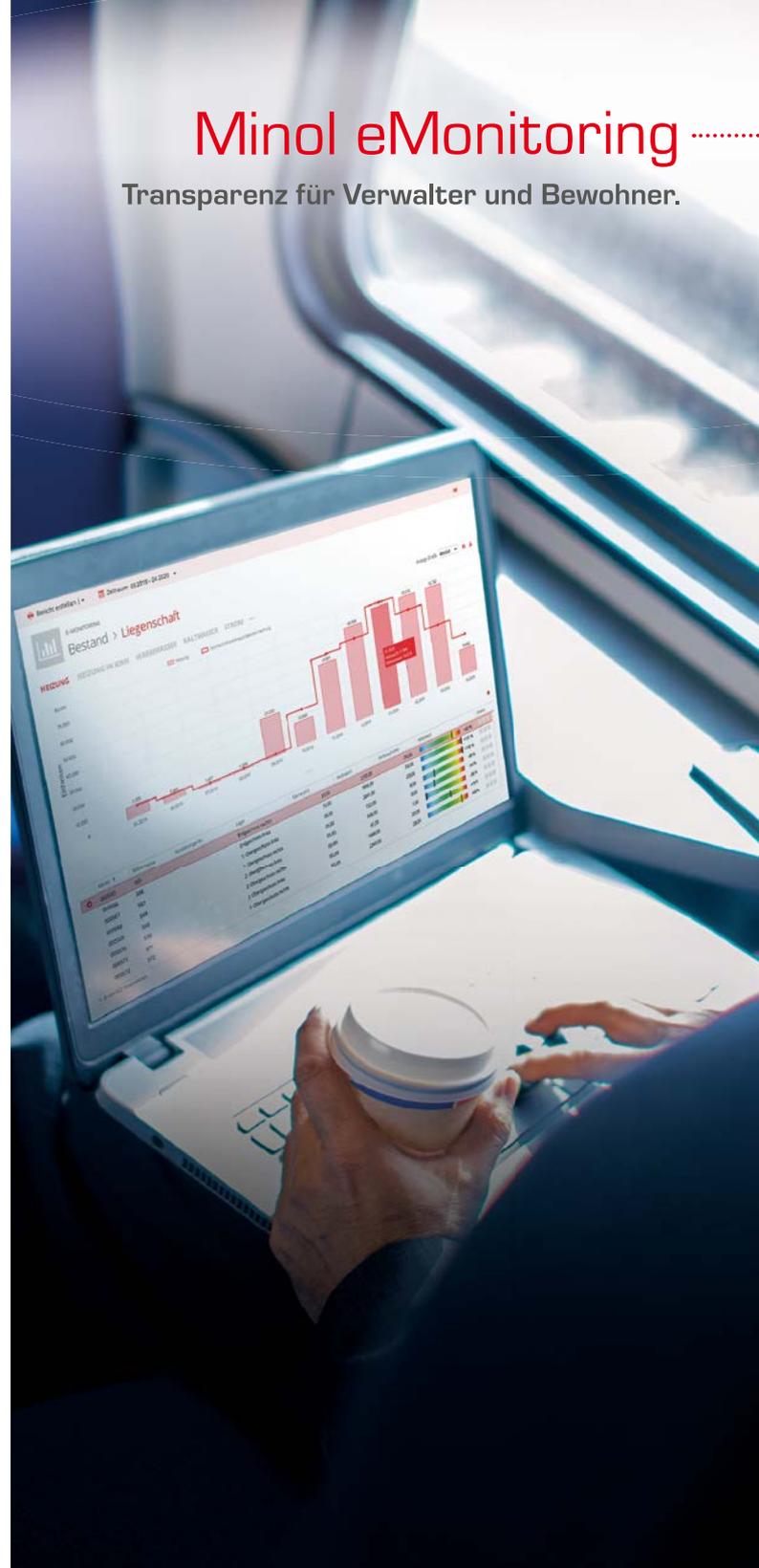
„Mit etwas Analyseaufwand ließen sich mit den erhobenen Gebäudedaten unterschiedliche Mehrwerte erzielen. Beispielsweise könnten die erfassten Daten die Informationen für ein intelligentes Energiemanagement liefern.“

Matthias Münch, Manager für die DACH-Region beim Software-Anbieter Yardi



„Damit die Digitalisierung der Immobilienwirtschaft nachhaltig zur Dekarbonisierung der Gebäude beitragen kann, muss sich die Branche auf gemeinsame, offene Datenschnittstellen einigen.“

Tobias Entrup, Unternehmenssprecher Energiedienstleister ista



Minol eMonitoring

Transparenz für Verwalter und Bewohner.

Bereit für die Anforderungen der EED?

Schaffen Sie sich mit dem **Funksystem Minol Connect** die Basis für die Vorgaben der EU-Energieeffizienz-Richtlinie (EED) und beobachten Sie mit **Minol eMonitoring** Verbrauchsverläufe online.

Erfüllen Sie bereits heute die Anforderungen der EED für unterjährige Verbrauchsinformationen.

minol.de/emonitoring



FINDEN STATT SUCHEN – JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE

Haufe Stellenmarkt



Buchungsschluss für die nächste Ausgabe ist am **14. September 2021**

BERUFSGRUPPE IMMOBILIEN

Immobilienkaufmann (w/m/d)

Schwerpunkt WEG Verwaltung

Wohnbau Service Bonn GmbH, Bonn

Job-ID 023495448

Objektbetreuung (m/w/d)

UWS Ulmer Wohnungs- und

Siedlungs-Gesellschaft mbH, Ulm

Job-ID 023178930

Baukaufmann (m/w/d)

IAT GmbH, München,

Salzburg (Österreich)

Job-ID 023114228

Immobilienkaufmann (m/w/d)

Oberhavel Holding Besitz-

und Verwaltungsgesellschaft mbH,

Oranienburg

Job-ID 022619313

Technischen Vorstand (m/w/d)

Wohnungsgenossenschaft

„EINHEIT“ eG Chemnitz über

DOMUS Consult Wirtschaftsbera-

tungsgesellschaft mbH,

Chemnitz

Job-ID 022989676

Teamassistent

Immobilienverwaltung (m/w/d)

Proventa Immobilien

Verwaltungs GmbH, Leipzig

Job-ID 022883095

Wohnungsverwalter/

Wohnungsverwalterin (m/w/d)

STRABAG PROPERTY &

FACILITY SERVICES GMBH,

Hamburg

Job-ID 022603722

Abteilungsleiterin (w/m/d)

IT und Digitalisierung

Stadt Frankfurt am Main,

Frankfurt am Main

Job-ID 023624276

Projektleiter/-entwickler (m/w/d) mit Schwerpunkt

Baurechtschaffung

Bonava Deutschland GmbH,

Region Köln/Bonn

Job-ID 022848810

Geschäftsführender Vorstand (m/w/d)

Gewoba eG Babelsberg über

DOMUS Consult Wirtschafts-

beratungsgesellschaft mbH,

Potsdam

Job-ID 022985114

Job-ID eingeben und bewerben!

Einfach auf www.stellenmarkt.haufe.de
die gewünschte Job-ID eintippen und
Sie gelangen direkt zu Ihrem gewünschten
Stellenangebot.



Sie möchten eine Stellenausschreibung aufgeben?

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Mahr

Tel. 0931 2791-452

stellenmarkt@haufe.de

Finden Sie weitere Stellenangebote unter www.stellenmarkt.haufe.de

HAUFE.

FINDEN STATT SUCHEN: JOBS FÜR FACH- UND FÜHRUNGSKRÄFTE



IM HAUFE STELLENMARKT

finden Sie die passenden Jobs in den Bereichen Immobilien,
Wohnungswirtschaft, Finanzierung u.v.m.



Hier finden:
www.stellenmarkt.haufe.de

Ende Gelände! Die Vor-Ort-Besichtigung ist keine Massenveranstaltung mehr

„Es steigt die Nachfrage, Wohnungen nicht mehr vor Ort anschauen zu müssen. Neue Domizile können ja auch von überall auf der Welt flexibel und ohne Zeitdruck erlebt werden. Das führt zu einer Trendwende, die vor Kurzem noch schwer vorstellbar war: Die digitale Besichtigung etabliert sich.“



Lasse Haarstark ist Wirtschaftsingenieur und bei Habyt als Vice President für die globale Expansion zuständig. Habyt ist als europäischer Marktführer im Bereich Co-Living mit etwa 5.000 Einheiten in sechs Ländern vertreten und baut sein Portfolio (zuletzt durch die Fusion mit homefully) weiterhin stark aus. Lasse Haarstark war vormals im Immobilieninvestment in Deutschland und den USA tätig und ist vor vier Jahren von Goldman Sachs zu Habyt gewechselt, um das europäische Co-Living-Portfolio aufzubauen.

Die Wohnungsbesichtigung ruft bei vielen Mieterinnen und Mietern vor allem Stress hervor, gerade wenn sie bereits Besichtigungen in Großstädten erlebt haben. Für Vermieter mit einem großen Wohnungsportfolio bedeutet die Neuvermietung vor allem eines: einen unterbrochenen Cashflow und so genannten technischen Leerstand, wie die prozessbedingte Lücke in der Vermietung genannt wird. Ein Thema, das man eben hinter sich bringen muss. Aber muss es ein derartiges Negativerlebnis für beide Parteien darstellen? Was in der Hotel- und Tourismusbranche seit Langem ein fester Bestandteil des Buchungsprozesses ist, galt in der Wohnimmobilienbranche lange Zeit als undenkbar. Eine Wohnung müsse man schließlich erleben, anfassen und sich selbst von ihr überzeugen können. Sonst könne man kein gutes Gefühl für die Anmietung seines neuen Zuhauses bekommen. In vielen Fällen ist jedoch für diese Denkweise nicht die Art und Weise der Vor-Ort-Besichtigungen verantwortlich, sondern es liegt vielmehr an der mangelnden Qualität des digitalen Angebots. Denn viele Interessenten stehen vor der Herausforderung, einen der Realität entsprechenden Eindruck der Immobilie zu erhalten, ohne eine Vor-Ort-Besichtigung wahrnehmen zu müssen.

Doch dies ist nicht leicht zu meistern. Veraltete Bilder in schlechten Lichtverhältnissen, fehlender Zugang zu Videomaterialien, unvollständige Grundrissdaten, die teilweise noch aus der Bauphase des Objekts stammen oder gar nicht erst vorhanden sind: All das erschwert eine tragfähige Einschätzung der Wohnung. Mit der fortschreitenden Digitalisierung

und den Neuerungen, die der Markt für visuelle Darstellung bietet, gibt es für Vermieter mittlerweile allerdings zahlreiche Möglichkeiten, den Interessenten die Wohnung auch digital zur Verfügung zu stellen. Und zwar so, dass sich diese ein hervorragendes Bild von der Wohnsituation machen können.

Der Prozess der Neuvermietung ist oft ein Ressourcenblocker

Über die letzten Jahre habe ich mit hunderten privaten und institutionellen Vermietern gesprochen. Hierbei hat sich das Thema Neuvermietung immer wieder als Ressourcenblocker herauskristallisiert. Zahlreichen Bewerbern mit etlichen Besichtigungsterminen, kurzfristigen Absagen oder unangekündigtem Nichterscheinen der Interessenten wird im Markt oftmals mit Massenbesichtigungen und durchgeplanten Zehn-Minuten-Slots begegnet. Wer sich bereits mit fünfzehn anderen Interessenten durch eine enge Küche geschoben hat oder bei fünf Grad Celsius in einer langen Schlange vor dem Objekt der Begierde stand, weiß, dass das hochgelobte Erlebnis der Wohnungsbesichtigung schnell zu einem unangenehmen Wettkampf wird. Man will sich vor den anderen Mietern positionieren. Auf kritische Fragen während der Besichtigung wird lieber verzichtet, um die eigene Position nicht zu schwächen. Wird aber durch digitale Besichtigungen der Makler letzten Endes überflüssig? Nein, der Makler hat durch eine Anpassung seines Dienstleistungsumfangs sogar die Möglichkeit, aus der



00101010
1101010101
10000101010110
10110001101000110

DigitaliSaat

Masse herauszusteichen. Tut er das, kann er sich in einem neuen Markt hervorragend positionieren. Wer den Eigentümern durch eine breite Palette an digitalen Vermarktungsmöglichkeiten etwa mit 360-Grad-Videos, hochwertigen Grundrissen und aussagekräftigen Bildern einen Mehrwert liefern kann, bildet ein Alleinstellungsmerkmal heraus, das ihm einen echten Vorteil im Markt verschafft.

Effizienz heißt, das einmal erstellte digitale Wohnungsabbild für nachfolgende Vermietungen wiederzuverwenden

Eine Wohnungsbesichtigung ist immer ein Zusammenspiel des Interesses des potenziellen Mieters, die Wohnung kennenzulernen, und der Möglichkeit für den Vermieter, eine Bewertung des Interessenten vorzunehmen. Der persönliche Eindruck ist vielen Vermietern hierbei besonders wichtig und die Bedenken groß, die Mieter durch Online-Besichtigungen nicht richtig kennenlernen zu können. Es gibt private Vermieter, die es sich, trotz eines Portfolios von 500 Wohnungen, nicht nehmen lassen, jeden Mieter persönlich kennenzulernen. Ob das die effizienteste Möglichkeit darstellt, sei dahingestellt. Dagegen ist es allerdings durchaus effizient, das einmal erstellte digitale Abbild der Wohnung für die nachfolgenden Vermietungen wiederzuverwenden. Die Einmalkosten einer digitalen Komplettaufnahme der Wohnung sind auf den ersten Blick umfangreicher als der gewohnte Ablauf. Wird das Material jedoch für die Folgevermietungen wiederverwendet, erübrigt sich dieser Vergleich schnell.

Digitale Besichtigung und persönlicher Eindruck sollen sich dabei keinesfalls ausschließen. Das Digitale sollte als Hilfsmittel zur Beurteilung beidseitiger Interessen eingesetzt werden. Und das gilt unabhängig davon, ob sich 15 oder 150 Mietinteressenten beworben haben. Der potenzielle Mieter erkennt so frühzeitig, ob sein Interesse weiterhin dieser Immobilie gilt. Dadurch reduziert sich die Vielzahl der Bewerber auf die tatsächlich interessierten Mieter. Am Ende des Prozesses hat der Vermieter schließlich die Möglichkeit, die Wohnung den wirklich möglichen Mietern persönlich zu zeigen. Dann kann auch er sich ein eigenes Bild vom Mieter machen. Nur digital unterstützt wird aus dem oftmals ressourcenfressenden Weg zur Neuvermietung ein effizienter Vermietungsprozess. «

IMPRESSUM

Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Geschäftsführung: Isabel Blank,
Iris Bode, Jörg Frey, Birte Hackenjos,
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies,
Björn Waide

Abonnenten-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg
Tel.: 0800 7234-253
Fax: 0800 5050-446
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

Redaktion

Dirk Labusch (La)
(verantwortl. Chefredakteur)
E-Mail: dirk.labusch@immobilienwirtschaft.de
Hans-Walter Neunzig (hwn)
E-Mail: hans-walter.neunzig@immobilienwirtschaft.de
Jörg Seifert (sei)
(Chef vom Dienst)
E-Mail: joerg.seifert@immobilienwirtschaft.de

Redaktionsteam

Michaela Burgdorf; Jelka Louisa Beule

Journalisten im Heft

André Anwar, Martin Dahms, Manfred Godek, Birgit Holzer, Norbert Jumpertz, Ulrich Krökel, Julius Müller-Meiningen, Peter Nonnenmacher, Dr. Hans-Dieter Radecke, Ines Rakoczy, Franz Schmider, Marianne Schulze, Frank Peter Unterreiner, Frank Urbansky, Hans-Jörg Werth, Adelheid Wolf

So erreichen Sie die Redaktion

Tel.: +49 761 898-3507
Fax: +49 761 89899-3507
E-Mail: redaktion@immobilienwirtschaft.de
www.immobilienswirtschaft.de

Grafik/Layout Hanjo Tews

Titel gettyimages/Nelson_A_Ishikawa

Anzeigen

Anzeigenpreisliste (1.1.2021)
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Niederlassung Würzburg
Bereich Media Sales
Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

Key Account Management

Stefan Krause
Tel.: +49 151 57267 698
E-Mail: stefan.krause@haufe-lexware.com

Michael Reischke
Tel.: +49 931 2791-543
E-Mail: michael.reischke@haufe-lexware.com

Klaus Sturm
Tel.: +49 931 2791-733
E-Mail: klaus.sturm@haufe-lexware.com

Stellenmarkt

Alexander Mahr
Tel. + 49 931 2791-452, Fax: -477
E-Mail: stellenmarkt@haufe.de

Anzeigendisposition

Yvonne Göbel
Tel.: +49 931 2791-470, Fax: -477
E-Mail: yvonne.goebel@haufe-lexware.com

Anzeigenschluss

jeweils zum 10. des Vormonats

Aktuelle Informationen zu den Zeitschriften- und Online-Angeboten finden Sie unter: www.haufe.de/mediacenter

Bezugspreis

Jahresabo 158,60 Euro (inklusive Versandkosten, Online-Archiv, Urteilsdatenbank etc.); Bezieher des Loseblattwerks „Haus- und Grundbesitz“ erhalten „Immobilienwirtschaft“ im Rahmen ihres HuG-Abonnements. Für Mitglieder der deutschen Sektion des Immobilienverbands Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und des Deutschen Verbands (DV) ist der Bezug mit der Zahlung ihres Mitgliederbeitrags abgegolten.

Urheber- und Verlagsrechte

Die Zeitschrift sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Zeitschrift darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlags vervielfältigt oder verbreitet werden. Unter dieses Verbot fallen insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung per Kopie und die Aufnahme in elektronische Datenbanken.

Bildnachweise

Soweit keine Bildquelle vermerkt, wurden uns Personenaufnahmen von den jeweiligen Unternehmen zur Verfügung gestellt. Andere Bildmotive ohne Nachweis stammen aus der Bilddatenbank des Verlags.

Gerichtsstand ist Freiburg

ISSN: 1614-1164

Erscheinungsweise

10 x jährlich

Verbreitete Auflage

lt. IVW



Druck

Senefelder Misset, Doetinchem

Die Redaktion „Immobilienwirtschaft“ ist einer neutralen Berichterstattung verpflichtet. Dazu gehört, dass wir geschlechtsneutrale Formulierungen suchen, soweit diese das Textverständnis nicht beeinflussen und der konkreten Sache gerecht werden. Sollte keine geeignete und genderneutrale Bezeichnung existieren, nennen wir die weibliche und männliche Personenbezeichnung zumindest zu Beginn des Textes und weisen hiermit ausdrücklich darauf hin, dass wir damit keine Personen ausschließen wollen.

Diese Ausgabe enthält folgende (Teil-)Beilagen: Metrona-Brunata

Termine

Noch mehr Termine unter www.haufe.de/immobilien



Online-Veranstaltungen

21.09.2021

Betriebskosten und Hausgeld sicher abrechnen

je 9.00-17.00 Uhr, 431 Euro, gtw Weiterbildung für die Immobilienwirtschaft, Telefon 089 45234560
www.gtw.de

21.09.2021

Gewerberaummietrecht – Aktuelle Entscheidungen in Zeiten von Corona

9.30-13.30 Uhr, 250 Euro, EBZ Akademie, Telefon 0234 9447575
www.ebz-training.de

28.09.2021

Die effiziente Immobilienverwaltung

9.30-15.30 Uhr, 285 Euro*/345 Euro**, vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Telefon 030 390473-610
www.vhw.de

29.09.2021

Barrierefrei Bauen

9.00-13.30 Uhr, 190 Euro, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH, Telefon 0711 3000506
www.adi-akademie.de

30.09.2021

Online-Rechtskongress für Makler, Bauträger und Immobilienverwalter

9.00-13.15 Uhr, 159 Euro*/219 Euro**, IVD Süd e.V., Telefon 089 2908200
www.ivd-sued.net

06.10.2021

21. Immobilienkongress: Wie geht es weiter nach der Bundestagswahl?

9.00-11.30 Uhr, kostenfrei, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Anmeldung unter immo-bachelor@hfwu
www.hfwu.de/immob

08.10.2021

Krisen- und Risikomanagement für Immobilienunternehmen

10.00-12.00 Uhr, 199 Euro, Haufe Akademie, Telefon 0761 898-4433
www.haufe-akademie.de/immobilien

11.10.2021

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

9.00-14.00 Uhr, 165 Euro*/285 Euro**, vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Telefon 0351 4917721
www.vdw-sachsen.de

11.-12.10.2021

Grundlagen des Immobilienrechts für die Immobilienbewertung

9.30-17.00, 8.30-16.00 Uhr, 613 Euro, Sprengnetter Akademie, Tel. 02641 9130-1093
www.sprengnetter.de

12.10.2021

Wohnungsabnahme – kompakt und praxisnah mit aktueller Rechtsprechung

9.30-11.30 Uhr, 115 Euro*/155 Euro**, IVD Süd e.V., Telefon 089 2908207
www.ivd-sued.net

18.10.2021

Die Heizkostenabrechnung

10.00-17.00 Uhr, 300 Euro*/350 Euro**, VdW Bayern, Telefon 089 290020-0
www.vdwbayern.de

20.10.2021

Die digitale Wohnungsübergabe – neue Wege der Verwaltertätigkeit

10.00-11.30 Uhr, 69 Euro*/99 Euro**, VDIV Management GmbH, Telefon 030 30096790
www.vdiv.de

Präsenz- und Hybridveranstaltungen

20.-22.09.2021

BIM-Tage Deutschland 2021

Berlin, hybrid ab 19 Euro (online), BIM-EVENTS UG, Telefon 0049 202 373 25 190
<https://bimtagdeutschland.de/>

22.09.2021

Fachtagung Digitalisierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Frankfurt a. M. & online, 400 Euro (online)/ 490 Euro (Präsenz), Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V., Telefon 0611 950188-0
www.sfa-immo.de

23.-24.09.2021

29. Deutscher Verwaltertag

Berlin, Tagesticket 175 Euro*/275 Euro**, VDIV Management GmbH, Telefon 030 30096790
www.vdiv.de

28.09.2021

WEG-Novelle: Welche Neuerungen sind zu betrachten?

Hamburg, 298 Euro, ML Fachinstitut für die Immobilienwirtschaft, Telefon 040 636639-18
www.ml-fachseminare.de

29.-30.09.2021

Baden-Badener Tage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Baden-Baden, ab 190 Euro*/ab 240 Euro**, AWI Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH, Telefon 0711 16345601
www.awi-vbw.de

30.09.2021

Betriebskosten bei Gewerberaummieta und Pacht 2021/22

Stuttgart oder online, 690 Euro, Haufe Akademie, Telefon 0761 898-4433
www.haufe-akademie.de/immobilien

06.-07.10.2021

Professionelles Immobilienmanagement

Hamburg, 1.090 Euro, Haufe Akademie, Telefon 0761 898-4433
www.haufe-akademie.de/immobilien

07.10.2021

Wohnflächenberechnung – Theorie und Praxis

München, 185 Euro*/245 Euro**, IVD Süd e.V., Telefon 089 29082027
www.ivd-sued.net

11.-13.10.2021

Expo Real

München & online, ab 149 Euro (online)/ab 595 Euro (Präsenz), Messe München, Telefon 089 949-11628
www.exporeal.net

25.-26.10.2021

23. SAP-Immobilienkongress: Digital in die Zukunft – Nachhaltigkeit stärken

Potsdam, 290 Euro*/1.390 Euro**, Telefon 030 88 43 07 -0
www.tacevents.com

Vorschau

Oktober 2021

Erscheinungstermin: 01.10.2021
Anzeigenschluss: 10.09.2021

EXPO REAL SPECIAL

Büroimmobilien – wird alles anders?

Ausschlaggebende Parameter für den weiteren Umgang mit dem Homeoffice sind etwa Abhängigkeiten von der eigenen Geschäftslage und dem Tätigkeitsfeld. Auch die Alterszusammensetzung, die Firmenkultur und die bisherige Bürostruktur spielen ihre Rolle für das neue FlexOffice.



WEITERE THEMEN:

- › Shoppingcenter. Das komplexe Zusammenspiel auf den Handelsplätzen der Zukunft
- › RegionReport Hamburg. Hamburger PropTechs bekommen Oberwasser
- › RegionReport Frankfurt/M. Die große Unternehmerrunde zur Stadtentwicklung

November 2021

Erscheinungstermin: 05.11.2021
Anzeigenschluss: 14.10.2021

STANDORTANALYSE-SYSTEME

Zunehmende Gebrauchstauglichkeit

Wie ist die Marktlage in Bezug auf Standortanalyse-Systeme? Wie verbreitet sind Softwareprodukte, die Nutzerinnen und Nutzer bei der Analyse und Bewertung eines Standorts sowie bei Nutzungswahlentscheidungen unterstützen? Eine wissenschaftliche Studie zur Gebrauchstauglichkeit der in Deutschland angebotenen IT-Systeme in diesem Bereich.



Pläßmanns
Baustelle

52°30'N, 13°20'O

Berlin (Tiergarten)

Maya Miteva

Mein liebster Urlaubsort ist unsere Dachterrasse in Berlin-Tiergarten. Ob Gedächtniskirche, Sony Center oder Fernsehturm – von dort mache ich für Freunde und Familie tolle 360-Grad-Führungen durch meine Lieblingsstadt in Europa. **Wann waren Sie dort?** In den letzten beiden Jahren habe ich da sehr viel Zeit verbracht und mich an der Stadt, aber auch an der Natur erfreut. **Wie sind Sie auf diesen Ort gestoßen?** Covid ließ mich unser Zuhause nun in vollem Umfang erleben. **Was hat Sie angezogen?** Aus einer kahlen Betonfläche wollte ich mit meinem Partner eine



grüne Idylle voller Kletterrosen, Lavendel und mit einem Oliven- und Feigenbaum kreieren. Mit diesem „Little Bulgaria“ haben wir ein Stück meiner Heimat Bulgarien nach Berlin gebracht. **Mit wem waren Sie dort?** Etwa mit meiner Freundin Anais Cosneau (Foto links). **Was waren Ihre Aktivitäten dort?** Sonnenuntergänge und verschiedene Champagner-Sorten aus Anais' Heimat genießen. Und unsere neue Initiative – Happy Immo – gründen. Wir möchten Frauen befähigen, in Immobilien zu investieren und dadurch die Immobilienwelt ein Stück weiblicher, schöner und nachhaltiger zu machen. **Was hat Ihnen am meisten Freude bereitet?** Dass wir in einer Pandemie einen tollen Ort schufen – mit Ausblick, aber auch um gründlich über uns und das Leben nachzudenken. Insbesondere wurde mir klar, wer mir wichtig ist, was für mich eine Bedeutung hat

und was für eine Legacy ich dieser Welt hinterlassen möchte. **Welches Erlebnis ist Ihnen am stärksten im Gedächtnis geblieben?** Gezwungen zu sein, viel Zeit allein zu verbringen und den Freundeskreis temporär auf die wichtigsten Menschen zu beschränken, war für mich eine echt außergewöhnliche Erfahrung. Denn ich liebe Menschen und besonders ihre Vielfalt. **Warum würden Sie anderen Branchenkollegen empfehlen, dort hinzufahren?** Genießt einfach die einfachen Sachen. Reflektiert dabei mit euren Freunden und einem Sundowner über die Zukunft und euren eigenen gesellschaftlichen Beitrag. **Würden Sie selbst diesen Ort noch einmal besuchen?** Immer wieder. Ich habe mir auch nach den Lockerungen nun Zeiten eingeräumt, in denen ich entspannt unter dem Himmel von Berlin sitze. Ich erlebe glücklich die Abendstimmung und horche tief in mich hinein. So tanke ich Energie für meinen Beruf, meine Kreativität – und für Happy Immo.

„Jeder Abend dort ist wie ein Galerie- oder Museums-Besuch. Und Kunst ist eine meiner Leidenschaften, die ich in der Covid-Zeit nicht gut ausleben konnte ... außer auf der Dachterrasse.“

„Spürt mit den engsten Freunden, was euch glücklich macht. Denn das Glück ist nicht in der Außenwelt – sondern in uns selbst.“



STECKBRIEF

Maya Miteva ist Immobilienexpertin mit über 20 Jahren Berufserfahrung. Seit Mai 2019 ist sie im Management Board der Summit Real Estate Group. Davor war sie CFO bei der Centerstage Group und in unterschiedlichen Funktionen bei der Gagfah, der Arminius Group, bei Kuna & Co. und bei Lazard. Sie ist auch Beirat der PropTech-Fondsgesellschaft High Rise Ventures und unterstützt Startups.

HAUFE.

DER KOMPAKTE ÜBERBLICK



ISBN 978-3-648-15246-1
Buch: **29,95 €** [D]
eBook: **25,99 €**



ISBN 978-3-648-14917-1
Buch: **49,95 €** [D]
eBook: **44,99 €**



ISBN 978-3-648-13962-2
Buch: **69,95 €** [D]
eBook: **59,99 €**

IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE ZUSAMMENHÄNGE SCHNELL UND KORREKT ERFASSEN

Die Immobilienwirtschaft boomt und qualifiziertes Fachpersonal ist gefragt. Der Crashkurs bietet einen idealen Einstieg für Studierende und Beschäftigte in Immobilienunternehmen. Die Autoren stellen die Immobilienwirtschaft und ihre Spezifika vor: von der Grundstücks- und Immobilienbewertung über die Kapitalbeschaffung bis zu Verträgen.

In der 3. Auflage mit der Novellierung der Immobilienwertverordnung, den aktuellen vertragsrechtlichen Grundlagen, den neuen Regelungen zum Wohnungseigentum und den politischen Entwicklungen bei den Wohnungsmieten.

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
[https://shop.haufe.de/
wohnungsunternehmen](https://shop.haufe.de/wohnungsunternehmen)
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

HAUFE.

OHREN AUF, L'IMMO ON!

Mit prickelnder Podcast-Unterhaltung
up to date in der Immobilienbranche.

Jede Woche neu.
Mit führenden Experten.
Am Puls der Zeit.



L'Immo
Der Podcast von
Haufe.Immobilien

JETZT REINHÖREN

Keine Folge verpassen!
podcast.haufe.de/immobilien

