

Jahresbericht 2015/2016

**BFW – Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen e.V.**

Rückblick und Ausblick





Ihr Anschluss an die Zukunft

Die Tele Columbus Gruppe ist einer der führenden Kabelnetzbetreiber Deutschlands und entwickelt gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft maßgeschneiderte Lösungen für eine zukunftssichere Versorgung mit Multimedia- und Telekommunikationsdiensten. Dabei setzen wir auf die modernste Infrastruktur für Ihre Liegenschaften: leistungsstarke Breitbandnetze auf Glasfaserbasis. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Jahresbericht

2015/2016

**BFW – Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen e.V.**

Rückblick und Ausblick

Grußwort



Foto: BMUB/Harald Franzen

„Neben den mittel- bis langfristigen Herausforderungen, die Demografie und Klimaschutzziele für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft darstellen, geht es derzeit insbesondere um die Schaffung von deutlich mehr Wohnraum im bezahlbaren Segment.“

„Deutschland jetzt gestalten“ lautete das Motto bei der Gründung des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) vor 70 Jahren und es ist als Motto des Deutschen Immobilien Kongresses 2016 auch heute wieder aktuell. Als Interessenvertretung der mittelständischen Immobilienwirtschaft hat der BFW immer eine wichtige Rolle für die Wohnungsversorgung in Deutschland gespielt, in der Zeit des Wiederaufbaus, nach der Wiedervereinigung und auch bei der Bewältigung der aktuellen Herausforderungen.

Neben den mittel- bis langfristigen Herausforderungen, die Demografie und Klimaschutzziele für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft darstellen, geht es derzeit insbesondere um die Schaffung von deutlich mehr Wohnraum im bezahlbaren Segment. Die seit Jahren vor allem in Groß- und Universitätsstädten gestiegene Nachfrage wird durch den Zuzug von Flüchtlingen zusätzlich verstärkt. Zwar ist es uns in den vergangenen Jahren gelungen, den Neubau deutlich zu verstärken.

Mit rund 270.000 Wohnungen im Jahr 2015 sind wir von der aktuellen Bedarfsprognose von mindestens 350.000 Neubauwohnungen pro Jahr allerdings noch weit entfernt. Die Bundesregierung hat den Wohnungsbau schon im Koalitionsvertrag als zentrale Aufgabe definiert und entschlossen gehandelt. Die Mietpreisbremse und die deutliche Verbesserung der Wohngeldleistungen waren eine erste Antwort auf die Fehlentwicklungen. Als zentrales Instrument für die Intensivierung des Wohnungsbaus habe ich im Sommer 2014 das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen mit den Ländern, kommunalen Spitzenverbänden, der Wohnungs- und Bauwirtschaft und anderen gesellschaftlichen Akteuren ins Leben gerufen. Die Arbeitsgruppen des Bündnisses, darunter auch die Baukostensenkungskommission, haben umfangreiche Empfehlungen erarbeitet, die jetzt als 10-Punkte-Programm für eine Wohnungsbau-Offensive umgesetzt werden. Zu dem Maßnahmenpaket zählen unter anderem die Baulandbereitstellung, steuerliche Anreize, Überprüfung von Bauvorschriften auf Vereinfachungspotenzial sowie massiv erhöhte Mittel für den sozialen Wohnungsbau. Einige

Maßnahmen wie die verbilligte Bereitstellung von Bundesliegenschaften und die Erhöhung der Kompensationsmittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau auf 4 Milliarden Euro bis 2019 sind bereits umgesetzt worden. Der Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus ist vom Bundeskabinett verabschiedet worden.

Es ist uns im Bündnis gelungen, in kürzester Zeit zu konsensfähigen Empfehlungen zu kommen. Ich danke dem BFW für die konstruktive Mitarbeit und freue mich auf die weitere Zusammenarbeit bei der Umsetzung der Bündnis-Empfehlungen. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen einen erfolgreichen Deutschen Immobilien Kongress 2016.



Dr. Barbara Hendricks
Bundesministerium für Umwelt,
Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Vorwort



„ Verwurzelt im Land, vernetzt im Bund – das war und ist bis heute ein bedeutender Erfolgsgarant der Arbeit des BFW.“

Bürokratische Hemmnisse abbauen, die Kräfte bündeln und auf Voraussetzungen hinwirken, um so schnell wie möglich so viel wie nötig bauen und sanieren zu können – das waren die erklärten Ziele der Gründungsväter unseres Verbandes, die sich vor genau 70 Jahren in Hamburg zusammengefunden haben.

Viel hat sich und viel hat die mittelständische Immobilienwirtschaft in den darauffolgenden Jahren bewegt. Stetig stand die Sacharbeit im Vordergrund – die Schaffung von langfristigen, zuverlässigen Rahmenbedingungen für Investitionen in Immobilien, damit diese entwickelt, gebaut und erhalten werden können. Verwurzelt im Land, vernetzt im Bund – das war und ist bis heute ein bedeutender Erfolgsgarant der Arbeit des BFW.

Dennoch haben sich die Ansprüche und Anforderungen in den letzten sieben Jahren verändert, wie sich beispielsweise am Thema Neubau erkennen lässt. Stand bis in die siebziger Jahre Quantität im Vordergrund, so ist es heute die Qualität, die alles

bestimmt. Beides erweist sich als problematisch. Den Gebäudebestand dem demografischen Wandel anzupassen und energetisch zu modernisieren, stellt eine immense Herausforderung dar. Bei Wohnungsneubau auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist aufgrund der Anforderungen und Auflagen kaum noch möglich.

Um Qualität und Quantität wieder zu vereinen, braucht es neue Ideen, aber auch veränderte Rahmenbedingungen. Ob demografischer Wandel oder Energiewende, die Lösung steckt oftmals nicht in den Steinen, sondern in der Technik. Mit der Digitalisierung trifft ein neuer Turbo des steigenden Wandels auf die Immobilienwirtschaft. Weiterhin an einer linearen Abschreibung von 2 Prozent festzuhalten, bedeutet die Entwicklung der letzten sieben Jahre zu leugnen und die Immobilienwirtschaft auszubremsen.

Der BFW hat auch im vergangenen Jahr alle Hebel in Bewegung gesetzt, um auf adäquate Rahmenbedingungen hinzuwirken, die die Immobilienwirtschaft für ihre Investitionen benötigt. Dabei erstrecken

sich unsere Handlungsfelder, wie der Bericht unseres Bundesgeschäftsführers Christian Bruch aufzeigt, gemäß den Tätigkeiten unserer Mitglieder über den gesamten Zyklus einer Immobilie.

Werfen Sie mit mir einen Blick zurück auf die Entwicklungen des vergangenen Jahres. Angesichts sich ständig verändernder Anforderungen und Ansprüche werden Sie feststellen: Eine starke Interessenvertretung für die mittelständische Immobilienwirtschaft ist heute wichtiger denn je. Dieser Aufgabe werden wir uns auch künftig mit ganzer Kraft widmen!

Andreas Ibel
Präsident BFW
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

VATTENFALL 

GAS UND STROM AUS EINER HAND

030 55444 1100

immobilienwirtschaft@vattenfall.de

Wir liefern Ihnen als Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zuverlässig und kostengünstig Gas und Strom. Gern erstellen wir Ihnen ein individuelles Angebot – sprechen Sie uns einfach an.

Inhaltsverzeichnis

Grußwort		Impressum	41
Dr. Barbara Hendricks	4		
Vorwort		Ihre Ansprechpartner	
BFW-Präsident Andreas Ibel	5	BFW-Vorstand	42
		BFW-Bundesgeschäftsstelle	44
Freizugsprämie		Landesverbände:	
Belohnung für den Auszug	8	Landesverband Nord	46
BFW-Präsident Andreas Ibel in der WELT		Landesverband Niedersachsen/Bremen	47
		Landesverband Mitteldeutschland	48
Handlungsfelder des BFW		Landesverband Berlin/Brandenburg	49
Einführung	10	Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	50
		Landesverband Nordrhein-Westfalen	41
Markt		Landesverband Baden-Württemberg	52
Entwicklungen im Bereich Wohnungsneubau	11	Landesverband Bayern	53
		Beteiligte Mitglieds-	
Technik		unternehmen des BFW	55
Nach der EnEV ist vor der EnEV – im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz	15		
		Mitglied werden im BFW	
Recht		Faxformular zur Anmeldung	143
Nach der Reform ist vor der Reform	16		
Steuern			
Förderanreize und praxismgerechte Besteuerung im Blick	19		
Quartiersentwicklung			
Asylpolitik: Änderungen im Baugesetzbuch erhöhen den Druck auf die Quartiere	22		
Veranstaltungen 2015/2016			
Deutscher Immobilien Kongress 2015	24		
FIABCI Prix d'Excellence Germany 2015	28		
EXPO REAL 2015	32		
BID Jahresempfang 2016	34		
Neubauforum 2016	35		
BFW Gewerbeimmobilientage 2015	37		
34. Berliner Steuerforum 2015	40		



Belohnung für den Auszug

Sollten Hauskäufer Geld bekommen, wenn sie eine Wohnung freimachen?
BFW-Präsident Andreas Ibel stellte sich den Fragen der WELT

Wohneigentum sollte in Deutschland stärker gefördert werden. Nachdem die Eigenheimzulage und die Wohnungsbauprämie keine Rolle mehr spielen, könnte eine „Freizugsprämie“ für mehr Angebot auf dem Wohnungsmarkt und insbesondere in den Ballungsgebieten für Entspannung sorgen, fordert Andreas Ibel, Präsident des BFW, im Gespräch mit der „Welt“: „Mieter, die ihre Wohnung aufgeben, sich ein Haus oder eine Eigentumswohnung kaufen, sollten eine Wohnungsfreizugsprämie erhalten.“

Diese Zulage könnte die Eigenkapitalbasis der künftigen Bauherren oder Wohnungskäufer stärken. Die Eigenheimzulage sei 2006 gestrichen worden, erinnert Ibel. Und die jährliche Wohnungsbauprämie von 1024 Euro für Ehepaare sei keine große Unterstützung. „Angesichts der Flüchtlingskrise, der Wohnungsnot in den Metropolen und des schleppenden Neubaus sind schnelle Schritte notwendig“, sagte der BFW-Chef, in dessen Verband ein Großteil der Projektentwickler in Deutschland organisiert ist. „Eine solche Zulage kann das Angebot freier und bezahlbarer Wohnungen schlagartig erhöhen.“ So könnten auch fehlbelegte Sozialwohnungen frei werden. „Wenn die Nachfrage nach Wohneigentum steigt, wird der Neubau angeschoben und zugleich werden dringend benötigte Mietwohnungen frei, die Geringverdiener oder Zuwanderer beziehen könnten“, sagt der Verbandschef, der auch selbst als Projektentwickler tätig ist und die Praxis seit vielen Jahren kennt.

Doch statt zu handeln, sei der Staat der größte Bremser, kritisiert Ibel. Neue Verordnungen, die Erhöhung der Grunderwerb-

steuer durch die Länder und der Grundsteuer durch die Kommunen sowie die Verschärfung der Auflagen für Wohnimmobilien durch die Energieeinsparverordnung 2016 würden Neubauten erheblich verteuern. Selbst die leichten steuerlichen Entlastungen für Bauherren durch die Sonder-AfA seien eher der sprichwörtliche Tropfen auf den heißen Stein. Sie dürften nicht nur für die Errichtung von Mietwohnungen gelten, sondern auch für Bauherren, die selbst in ihre Häuser ziehen.

Ein Riesenproblem sei die Zuständigkeit für das Thema Bauen in der Bundesregierung, sagt Ibel. Das Bauministerium sei auch für die Umwelt zuständig. Ein Großteil der Verantwortung liege beim Wirtschaftsministerium, das sich um die Energieeffizienz kümmere. Und die Mietgesetze, die den Neubau nicht gerade fördern, mache das Justizministerium, das zudem noch für Verbraucherschutz zuständig ist. Das Finanzministerium wiederum wolle den Ressortministerien keine zusätzlichen Haushaltsmittel zur Verfügung stellen.

Bei der vorgeschlagenen Freizugsprämie von Wohnungen spricht der BFW-Präsident die geplante Kaufprämie von Elektroautos in Höhe von 5.000 Euro und die Abwrackprämie für ältere Pkw von 2.500 Euro im Jahr 2009, als die Fahrzeugindustrie mit Absatzproblemen zu kämpfen hatte, an. Bei der Freizugsprämie gehe es nicht etwa um höhere Absatzzahlen für einen Wirtschaftszweig, sondern um ein ausreichendes Angebot für Wohnungssuchende. „Die Beschränkung der Sonderabschreibung allein auf Mietwohnungen macht keinen Sinn. Jede neu gebaute Wohnung hilft, den Wohnungsmarkt zu entlasten! Die Abwrackprämie galt auch nicht nur für Taxis und Mietautos“,

sagt Ibel. Die Wohneigentumsquote sei in Deutschland ohnehin viel geringer als bei den europäischen Nachbarn.

Die Ausweitung der Sonderabschreibung auch für Selbstnutzer oder die Neuaufgabe der Eigenheimzulage könnte das Eigenkapital der Bauherren oder Wohnungskäufer erhöhen. Denn trotz rekordniedriger Zinsen fehle ihnen oft das Startkapital. Die angekündigte Kaufprämie bei Elektroautos mache etwa 15 Prozent des Fahrzeugpreises aus. „Warum soll man den Eigenheimbau oder Wohnungsbau nicht auch in dieser Höhe fördern?“, sagt Ibel. Es könnten auch zehn Prozent des Hauspreises sein – natürlich in Abhängigkeit von Einkommensgrenzen.

Neben einer Kaufprämie für Wohnimmobilien sollte die Bundesregierung den Wohnungsbau schnell von zusätzlichen staatlichen Auflagen entlasten. „Die EnEV 2016 ist ein staatlich verordneter VW-Skandal“, wettet der Verbandschef. Die großzügige Förderung der Plusenergiehäuser, die ihre eigene Energie produzieren, bringe dem Weltklima überhaupt nichts. Tests hätten gezeigt, dass die berechneten Energieeinsparpotenziale nur auf dem Papier erreicht würden.

Bei den derzeitigen Bau- und Grundstückskosten müssten die Projektentwickler mit einer Miete von elf bis zwölf Euro je Quadratmeter kalkulieren, rechnet der BFW-Chef vor. Wohnungskäufer müssten um die 3.000 Euro für den Quadratmeter auf den Tisch legen. Doch an den Baustandards will niemand rütteln. „Sie müssten einfacher, unkomplizierter sein – etwa beim Brandschutz, wo ab einer gewissen Höhe ganz erhebliche Zusatzinvestitionen nötig sind.“

„Um Wohnungen an den richtigen Stellen zu schaffen, müssen die Kommunen zügig und unbürokratisch Bauland bereitstellen“, forderte Ibel. Darüber hinaus sollten die Länder Genehmigungsverfahren bei den Bauämtern beschleunigen und verkürzen. Zudem fordert Ibel eine grundsätzliche Überprüfung des Normungswesens. Bei Normungsprozessen müsse es ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis geben. „Eine Anforderung, die zum Beispiel mit der EnEV 2016 nicht erfüllt wurde. Dem Einsparpotenzial von 0,02 Prozent am deutschen Endenergieverbrauch steht hier eine Kostensteigerung von neun Prozent gegenüber.“

Das größte Hindernis aber ist nach Meinung Ibels die aktuelle Mietgesetzgebung. „Wir brauchen jetzt zehn Jahre Ruhe, um Wohnungen zu bauen. Rechtssicherheit ist der größte Investitionsanreiz und die ständigen Diskussionen ums Mietrecht das größte Investitionshemmnis.“ Mietobergrenzen bei der Neuvermietung oder der Modernisierung von Wohnungen machen nicht nur den Eigentümern das Leben schwer. Projektentwickler müssten die Gewissheit haben, dass Investoren an eine langfristige Rendite glauben.

Norbert Schwaldt

DIE WELT vom 16.03.2016





Handlungsfelder des BFW

Einführung

Wer im zurückliegenden Jahr einen Referenten der Bundesgeschäftsstelle, den Bundesgeschäftsführer oder den BFW-Präsidenten erreichen wollte, bekam sehr häufig die Antwort: „Leider momentan nicht erreichbar – ist in Bündnisgesprächen.“

Erbschaftsteuerreform, Umkehr der Steuerschuldnerschaft, Bauvertragsrecht, Mietrecht, Evaluation der EU-Gebäuderichtlinie haben Geschäftsstelle und Präsidium auch gefordert, aber das Bündnis mit seinen diversen Arbeitsgruppen, mit dem wohnungswirtschaftlichen Rat und den vielen Gesprächen auf Leitungsebene war dann doch eine besondere Herausforderung. Ergebnis dieses überaus vielschichtigen Bündnisprozesses ist die Wohnungsbau-Offensive des BMUB mit folgenden 10 Punkten:

1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben;
 2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen;
 3. soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken;
 4. zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen;
 5. Übernahme einer einheitlichen Musterbauordnung in den Ländern anstreben;
 6. Normungswesen auf den Prüfstand stellen;
 7. serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren;
 8. Stellplatzverordnungen flexibilisieren;
 9. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren;
 10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz in der Bevölkerung für Neubauvorhaben werben.
- Gerade für einen Verband mit flacher Hierarchie und klarer Fokussierung auf die für ihn relevanten Themengebiete stellt sich immer wieder die Frage, ob die Beteiligung an der Aufarbeitung von Problemlagen ohne klare Lösungsansätze sinnvoll ist. Der Blick auf die oben genannten Ergebnisse scheint diese Vorbehalte zu bestätigen – die Arbeit fängt erst an, konkrete Lösungen: Fehlanzeige.
- So einfach ist es dann aber doch nicht. Gerade im Bündnisprozess wurde deutlich, wie wichtig die spezifische Vertretung der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist. Zwar wünscht sich die Immobilienbranche insgesamt eine einheitliche starke Stimme, die Unterscheide zwischen den im Wohnungsmarkt tätigen 80 Prozent Selbstnutzern und privaten Kleinvermietern zu den privaten Unternehmen oder den kommunalen, genossenschaftlichen Unternehmen wurden jedoch in vielen Sitzungen deutlich. Der Politik durch

Gespräche mit ausgewählten Gruppen einfache, singuläre Lösungen zu ermöglichen, wäre hier falsch. Allerdings gibt es auch übergreifende Themen wie Mietrecht oder Baukosten, bei denen es der Branche gut tut, mit einheitlichen Argumenten bzw. Zahlen zu agieren. So beim Thema Baukosten: Hier kann der BFW immer wieder über das Verbändebündnis Wohnungsbau und den Wohnungsbautag neben dem Handwerk auch den Mieterbund einbinden und so größere Wirkung und Akzeptanz erzielen. So beim Thema Mietrecht: Hier stärkt die Arbeit in der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland den Auftritt.

Selbst wenn der Bestandswohnungsmarkt zahlenmäßig von Nichtprofis dominiert wird, im Wohnungsneubau gibt der professionelle unternehmerische Mittelstand den Ton an. Dieser wird seine Aufgabe zukünftig nur erfüllen können, wenn ausreichende Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Eine Forderung, die nicht ohne Grund ganz oben auf dem 10 Punkte-Plan steht und die sicherlich die Diskussion in der nächsten Zeit wesentlich beeinflussen wird.

Nachfolgend stellen wir Ihnen die Aktivitäten des BFW 2015/2016 in den Handlungsfeldern Markt, Technik, Recht, Steuern und Quartiersentwicklung im Einzelnen vor.

Handlungsfeld Markt

Der BFW hat in 2015 seine Handlungsfelder weiter geschärft und ausgebaut. Unsere politische Lobbyarbeit und Öffentlichkeitsarbeit konzentrieren wir auf die Themenfelder *Markt, Technik, Recht, Steuern und Quartiersentwicklung*. Hier lassen sich die folgenden Entwicklungen berichten:

HANDLUNGSFELD MARKT

Die Wohnungsmärkte in vielen deutschen Großstädten bleiben auch im Jahr 2015 weiter angespannt. Der starke Zuzug von Flüchtlingen und dauerhaft bleibenden Zuwanderern verschärft die Situation. Deutschland braucht mehr bezahlbare Wohnungen für alle Menschen.

Deutschland braucht 400.000 neue Wohnungen im Jahr

Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als im Jahr 2015 gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlbaren Segment. Diese Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Das ist das Ergebnis einer Untersuchung des Pestel Instituts, die das Verbändebündnis „Sozialer Wohnungsbau“ beauftragt hat. Der BFW ist gemeinsam mit elf Organisationen und Verbänden der deutschen Bau- und Immobilienbranche sowie aus den Bereichen Planung und Architektur Initiator der Studie „Wohnungsbedarf und Neustart des sozialen Wohnungsbaus“.

Deutschland schiebt ein „riesiges Wohnungsdefizit“ vor sich her, das von Jahr zu Jahr größer wird. Nach Berechnungen des Pestel Instituts sind zwischen 2009 und heute rund 770.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden. Neben dem Neustart des sozialen Wohnungsbaus ist der Neubau von Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen dringend notwendig. Das kann z.B. durch verbesserte Steueranreize erreicht werden. Konkret sprechen sich die Wissenschaftler für eine sachgerechte Erhöhung der Abschreibung (AfA) auf 3 Prozent aus. Diese wird notwendig insbesondere durch die wiederholten Verschärfungen der Energieeinsparverordnung und die daraus resultierenden kürzeren Lebenszyklen für neue Wohngebäude.

Die Studie kommt zu dem Schluss, dass, um dem Wohnungsmangel wirkungsvoll zu begegnen, es sowohl für genossenschaftliche und öffentliche Wohnungsunternehmen als auch für private Investoren wirkungsvolle Anreize geben muss.

Wohnungsbautätigkeit wird den Bedarf der kommenden Jahre nicht decken

Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2015 zeigen einen Anstieg der Baugenehmigungen um insgesamt 8,4 Pro-

zent auf 309.000 Wohnungen in Neubau und Bestand. Dieser Anstieg kann allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass wir vom eigentlichen Neubaubedarf von jährlich 400.000 fertiggestellten Wohnungen meilenweit entfernt sind. Die Analyse der einzelnen Segmente der Baugenehmigungen zeigt: Beim Neubau von Eigentumswohnungen ist die Dynamik komplett zum Erliegen gekommen. Während hier das Wachstum im vergangenen Jahr noch bei 8,8 Prozent lag, ist die Zahl der geplanten Wohneinheiten nun um 2,2 Prozent gesunken.



Dazu BFW-Präsident Andreas Ibel: *„Es wird immer deutlicher, dass die Fokussierung allein auf den Mietwohnungsbau falsch ist. Die Politik unterschätzt die positiven Effekte von selbstgenutztem Eigentum auf den Mietwohnungsmarkt. Mit einer Wohnungsfreizugsprämie könnte man hier Abhilfe schaffen: Denn wenn die Nachfrage nach Wohneigentum steigt, werden zugleich dringend benötigte Mietwohnungen frei. Diese könnten insbesondere Geringverdiener oder Zuwanderer beziehen, da der Mietpreis aufgrund der Mietpreisbremse kaum erhöht werden kann.“*



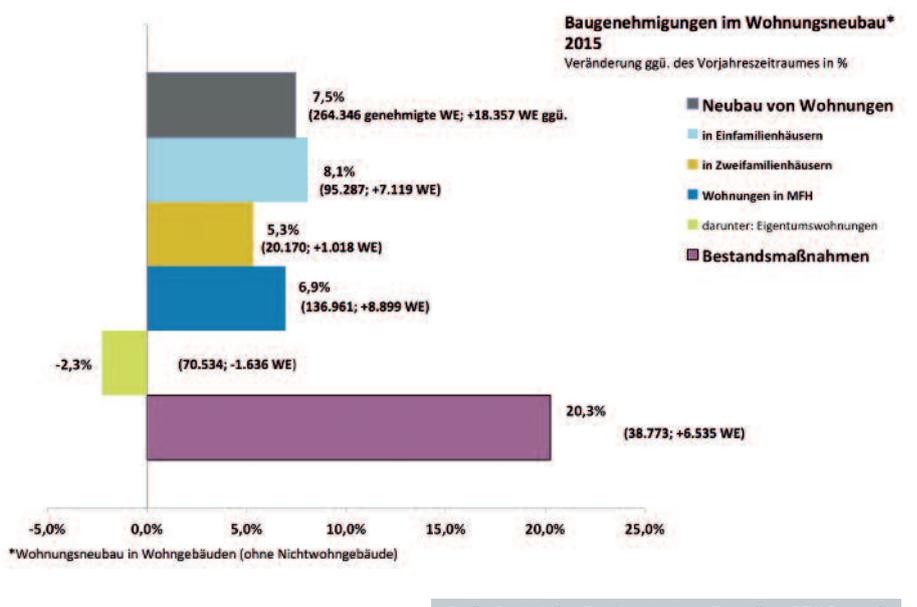
Handlungsfeld Markt



Auch im Segment Mehrfamilienwohnhäuser ist die Wachstumsdynamik abgeflacht: Hier betrug das Wachstum bei den Genehmigungen nur 6,9 Prozent gegenüber 8,8 Prozent im Vorjahreszeitraum. Auch wenn die Zahlen der Baugenehmigungen insgesamt ansteigen, darf nicht vergessen werden, dass genehmigte Wohnungen noch keine fertiggestellten Wohnungen sind.

Bereits jetzt ist abzusehen, dass der zusätzliche Wohnraumbedarf auch in den kommenden Jahren unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht gedeckt werden kann.

BAUGENEHMIGUNGEN IM WOHNUNGSNEUBAU IM JAHR 2015



Grunderwerbsteuer: eine Geldquelle für Länder und Kommunen

Die Einnahmen der Kommunen durch die Grunderwerbsteuer sind 2015 auf einen neuen Rekordwert von rund 11,2 Milliarden Euro geklettert. Nach Angaben des Bundesfinanzministeriums sind sie damit um 20,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Steuer, die bei jedem einzelnen Immobilienkauf im Neubau oder Bestand anfällt, wird seit der Föderalismusreform 2006 durch die einzelnen Bundesländer festgelegt. Seitdem wurde sie von den Ländern insgesamt 26 Mal erhöht.

” BFW-Schatzmeister Dirk Lindner: „Die Schmerzgrenze für immer mehr Immobilienkäufer aus der Mittelschicht ist längst erreicht. Mit dem Steuerwettbewerb um die höchste Grunderwerbsteuer erschweren die Länder den Erwerb von Wohneigentum und die Bildung einer Altersvorsorge. Das Ziel der Bundesregierung, die Eigentumsquote in Deutschland zu erhöhen, wird damit konterkariert.“



Angesichts des immensen Mangels an bezahlbarem Wohnraum kann es nicht sein, dass Länder und Kommunen versuchen, über immer höhere Grunderwerbsteuern ihre Haushaltslöcher zu schließen. Die ständig steigenden Grunderwerbsteuern machen das Wohnen für die Bürgerinnen und Bürger immer teurer. Das muss ein Ende haben.



GRUNDERWERBSTEUERERHÖHUNGEN SEIT 1997

BUNDESLAND	STEUERSATZ 1997 – 2006	ERHÖHUNG AB	AUF STEUER- SATZ (2015)
Brandenburg	3,50%	01.01.11	5,00%
		01.07.15	6,50%
Nordrhein- Westfalen	3,50%	01.01.11	5,00%
		01.01.15	6,50%
Saarland	3,50%	01.01.12	4,50%
		01.01.13	5,50%
		01.01.15	6,50%
Schleswig-Holstein	3,50%	01.01.12	5,00%
		01.01.14	6,50%
Thüringen	3,50%	07.04.11	5,00%
		ab 01.01.2017	6,50%
Hessen	3,50%	01.01.13	5,00%
		01.08.14	6,00%
Berlin	3,50%	01.01.07	4,50%
		01.04.12	5,00%
		01.01.14	6,00%
Baden-Württemberg	3,50%	05.11.11	5,00%
Bremen	3,50%	01.01.11	4,50%
		01.01.14	5,00%
Mecklenburg- Vorpommern	3,50%	01.07.12	5,00%
Niedersachsen	3,50%	01.01.11	4,50%
		01.01.14	5,00%
Rheinland-Pfalz	3,50%	01.03.12	5,00%
Sachsen-Anhalt	3,50%	02.03.10	4,50%
		01.03.12	5,00%
Hamburg	3,50%	01.01.09	4,50%
Bayern	3,50%	keine Erhöhung	
Sachsen	3,50%	keine Erhöhung	

Handlungsfeld Markt

Kostentreiber für den Wohnungsbau – ist der Staat

Bauen wird immer teurer und komplizierter: Um nahezu 40 Prozent sind die Kosten rund um den Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland seit dem Jahr 2000 gestiegen. Bei den reinen Baupreisen gab es im gleichen Zeitraum dagegen lediglich einen Anstieg von rund 27 Prozent. Das ist das Ergebnis der aktuellen Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“, die der BFW und sechs weitere Verbände der Bau- und Immobilienbranche als „Verbändebündnis Wohnungsbau“ Anfang 2015 vorgestellt und an Bundesbauministerin Hendricks übergeben haben.

Dieser Bericht war Basis für die Arbeit der Baukostensenkungskommission innerhalb des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen des BMUB. Die Kostensteigerung, die die Preisspirale beim Wohnen enorm nach oben gedreht hat, ist überwiegend „staatlich gemacht“: Bund, Länder und Kommunen haben den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen enorm verteuert. Die Studie weist auf der Basis eines Muster-

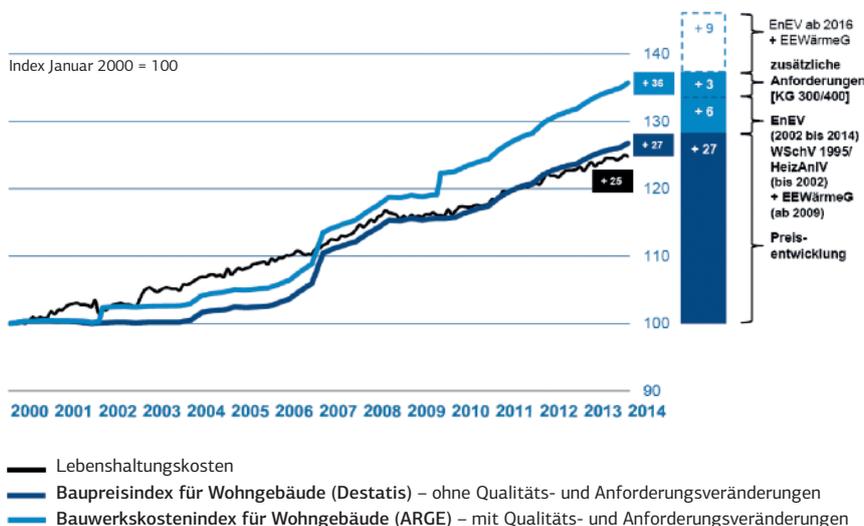
Mehrfamilienhauses nach, dass die Neubau-Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche konkret von 2.209 Euro im Jahr 2000 auf 3.080 Euro im vergangenen Jahr gestiegen sind. Sie identifiziert dabei vier zentrale Kostentreiber:

- **Bauwerks- und Planungskosten:** Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit – der Staat gibt per Ordnungsrecht vor, was und wie geplant werden muss. Er setzt dabei die Hürden immer höher. Das erzeugt ein Plus an Qualität (z. B. größere Bäder) – und hat seinen Preis: Um 426 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind die Kosten in diesem Bereich gestiegen – ein Plus von mehr als 19 Prozent der Gesamtkosten seit dem Jahr 2000. Und das Ordnungsrecht wird immer schärfer. Seit 2000 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) vier Mal novelliert – mit immer höheren Anforderungen. Allein das hat die Herstellungskosten um 6,5 Prozent ansteigen lassen. Die nächste Novellierungsrunde kommt 2016. Der Bauwerkskostenindex für Wohngebäude (ARGE) geht von einer weiteren Steigerung durch EnEV/EEWärmeG um 9 Indexpunkte aus (s. Grafik).

- **Steuerliche und baurechtliche Vorgaben** von Bund und Ländern schlagen mit 248 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche mehr zu Buche (plus 11 Prozent).
- **Bauland-Kosten:** Wer Grund und Boden kaufen will, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Kosten-Anstieg: 115 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – mehr als 5 Prozent.
- **Auflagen der Kommunen:** Wie eine Umfrage unter 370 Wohnungsunternehmen im Zuge der Studie ergeben hat, sind die Kommunen für einen Kostenanstieg von 82 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (knapp 4 Prozent) verantwortlich. Der Auflagen-Katalog, an den sich Bauherren und Investoren zu halten haben, umfasst u.a. Dachbegrünung, Einsatz von regenerativen Energien, Ampel-Verlegungen.

Das Verbändebündnis Wohnungsbau fordert Bund, Länder und Kommunen auf, jetzt „endlich einzugreifen, um das Wohnen für Haushalte mit durchschnittlichen und unteren Einkommen wieder erschwinglich zu machen“. Es ist dringend notwendig, die Kostentreiber beim Wohnungsbau zu begrenzen. Der Staat muss damit „aufhören, den Wohnungsbau durch immer neue Vorgaben zu ersticken“.

KOSTENENTWICKLUNG BAUWERKSKOSTEN 2000-2014



Quelle: Statistisches Bundesamt; Controlling ARGE eV und Erhebungen in Zusammenarbeit m. d. Wohnungswirtschaft



Karl Strenger, BFW-Vorstandsmitglied: „Der Staat ist der größte Kostentreiber beim Neubau. Rund ein Drittel

der Baukosten fließen über Abgaben und Steuern zurück an Bund, Länder und Kommunen. Dieser Anteil wurde in den vergangenen Jahren immer höher. Der Staat steht sich also selbst im Weg hinsichtlich seines Ziels, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Denn die staatlich verursachten, gestiegenen Gestehungskosten sind der Grund dafür, warum sich die Nebautätigkeit der Immobilienbranche überwiegend auf das höherpreisige Segment konzentriert.“



Handlungsfeld **Technik**

Nach der EnEV ist vor der EnEV – im Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz

Mit dem Nachweis, dass die EnEV Verschärfung zum 1. Januar 2016 lediglich für 0,02 Prozent Endenergieeinsparung in den nächsten drei Jahren, jedoch zu einer Kostensteigerung von 7,3 Prozent führen wird, setzte sich der BFW in 2015 nochmal vehement für eine Aussetzung dieser EnEV-Stufe ein. Auch dies führte Ende 2015 zu einer intensiven Diskussion auf der Bauministerkonferenz zwischen der Bundesbauministerin und den Bauministern der Länder. Mit Blick auf den Klimagipfel in Paris wurde zwar nicht die Aussetzung der EnEV-Novelle, jedoch die ergebnisoffene Diskussion eines neuen Ansatzes in einem Sondertreffen der Bauminister Mitte 2016 verabredet. Dies auch vor dem Hintergrund, dass noch in dieser Legislaturperiode EnEV und EEWärmeG zusammengelegt und der Niedrigstenergiegebäudestandard definiert werden soll.

Jetzt, Ende April 2016, müssen wir feststellen, dass es dem Bauministerium nicht gelungen ist, bereits beim ersten Entwurf der Neuordnung von EnEV und EEWärmeG die führende Rolle oder eine gleichwertige Rolle neben dem Wirtschaftsministerium zu übernehmen. Vielmehr hat das Wirtschaftsministerium allein Gutachteraufträge ausgelöst und nun einen ersten Aufschlag geliefert, der kaum erkennen lässt, dass der notwendige Systemwechsel vollzogen wird.



Andreas Ibel, BFW-Präsident: *„Die EnEV erinnert im Ansatz an einen staatlich verordneten VW-Skandal. Die Politik hat ein System geschaffen, das auf dem Papier Energieeinsparungen errechnet, die in der Praxis nicht erreicht werden. Der Aspekt der Nutzerabhängigkeit wird komplett ausgeblendet. Die zweite EnEV-Novelle hat das Missverhältnis von Kosten und Nutzen weiter verschärft: Einer Baukostensteigerung von rund 7 Prozent steht eine Einsparung des Gesamtendenergieverbrauchs in Deutschland von lediglich 0,02 Prozent gegenüber.“*



Für den BFW sind in der weiteren Diskussion Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit nach wie vor unverzichtbare Ankerpunkte. Vor diesem Hintergrund sind mit den BFW-Arbeitskreisvorsitzenden Künibert Gerij, Paul-Günther Frank und den Vorstandsmitgliedern Karl-Heinz Maerzke und Dirk Salewski als wichtige Eckpunkte formuliert worden:

1. Es braucht dringend ein eigenes Berechnungsverfahren für den Mehrfamilienhausbau, da dieser bei den letzten Novellen benachteiligt wurde und hier Energieeffizienz in besonderer Konkurrenz zum bezahlbaren Bauen und Woh-

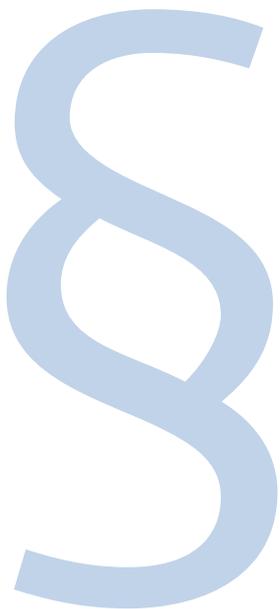
nen tritt. Z.B. steht der von der professionellen Immobilienwirtschaft gehaltene Wohnungsbestand nur für 3 Prozent des deutschen Endenergieverbrauchs, umfasst aber z.B. die Mehrzahl der Sozialwohnungen.

2. Die Berechnungsverfahren zur Energieeffizienz von Gebäuden müssen für eine Vielzahl von Fällen passen. Daher steigen die Abweichungen im Einzelfall, insbesondere, wenn neue oder besondere Bauarten zur Anwendung kommen. Daher soll neben dem Berechnungsverfahren als gleichwertige Methode eine konkrete Simulation des Energieverbrauches eines Gebäudes zugelassen werden.
3. Um eine wirkliche Technologieoffenheit zu erwirken, sollten sich Vorgaben auf den Betrag der an ein Grundstück anzuliefernden Endenergiemenge beziehen. Die Frage der Herstellung und Anlieferung der Energie soll bei den Energieversorgern verbleiben. Sofern auf dem Grundstück oder einem Zusammenschluss von Grundstücken (Quartier) zusätzlich Energie aus erneuerbaren Energien gewonnen wird, soll dies bei der Betrachtung unberücksichtigt bleiben.

Handlungsfeld **Recht**

Nach der Reform ist vor der Reform

Mietrecht zwischen den Reformen



Nach der Reform ist vor der Reform. Obwohl das Mietrecht im sozial geprägten Mietrecht bislang interessen-gerecht geregelt war, jagt eine Reform die nächste. Es liegt auf der Hand, dass für weitere Änderungen insbesondere seit der Mietpreisbremse kein gesetz-geberischer Handlungsbedarf besteht. Dennoch hat das Justizministerium den Koalitionsauftrag für eine weitere Novelle weiter verfolgt. Dazu wurde zunächst eine Expertengruppe gegrün-det, die über die Möglichkeiten der Umsetzungen bzw. Umsetzungsalternativen diskutierte. An dieser Arbeits-gruppe war auch BFW-Rechtsreferent Franco Höfling beteiligt, der seine praktischen Erfahrungen und die aus vielen Beratungsgesprächen mit BFW-Mitgliedern gewonnenen Erkenntnisse einbrachte. Höfling wandte u. a. ein, dass die Ausweitung des Betrachtungs-zeitraums eines Mietspiegels nicht zu einer höheren Datendichte führe und die damit einhergehende Abwertung der Bestände einer Enteignung gleich komme. Überdies reize die Deckelung von Mieterhöhungen nach Modernisie-rung in laufenden Mietverhältnissen die Beendigung von Mietverhältnissen vor Sanierung an.

Wie sich dann in einem abschließenden Ge-spräch zwischen den Staatssekretären Billen und Kelber mit BFW-Präsident Ibel, Bundesgeschäftsführer Bruch und Rechts-referent Höfling herausstellte, konnten auch diese Hinweise auf die praktischen, oftmals zum Nachteil von Mietern führen-den Auswirkungen den politischen Gestal-tungs-, vielleicht auch Verunstaltungswillen nicht bremsen.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat am 26. No-vember 2015 ein koalitionsintern nicht abgestimmtes Grundlinienpapier zu den Eckpunkten der Reform veröffentlicht, wo-nach unter anderem der Betrachtungszeit-raum für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels von 4 auf 10 Jahre verlängert werden sollte. Des Weiteren war beabsich-tigt, die Mieterhöhung nach Modernisie-rung nicht nur von 11 auf 8 Prozent zu reduzieren, sondern sogar bei 50 Prozent der Ausgangsmiete, höchstens jedoch bei 4 Euro/m², zu kappen.

Dass diese Vorschläge keine koalitions-interne Zustimmung fanden, mag auch daran liegen, dass der BFW zusammen mit den anderen Immobilienverbänden den Rechtspolitikern der CDU/CSU in einer aus-

giebigen Anhörung die Auswirkungen der ursprünglichen Vorschläge des BMJV erläutern konnte.

Zwar verzichtet der vom BMJV am 11. April 2016 vorgelegte Referentenentwurf zur zweiten Stufe der Mietrechtsreform auf die Kappung der Mieterhöhung nach Modernisierung bei 50 Prozent der Ausgangsmiete, und die Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels ist von den avisierten 10 auf 8 Jahre reduziert worden, diese Änderungen reichen jedoch bei weitem nicht aus.

Auch mit einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die Erstellung des Mietspiegels auf „nur“ 8 Jahre wird das Ziel, die Akzeptanz und Rechtssicherheit des qualifizierten Mietspiegels zu erhöhen, nicht erreicht werden. Die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von 4 auf 8 Jahre gefährdet vielmehr diese Zielsetzung und führt im Ergebnis zur „Entdynamisierung“ oder sogar zur Absenkung des Mietniveaus auch außerhalb der Mietspiegel.

Dr. Walter Winkelmann, BFW-Vorstandsmitglied:
„Neue, effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung werden durch eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums viel später Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete – und diese selbst damit letztlich ein Hemmnis für Investitionen in die energetische Sanierung. Mietspiegel dürfen kein Instrument zur Mietdämpfung sein, sondern müssen die Marktmieten objektiv abbilden!“



Dieser Effekt verstärkt sich gerade in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten. Sollte zusätzlich zur Mietpreisbremse eine Ausdehnung des Betrachtungszeitraums bei der Berechnung der Vergleichsmiete von 4 auf 8 Jahre erfolgen, werden sich geänderte Mieten im freien Wohnungsmarkt noch weiter von den Marktrealitäten im Betrachtungszeitpunkt entfernen. Denn die ermittelten Durchschnittswerte haben einen größeren zeitlichen Abstand zur aktuellen (realen) Marktsituation.



Andreas Ibel, BFW-Präsident:
„Wenn Vermieter durch die geplante weitere Verschärfung des

Mietrechts künftig daran gehindert werden, sich für die Modernisierung des Wohnungsbestandes zu engagieren, dann wird sich das auch deutlich negativ auf die Mieter auswirken: Die Qualität des Wohnens in Deutschland wird sinken. Die Bundesregierung erweist dem Mieter einen Bären-dienst!“



Die Absenkung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 8 Prozent der Modernisierungskosten geht über die Ankündigung im Koalitionsvertrag hinaus, ohne dass deutlich gemacht wurde, aufgrund welcher neuen Erkenntnisse eine weitere Absenkung angezeigt wäre. Das gilt insbesondere für die Kappung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf nunmehr 3 Euro/m² für den Zeitraum von 8 Jahren, in dem keine weitere Mieterhöhung nach Modernisierung möglich sein soll.

Berufszugangsregelung für Verwalter und Makler

Der Verwalter ist verantwortlich für Geldwerte der Immobilieneigentümer (Hausgeld, Instandhaltungsrücklage), die sich vielfach im Millionenbereich bewegen. Aber das ist längst nicht alles; die Komplexität dieser Anforderungen steigt mit jeder gesetzlichen Neuregelung (z.B. EnEV) und den steigenden individuellen Erwartungen der Wohnungseigentümer. Kurzum, die Tätigkeit des WEG-Verwalters hat existenzielle Bedeutung für Immobilieneigentümer und den Werterhalt der Immobilie.

Trotz der unbestrittenen Erforderlichkeit einer Berufszugangsregelung für Verwalter und Makler hat der BFW stets eine „schlanke verfassungsgemäße Lösung“ im Kontext von Art. 12 GG favorisiert. Die Argumentation des BFW findet sich insofern fast 1:1 im aktuellen Referentenentwurf wieder. Neben der Beteiligung an den Fachgesprächen im BMWi hat der BFW zum Referentenentwurf des BMWi umfassend Stellung genommen.

BFW-Standpunkt: *Es ist zwingend geboten, dass das Gesetzgebungsverfahren zeitnah vorangebracht wird. Maßgeblich hierfür ist, dass die Aufgabe des WEG-Verwalters sehr komplex ist und insbesondere darin besteht, die Qualität der Wohnanlagen zu erhalten und damit Voraussetzungen für die Wertsteigerung des verwalteten Immobilieneigentums zu schaffen. Der Verwalter ist verantwortlich für erhebliche Geldwerte der Immobilieneigentümer (Hausgeld, Instandhaltungsrücklage) und besitzt damit eine herausragende Vertrauensstellung.*

Daneben muss jedoch Bürokratie und gesetzliche Überregulierung vermieden werden. Maßstab sind die gesetzlichen Eingriffsschranken von Art. 12 GG, die lediglich eine „schlanke“ Regelung verfassungsrechtlich zulassen.

ECKPUNKTE DES REFERENTENENTWURFS

WEG-Verwalter: Erlaubnispflicht gem. § 34c GewO

- Zuverlässigkeit
- Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse
- Nachweis der Sachkunde: Ermächtigung für Regelung in der MaBV
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung: Ermächtigung für Regelung der MaBV (insbesondere zur Mindestdeckungssumme)
- Bestandsschutz für Verwalter, die 6 Jahre am Markt „schadenfrei“ aktiv sind
- keine Einbeziehung der Sondereigentumsverwaltung
- keine Weiterbildungspflicht
- keine Anlage eines Registers

Immobilienmakler: „Erweiterte“ Erlaubnispflicht gem. § 34c GewO

- Zuverlässigkeit (bereits erforderlich)
- Vorliegen geordneter Vermögensverhältnisse (bereits erforderlich)
- Nachweis der Sachkunde: Ermächtigung für Regelung in der MaBV
- Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung: Ermächtigung für Regelung in der MaBV
- Bestandsschutz für Makler, die 6 Jahre am Markt „schadenfrei“ aktiv sind

Handlungsfeld **Recht**



Probleme vorprogrammiert: Der Gesetzentwurf zur Novellierung des Bauvertrags- und Bauträgerrechts

Allgemeines Bauvertragsrecht

Seit Ende September 2015 liegt der „Gesetzentwurf zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ vor. Der Entwurf sieht nicht nur eine grundsätzliche Neustrukturierung des Werkvertragsrechts und Neueinführung eines besonderen Abschnitts speziell zum Bauvertragsrecht vor, sondern auch eine Vielzahl von materiellen Änderungen. Neben nur sehr wenigen für die Unternehmen der Baubranche positiven Aspekten des Entwurfs würde eine Vielzahl der in dem Gesetzesvorhaben vorgesehenen Neuerungen im Verfahrensablauf, besonders aber in wirtschaftlicher Hinsicht für die Unternehmen der Baubranche außerordentliche Nachteile mit sich bringen. Dabei ist nur beispielhaft die weitergehende Beschränkung der Möglichkeit, mit Verbraucher-Kunden Ratenzahlungen zu vereinbaren, zu erwähnen. In der bislang vorgesehenen Ausgestaltung würde sich allein dadurch ein zusätzlicher Vorfinanzierungsbedarf von 10 Prozent der Bausumme ergeben. Als weiteres Beispiel der Neuregelungen sei erwähnt die – grundsätzlich nicht problematische, in ihrer Ausgestaltung aber praktisch kaum umsetzbare – gesetzliche Pflicht, schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt (bei Aufnahme der Vertragsverhandlungen) eine anschließend mehr oder weniger nicht mehr veränderbare Baubeschreibung vorzulegen. Schließlich auch das völlig neu geschaffene Instrument des einseitigen jederzeitigen Anordnungsrechtes für die Leistungsveränderungen des Bestellers. Hier fehlt dem Entwurf jegliche Idee zu effektiver und notwendigerweise sehr schneller Rechtsschutzmöglichkeit durch die Gerichte. Der BFW hat in einer ausführlichen Stellungnahme zu den Einzelfragen gegenüber dem Ministerium Stellung genommen und dabei die praktische Sicht der Mitgliedsunternehmen, die auf verschiedensten Ebenen auch aus dem aktuellen Anlass abgefragt worden sind, einfließen lassen. Außerdem wurden die Positionen in der vom Justizministerium durchgeführten Verbändeanhörung am 17. November 2015 auch mündlich verdeutlicht.

Vertieft werden konnten die möglichen negativen Auswirkungen der Gesetzesinitiativen in einem Spitzengespräch mit dem im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zuständigen Staatssekretär Billen. Beteiligt waren hieran auch Unternehmensvertreter aus dem die Gesetzesvorhaben begleitenden BFW-ad hoc-Arbeitskreis Baurecht.

Von Seiten des Ministeriums wurde die Absicht geäußert, den Entwurf noch in der laufenden Legislaturperiode zum Gesetz werden zu lassen, was bedeutet, dass er jedenfalls in der ersten Jahreshälfte 2016 ins Parlament eingebracht und dort beraten werden müsste. Ein Inkrafttreten wäre zum Jahresanfang 2017 denkbar, aber keineswegs schon sicher. Ob sich in den voranstehend genannten und sonstigen Regelungspunkten noch Änderungen erreichen lassen, kann derzeit noch nicht abgesehen werden.

Zum Bauträgerrecht gibt es derzeit noch keinen konkreten Gesetzesentwurf. Vielmehr werden einige hier in der öffentlichen Diskussion der vergangenen Jahre aufgeworfene vermeintliche Problembereiche im Rahmen einer beim BMJV eingerichteten Experten-Arbeitsgruppe zum Bauträgerrecht behandelt. In dieser Runde, in der der BFW durch seinen Syndikus RA Hans-Ulrich Niepmann vertreten ist, wurde in der bislang letzten Sitzung Anfang Dezember 2015 die Frage zukünftiger gesetzlicher Regelung der Bauabnahme diskutiert. Dabei

Bauträgerrecht

immer wieder bedeutsame Umgang mit sogenannten Nachzüglerkäufern im Vordergrund. Über eins waren sich alle Beteiligten des Arbeitskreises einig: Bislang ist es rechtlich definitiv nicht möglich, eine zuverlässige Vertragsgestaltung zu schaffen, die in vernünftiger Weise dem Umstand Rechnung trägt, dass den Nachzüglerkäufern beim gemeinschaftlichen Eigentum zwangsläufig kein Neuzustand übergeben werden kann. Dieses Problem könnte nur durch eine De facto-Verkürzung der Gewährleistungszeit für die späten Käufer gelöst werden. Das aber ist eben nach heutigem Rechtsstand nicht möglich. Die Arbeitsgruppe diskutiert daher Wege, wie die (entstehende) Eigentümergemeinschaft rechtsverbindliche Abnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums durchführen könnte, an die dann auch spätere Käufer mit der Folge gebunden wären, dass ihnen nur noch die laufende Restgewährleistungszeit zusteht.

Die Diskussion dazu ist noch lange nicht abgeschlossen. In dem oben bereits erwähnten Spitzengespräch im BMJV wurde deutlich, dass Neuregelungen für das Bauträgerrecht wohl kaum noch in der laufenden Legislaturperiode Gesetzeskraft erhalten können. Dies hängt insbesondere damit zusammen, dass zu den praktischen Auswirkungen der auch für Bauträger diskutierten erheblichen weiteren Absicherungspflichten bei Verbraucherkunden ein Sachverständigengutachten eingeholt werden soll. Die Ausschreibung für diese Begutachtung musste jedoch vom Ministerium noch einmal erneuert werden, wodurch sich eine Verzögerung ergeben wird, die eine rechtzeitige Einbringung eines etwaigen Gesetzesentwurfes noch in der laufenden Legislaturperiode wohl unmöglich macht. Hier gilt aber sicherlich der Grundsatz „aufgeschoben ist nicht aufgehoben“. Die Bauträger müssen früher oder später damit rechnen, dass – und zwar unabhängig von der Zusammensetzung einer zukünftigen Bundesregierung – das Bauträgerrecht wesentlich verändert werden wird – und zwar in erster Linie unter dem Gesichtspunkt des Verbraucherschutzes.

Der BFW hat in einer ausführlichen Stellungnahme zu den Einzelfragen gegenüber dem Ministerium Stellung genommen und dabei die praktische Sicht der Mitgliedsunternehmen, die auf verschiedensten Ebenen auch aus dem aktuellen Anlass abgefragt worden sind, einfließen lassen. Außerdem wurden die Positionen in der vom Justizministerium durchgeführten Verbändeanhörung am 17. November 2015 auch mündlich verdeutlicht.

Handlungsfeld Steuern

Förderanreize und praxisgerechte Besteuerung im Blick

Praxisgerechte Abschreibungsbedingungen notwendig

In einem breiten Verbändebündnis hat der BFW nachgewiesen, dass der Neubau von Wohngebäuden inzwischen von den Ausbaugewerken dominiert wird. 55 Prozent der Kosten der Kostengruppen 300 und 400 fallen für Ausbaugewerke und nur noch 45 Prozent für die Rohbauwerke an. Damit ergibt sich eine nach Kosten gewichtete Lebensdauer der Investition von 33 Jahren und somit die Notwendigkeit einer linearen Abschreibung von 3 Prozent statt der bisher geltenden 2 Prozent.

Im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen wurde auch diese Forderung diskutiert und von Ministerin Hendricks in einem Schreiben an Minister Schäuble angesprochen. Mit Schreiben vom 25. November 2015 kündigte Schäuble in seinem Antwortbrief sodann eine Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus an. Dieser Vorschlag umfasste weder eine Einschränkung bei der Bemessungsgrundlage noch eine Höchstgrenze bei den Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten.

Vor dem Hintergrund der mit einer solchen Sonderabschreibung einhergehenden wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen informierte der BFW seine Mitglieder Anfang Dezember über diese Pläne.

Erst im Rahmen der Diskussion zwischen Bundesregierung und Bundesländern wurde deutlich, dass die Sonderabschreibung nur für den Teil der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten gewährt werden und sogar

vollständig entfallen soll, wenn eine weitere Grenze überschritten wird.

Anlässlich der ursprünglich dabei diskutierten Kostenobergrenze von 2.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche titelte der BFW am 27. Januar 2016: „Bundesländer wollen keine Wohnungen fördern, sondern entwerfen Luftschlösser.“ Hintergrund war auch, dass ein breites Verbändebündnis aus Mieterbund, Gewerkschaften, Baustoffindustrie und -handel, Bau- und Immobilienwirtschaft unter aktiver Mitarbeit des BFW in der Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ ermittelte, dass die Herstellungskosten (ohne eigene Regiekosten und Gewinn) eines typischen Wohngebäudes (mit Tiefgarage, Keller, Fahrstuhl, Außenanlagen) im innerstädtischen Bereich bei

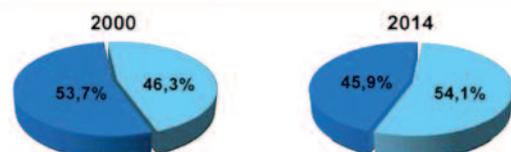
2.422 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen. Diese Studie wurde in die Arbeit der Baukostensenkungskommission unter Vorsitz der Bauministerin Hendricks eingebracht und die in der Studie aufgeführten Schlussfolgerungen bestätigt. Mit einer Toleranzgrenze von 10 Prozent und unter Beachtung der zusätzlichen Kosten bei einer Anschaffung z. B. vom Bauträger (Notarkosten, Grunderwerbsteuer, Maklergebühren, Gutachterkosten etc.) würde danach eine Obergrenze von 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche die Baukosten an der Basis abbilden.

Das Bundeskabinett hat dann am 3. Februar 2016 den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Einführung einer steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus ge-

KOSTENBETRACHTUNG: GRUNDKOSTEN & BAUKOSTENVERTEILUNG

	€ je m ² Wohnfläche			% - Anteil KG 300-400			€ je m ² BGF		
	von/	Median	/bis	von/	Median	/bis	von/	Median	/bis
Rohbau	559/	658	/802	41,5/	45,9	/52,5	301/	351	/431
<small>Detailanalyse der folgenden Leistungsbereiche im Rohbau: Erdarbeiten, Maurer-/Betonarbeiten, Dämmarbeiten, Zimmer-/Holzbauarbeiten, Klempner-/Stahlbauarbeiten, Dachdecker-/abdichtungsarbeiten</small>									
Ausbau	624/	774	/941	46,4/	54,1	/61,6	334/	410	/503
<small>Detailanalyse der folgenden Leistungsbereiche im Ausbau: Sanitäre Installation/Obj., elektrische Installation, Heizungsinstallation, def. Be- und Entlüftung, Fliesenarbeiten, Tischlerarbeiten, Trockenbau, Malerarbeiten, Schlosserarbeiten, Balkone, Innenputz, Estricharbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Küchen, Betonwerkstein, Schließanlage, Baureinigung</small>									
Grundkosten	1.346/	1.432	/1.527	100/	100	/100	722/	760	/819

Darstellung der Entwicklung der Baukostenverteilung anhand der Jahre 2000 und 2014



Handlungsfeld Steuern

billigt und dabei die Bemessungsgrenze bei 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche belassen, die Höchstgrenze jedoch auf 3.000 Euro pro Quadratmeter angehoben.

Der Bundesrat verfolgt weiterhin eine Absenkung der Bemessungsgrenze auf 1.800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sowie der Kappungsgrenze auf 2.600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Strittig zwischen Bundesregierung und Bundesrat ist ein Kumulierungsverbot mit anderen Fördertatbeständen.

Das Gesetzgebungsvorhaben soll im Mai 2016 abgeschlossen werden.

FAZIT

Eine steuerliche Förderung in Form einer Sonderabschreibung im Mietwohnungsbau ist zunächst ein Anreiz, um Investitionen in diesen Bereich zu lenken. Wenn dieser Anreiz mit Risiken wie unrealistischen Obergrenzen für Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten verbunden wird, heben sich Risiken und Anreiz auf und der notwendige Anstieg des Mietwohnungsneubaus bleibt aus.

LINEARE/DEGRESSIVE AfA

Der BFW setzt sich weiter für die Anhebung des AfA-Satzes von zwei auf drei Prozent und damit eine Angleichung an den AfA-Satz für Wirtschaftsgebäude mit Kaufvertrag/Bauantrag ab 2001 ein.

Umkehr der Steuerschuldnerschaft

Seit dem Vorliegen der Änderungsvorschrift des § 27 Abs. 19 UStG beschäftigt die Rückabwicklung der Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauträgern nicht nur Praxis und Finanzverwaltung, sondern auch die Zivil- und Finanzgerichtsbarkeit.

Allerdings wirft die bisherige Rechtsprechung mehr Fragen auf, als dass sie bestehende Probleme klärt. Die wesentliche Frage der Verfassungsmäßigkeit des § 27 Abs. 19 UStG und damit der Außerkraftsetzung des Rückwirkungsverbots konnte bisher nicht abschließend geklärt werden. Der 11. und 5. Senat des BFH haben in ihren Beschlüssen im vorläufigen Rechtsschutzverfahren aufgrund der ungeklärten Rechtsfrage die Aussetzung der Vollziehung gewährt. Wie die Odyssee der Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen enden wird, ist unserer Einschätzung nach noch ungewiss. Hier kann nur das Bundesverfassungsgericht Licht ins Dunkel bringen.

Der BFW hat in mehreren Mitgliederinformationen Unterstützung bei der Bearbeitung von Altfällen geliefert, in seinem Newsletter regelmäßig über die aktuelle Rechtsprechung berichtet und stand seinen Mitgliedern beratend zur Seite. Das Rechtsgutachten des BGHRi a. D. Leupertz, das aufzeigt, in welchen Altfällen keine Nachforderungsansprüche des Subunternehmers gegenüber dem Bauträger aufgrund der geänderten Gesetzeslage entstehen, ist weiterhin aktuell.

Erbschaftsteuer – Frist für neues Erbschaftsteuergesetz läuft bald ab

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat in seiner Entscheidung zum Erbschaftsteuerrecht am 17. Dezember 2014 ausgewählte Punkte der Verschonungsregeln für Betriebsvermögen für verfassungswidrig erklärt. Das Gericht hat dem Gesetzgeber eine Frist zur Anpassung der Regeln bis zum 30. Juni 2016 gesetzt, bis zu deren Ablauf das bislang geltende Recht weiterhin angewendet wird.

Unklar ist, was tatsächlich passiert, wenn es dem Gesetzgeber nicht bis zum Ablauf der Frist gelingt, eine Neuregelung zu treffen. Da die Erbschaftsteuer eine reine Ländersteuer ist und die Einnahmen den Ländern zufließen, ist zumindest ein Wegfall der Erbschaftsteuer sehr unwahrscheinlich.

Einen wesentlichen Arbeitsauftrag richtet das BVerfG an den Gesetzgeber hinsichtlich der Überarbeitung der Regelungen zum Verwaltungsvermögen, insbesondere sofern damit Gestaltungen ermöglicht werden, die nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar sind.

In diesem Zusammenhang eröffnet sich dem Gesetzgeber zugleich die Chance, einen „Geburtsfehler“ des bisherigen Erbschaftsteuergesetzes zu beheben: Nämlich die unzutreffende Zuordnung von unternehmerisch geführtem Immobilienvermögen zum „schlechten“ Verwaltungsvermögen. Unter Federführung des BFW-Vizepräsidenten Dr. Christian Kube setzt sich der BFW dafür ein, dass die notwendigen Änderungen auch dazu genutzt werden, um bestehende Benachteiligungen vom Immobilienunternehmen mit einem bedeutenden Anteil an Vermietung von Gewerbeflächen zu beseitigen.



Dr. Christian Kube, BFW-Vizepräsident: „Der Gesetzesentwurf in seiner jetzigen Form gefährdet die Existenz

von über Generationen gewachsenen, mittelständischen Immobilienunternehmen und bedroht zahlreiche Arbeitsplätze. Diese Ungleichbehandlung gegenüber Unternehmen anderer Branchen wird zweifelsohne zu einer erneuten Verfassungswidrigkeit des Gesetzes führen.“



Es muss klargestellt werden, dass professionell und langfristig unternehmerisch bewirtschaftetes Immobilienvermögen – Wohn- und Gewerbeimmobilien gleichermaßen – wirtschaftlich produktives Betriebsvermögen darstellt.

Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen

Nach Auffassung des BFH sind Gewinne bei Planungsleistungen eines Architekten oder Ingenieurs bereits dann realisiert, wenn durch auftragsgemäße Erbringung der Planungsleistungen der Anspruch auf eine Abschlagszahlung nach § 8 Abs. 2 der Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen i. d. F. vom 21.9.1995 (HOAI 1996) entstanden ist (BFH, Urteil vom 14.5.2014 – VIII R 25/11, BStBl 2014 II S. 968). Das BMF hat hierzu mit Schreiben vom 29. Juni 2015 (BStBl 2015 I S. 542) Stellung genommen und die Urteilsgrundsätze auch auf Werkverträge nach § 632a BGB übertragen.

Damit hätten alle Abschlagszahlungen zur Gewinnrealisierung geführt, so dass sie entsprechend steuerlich zu erklären und die

daraus resultierenden Steuern sofort zu bezahlen gewesen wären. Der BFW hat sich in seinen Gesprächen mit dem Bundesfinanzministerium und den Länderfinanzministerien immer für die Einschränkung der BMF-Anweisung nur auf § 8 Abs. 2 HOAI i.d.F. vom 21.09.1995 eingesetzt und insbesondere auf die Bauträgerproblematik aufgrund der Makler- und Gebührenverordnung (MaBV) hingewiesen. Demnach hätte der Bauträger sich gem. § 266 StGB der Untreue schuldig gemacht, wenn er noch vor Fertigstellung des Bauvorhabens Gewinnanteile aus den einzelnen Baufortschrittsraten entnommen hätte.

Mit BMF-Schreiben vom 15. März 2016 ist die Finanzverwaltung nun unserer Argumentation gefolgt und beschränkt nunmehr die Anwendung des BMF-Schreibens vom 29. Juni 2015 auf § 8 Abs. 2 HOAI i.d.F. vom 21.09.1995, so dass Werkverträge nach § 632a BGB davon unberührt bleiben.



Handlungsfeld Quartiersentwicklung

Kein anderes Handlungsfeld des BFW wurde so nachhaltig und entscheidend vom Flüchtlingszustrom getroffen wie die Quartiersentwicklung. Standen Anfang 2015 noch Bürgerbeteiligung, Energieversorgung im Quartier und die Zusammenführung von Wohnen und Gewerbe im Mittelpunkt, war spätestens mit dem Asylverfahrenbeschleunigungsgesetz und den darin enthaltenen Änderungen in Baugesetzbuch und anderen bauordnungsrechtlichen Vorschriften klar, dass sich der Druck auf die Quartiere immens erhöhen würde.

Der BFW hat sich frühzeitig positioniert. BFW-Präsident Andreas Ibel nahm am 14. Oktober 2015 an einer Anhörung im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit des Deutschen Bundestags zu den Herausforderungen des verstärkten Zuzugs von Flüchtlingen für die Stadtentwicklung und den Wohnungsbau als Experte teil.

Dabei war es für Ibel von besonderer Bedeutung zu betonen, dass es ein erklärtes Ziel der mittelständischen Immobilienwirtschaft ist, in allen Preissegmenten ausreichend Wohnraum für die verschiedenen Nutzergruppen, ob Mieter oder Selbstnutzer, anzubieten. Bereits vor dem verstärkten Zuzug von Flüchtlingen war in Ballungszentren ein Engpass bei Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment festgestellt worden, der die Veränderungen der Rahmenbedingungen dringend notwendig gemacht hat. Der Zuzug ist damit nicht Ursache dieser Situation, sondern eine zusätzliche Verschärfung. Wichtig war Ibel auch, zwischen den einzelnen Unterbringungsphasen zu differenzieren. Erstaufnahme, Übergangswohnen und dauerhaftes Wohnen stellen schließlich verschiedene Ansprüche an Funktionalität und Dauerhaftigkeit eines Gebäudes. Der Bundestagsinformationsdienst schrieb zu den Aussagen des BFW-Präsidenten:



„Andreas Ibel vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) schätzte ausgehend von der Asylgeschäftsstatistik für den Monat September, dass angesichts der zu erwartenden hohen Anerkennungszahlen von Asylbewerbern der Bedarf an dauerhaftem Wohnraum bereits Ende 2016 den Bedarf an temporären Unterkünften übersteigen werde. Er forderte: ‚Das Bauen muss wieder einfacher werden.‘

Die Technik, die heute in vielen neuen Wohnungen zum Einsatz komme, sei ‚hochkomplex, teuer und weniger lange haltbar‘. Außerdem bezeichnete Ibel die befristete Aussetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV), mit der Energie in privaten Gebäuden eingespart werden soll, als ein ‚Gebot der Stunde‘. Der Mietwohnungsneubau spiele nur eine geringe Rolle beim Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser. Würden Flüchtlinge weiterhin in Zelten und provisorischen Unterkünften untergebracht, stünde der dadurch verursachte Ausstoß von Kohlendioxid (CO₂) in keinem Verhältnis zu den Einsparungen durch Einhaltung der EnEV.“



Auch in einem anderen Thema konnte der BFW-Präsident entscheidende Akzente setzen.

Als Projektentwickler, der sowohl im Wohn- als auch im Gewerbesegment tätig ist, wird Ibel nicht müde, das Thema der Durchmischung der Quartiere immer wieder anzusprechen. Zwischenzeitlich will das BMUB diesem Ansinnen durch die neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ Geltung verschaffen und so das Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht besser aufeinander abstimmen und flexibilisieren. Man erhofft sich dadurch zusätzlichen Wohnraum dort zu mobilisieren, wo die Stadt am attraktivsten ist, sorgt für eine funktionale Durchmischung und schont den Flächenverbrauch. Kommunen können dann in besonderen urbanen Lagen Baugebiete ausweisen, in denen eine höhere bauliche Dichte als in Mischgebieten möglich ist. Zugleich gilt für die Wohnnutzung ein innenstadttypischer Lärmschutzstandard wie im Mischgebiet.

Veranstaltungen

2015/2016



Deutscher Immobilien Kongr



BFW-Präsident Andreas Ibel eröffnet den Kongress

Rund 450 Experten aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung diskutierten beim 10. Deutschen Immobilien Kongress am 7. Mai 2015 in Berlin über Themen, die die Immobilienwirtschaft bewegen. Der Kongress, der vom Staatssekretär im Bundesbauministerium Gunther Adler eröffnet wurde, stand 2015 unter dem Motto „Immobilienwirtschaft im Spannungsfeld zwischen Qualität, Quantität und Kosten“.

In seiner Eröffnungsrede beschrieb BFW-Präsident Andreas Ibel dieses Spannungsfeld mit der Forderung nach bezahlbarem neuen Wohnraum in einem Umfeld, welches durch einen hohen qualitativen Anspruch geprägt ist und gleichzeitig schonend mit der Inanspruchnahme von Ressourcen (Fläche, Energie, Investitionskosten und Fördergelder) umgehen will. Er identifizierte insbesondere den Staat als Kostentreiber beim Wohnungsbau und warnte: „Die mittelständische Immobilienwirtschaft will und muss für alle Bevölkerungsschichten Wohnungen zum Kauf und zur Miete anbieten können. Wir sind regional veran-

kert und bauen für regionale Märkte. Es sind die Mitgliedsunternehmen des BFW, es ist der Mittelstand, der für 50 Prozent des Wohnungsneubaus und für 30 Prozent des Neubaus von Gewerbeimmobilien in Deutschland verantwortlich sind – langfristig und nachhaltig. Wenn Immobilien für den niedrig- und mittelpreisigen Markt nicht mehr erreichbar sind, kann dies auf Dauer von keinem Treiber aufgefangen werden – auch nicht durch Kapitalzufluss, der auf den niedrigen Zinsen basiert.“

Dass die hohe Bautätigkeit primär durch niedrige Zinsen und die potenziellen Erträge im höherpreisigen Wohnsegment gestützt ist, wies Andre Adami, Geschäftsführer der bulwiengesa AG, anhand der mittlerweile neunten bulwiengesa-Projektentwicklerstudie nach, die er exklusiv präsentierte.

In vier Fachforen zu den Themen Bautechnik, Steuern, Bau- und Mietrecht sowie Markt informierten Experten aus Politik und Wirtschaft über die Auswirkungen der politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen:

ess 2015

FACHFORUM STEUERN

Dr. Christian Kube, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Becker & Kries und BFW-Vizepräsident, Christian Freiherr von Stetten, MdB und Berichterstatter Erbschaftsteuer der CDU/CSU und Ministerialdirektor Michael Sell, Leiter der Steuerabteilung, diskutierten die positive Wirkung einer Neudefinition des betriebsnotwendigen Vermögens bei der anstehenden Erbschaftsteuerreform für die Immobilienwirtschaft.

Praxisfragen der Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen waren Gegenstand der kritischen Fragen der Teilnehmer an Ministerialrat Frank van Nahmen (Abteilung Umsatzsteuer des BMF) und Michael Baum (Abteilung Abgabenordnung des BMF). Die Podiumsrunde ergab pointiert, dass der Untätigkeit der Finanzbehörden bei der Bearbeitung von Rückforderungsanträgen der Bauträgern nur durch Klage auf Zustimmung begegnet werden könne.



FACHFORUM BAUTECHNIK

Der Niedrigstenergiegebäudestandard ist derzeit noch nicht erarbeitet und steht weiterhin unter dem Wirtschaftlichkeitsvorbehalt, wie Peter Rathert, Leiter des Referats Gebäude- und Anlagentechnik im BMUB, informierte. Diskutiert wurde anschließend die wachsende Diskrepanz zwischen gesetzlich berechneter Bedarfseinsparung und tatsächlich erzielbarer Verbrauchseinsparung. Erkenntnis u.a.: Die ökologische Intention kann sich durch den Kurs des Gesetzgebers in ihr Gegenteil verkehren. Auch die Sicherung von Bauqualität steht im Spannungsfeld gesetzlicher Vorgaben. In Anbetracht gesetzlicher und normativer Überregulierung wie der EnEV und den DIN-Normen wird es immer schwieriger, zivilrechtliche Haftungsrisiken zu vermeiden. Deshalb sollte die Gesamtenergiebilanz in den Mittelpunkt der nächsten EnEV-Reform rücken.



Deutscher Immobilien Kongress 2015



BAUPRODUKTENRECHT

Diskutiert wurden die nationalen Anforderungen für die Zulassung von Bauprodukten in Deutschland, die nach dem Urteil des EuGH vom 16. Oktober 2014 für unzulässig erklärt worden sind. Das Urteil stellt die gesamte nationale Zulassungspraxis in Deutschland in Frage und gefährdet die bewährte Qualität der deutschen Bauprodukte. Die Teilnehmer waren sich einig, dass die Bundesregierung und die Bauaufsichtsbehörden nunmehr in der Pflicht sind, wesentliche Anforderungen an Bauprodukte entweder auf europäischer Ebene durchzusetzen oder auf nationaler Ebene zu regulieren. Eine Verlagerung dieser Verantwortung auf die Bau-träger würde zu erheblichen zivilrechtlichen Haftungsrisiken führen, die derzeit nur mit entsprechenden vertraglichen Garantierklärungen reduziert werden könnten.

FACHFORUM MARKT

Im Fokus standen Gewerbeimmobilien, insbesondere die Segmente Büro und Einzelhandel. Bulwiengesa stellte die Strukturen aktueller Büro-Projektentwicklungen im A-Städtevergleich auf Basis der Projektentwicklerstudie 2015 vor. Mit aktuell

5,51 Mio. m² bzw. einem Anteil von 22 Prozent hält das Segment der Büroimmobilien das zweitgrößte Entwicklungsvolumen nach dem Wohnsegment. Seit dem Jahr 2008 findet eine rückläufige Entwicklung von durchschnittlich 7,4 Prozent pro Jahr statt. 2014 war der Rückgang mit 2,3 Prozent jedoch weniger ausgeprägt. Gleichzeitig nimmt das monetäre Projektvolumen deutlich zu, insbesondere in den Hauptmärkten Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf und Berlin.

Auch zum Thema Monostrukturen von Einzelhandelsprojekten lieferte bulwiengesa die Zahlen. Monostrukturen sind demnach vorwiegend in Nahversorgungsbereichen zu beobachten. Großflächige Einzelhandelsentwicklungen verlagern sich von den A-Städten weg. Dort entwickelt sich der Einzelhandel vornehmlich mit der Erneuerung von Geschäftshäusern und Quartiersentwicklungen.

Einzelhandel und das Bürosegment bleiben trotz des Online-Booms die vorherrschenden Themen bei der Projektentwicklung. Bereits heute sind Grenzen für den Online-Handel erkennbar: So ist beispielsweise die städtische Infrastruktur dem gesteigerten Aufkommen an Lieferverkehr teilweise nicht mehr gewachsen.

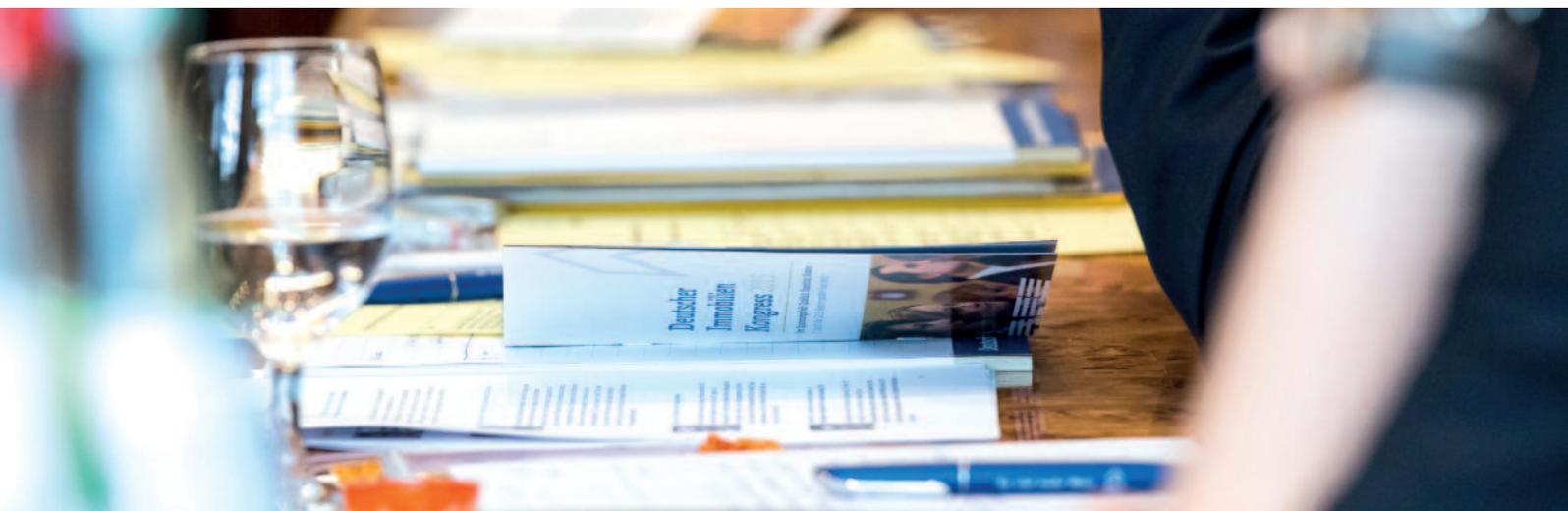




ABSCHLUSSPANEL QUARTIERS- ENTWICKLUNG

Die Auswirkungen von Gesetzen und Rahmenbedingungen auf das Quartier waren Gegenstand der engagierten Podiumsdiskussion mit BFW-Präsident Ibel und den vier baupolitischen Sprechern der Bundestagsfraktionen Heidrun Blum (Die Linke), Marie-Luise Dött (CDU/CSU), Michael Groß (SPD) und Christian Kühn (Bündnis 90/ Grüne).

„ Leitthema war ein Zitat von Ibel: *„Politik und Branche sind derzeit zwei Züge, die in unterschiedliche Richtungen fahren. Im besten Fall auf unterschiedlichen Gleisen voneinander weg, im schlechtesten Fall auf demselben Gleis aufeinander zu.“*

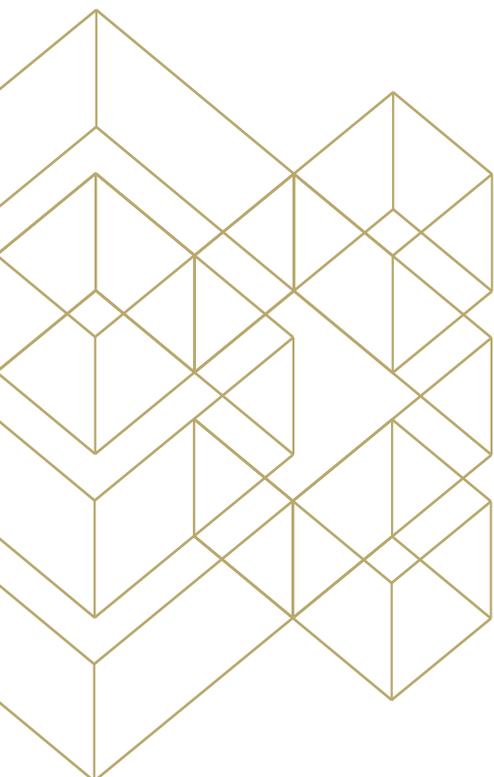


FIABCI Prix d'Excellence Ge

Gold für BIKINI BERLIN und COLÓN im Park LINNÉ, Köln



Official Selection 2015



Der glanzvolle Rahmen im Ritz Carlton vollendete eine intensive Juryarbeit und belohnte Wettbewerbsfinalisten und Gäste. Am 18. September baten BFW und FIABCI zum feierlichen Schlussakt des FIABCI Prix d'Excellence Germany 2015, dem bundesweit einzigen Wettbewerb für Projektentwicklungen. 51 Bewerbungen aus 23 Städten waren geprüft und bewertet, 260 Gäste warteten gespannt auf die Ergebnisse.

„Mit dem FIABCI Prix d'Excellence Germany honorieren wir Projektentwicklungen, die gelungene Gesamtkonzepte im Neubau oder Bestand vorbildlich umgesetzt haben. Zudem schaffen wir mit unserem Preis ‚von der Branche für die Branche‘ eine Plattform, um die positiven Beiträge der Immobilienwirt-

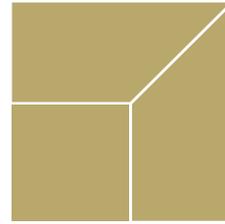
schaft für unsere Städte zu präsentieren und zu fördern“, so Andreas Ibel, BFW-Präsident und Mitglied der Jury.

Die Gewinner der Siegetrophäe in Gold:

- BIKINI BERLIN in der Kategorie Gewerbe
- COLÓN im PARK LINNÉ in Köln in der Kategorie Wohnen

Beide Gewinner-Projekte wurden als deutsche Beiträge in die FIABCI Prix d'Excellence International Awards 2016 eingereicht, die im Mai nächsten Jahres in Panama verliehen werden. Nachdem zuletzt der deutsche Beitrag von 2014, die Tanzenden Türme Hamburg, auch international ausgezeichnet wurde, sind wir besonders gespannt und wünschen an dieser Stelle viel Glück.

rmany 2015



FIABCI
PRIX D'EXCELLENCE
GERMANY

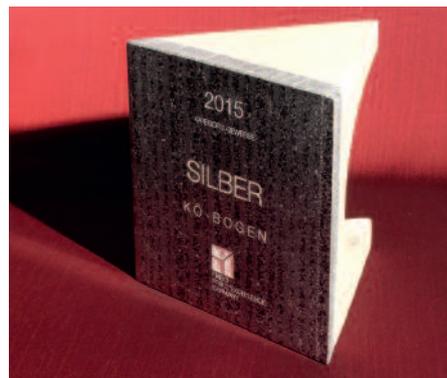


DIE JURY

- ANETT BARSCH, Geschäftsführerin, CORPUS SIREO Projektentwicklung Wohnen GmbH
- RENE BLUME, Präsident, FIABCI Germany
- VANESSA BORKMANN, Projektleiterin, Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO
- PETER GÖTZ, Präsident, Advisory Council der GPH
- LUTZ GRIMM, Geschäftsführender Gesellschafter, TPA Agentur für Kommunikationsdesign
- ANDREAS IBEL, Präsident, BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
- JÜRGEN MAYER H., Architekt, J. MAYER H. und Partner
- JANA MROWETZ, Vorsitzende der Jury, FIABCI Prix d'Excellence Germany
- ANDREAS POHL, Sprecher des Vorstands, Deutsche Hypo
- TILLMAN PRINZ, Bundesgeschäftsführer, Bundesarchitektenkammer BAK
- DIRK SALEWSKI, Geschäftsführer, beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH
- SONJA STEFFEN, Geschäftsführerin, Procon Real Estate GmbH

DAS WETTBEWERBSJAHR 2016 WURDE AM 1. APRIL ERÖFFNET

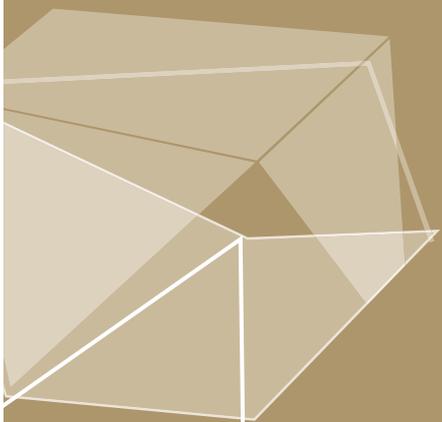
Projekte können bis zum 1. Juli 2016 eingereicht werden. Zum Wettbewerb zugelassen sind alle Immobilienprojekte, deren Fertigstellung zwischen dem 1. Januar 2013 und dem 31. Dezember 2015 erfolgt ist. Die Preisverleihung findet am 4. November 2016 in Form einer festlichen Gala im Ballsaal des Ritz Carlton in Berlin statt. Informationen und Wettbewerbsunterlagen auf www.fiabciprixgermany.com



DAS JAHRBUCH

Eine Gesamtschau aller Finalisten ist im Jahrbuch 2015 präsentiert.

Preis: 10,- Euro
(inkl. MwSt., zzgl. Porto)
Zu bestellen unter:
office@bfw-bund.de,
Telefon: 030 32781-0



And the *winner is* ...

1. Platz

BIKINI BERLIN, Berlin



Kategorie

Gewerbe

BIKINI BERLIN, Berlin

Budapester Straße 38 – 50,
10787 Berlin

Architekt: Hild und K Architekten,
München; Masterplan: Architekturbüro
SAQ, Brüssel

Projektentwickler: Bayerische Hausbau
www.bikiniberlin.de

Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble BIKINI BERLIN ist ein Ort jenseits konventioneller Architektur, Stadtplanung und herkömmlicher Shoppingmalls im westlichen Berliner Zentrum.

In der Berliner Nachkriegsmoderne vereinte das sogenannte Bikinihaus Wiederaufbau und Neubeginn wie kein anderer Gebäudekomplex. Zum heutigen Gesamtensemble gehören neben dem Bikinihaus auch das große Hochhaus am Hardenbergplatz, das Kino Zoo Palast, das kleine Hochhaus mit dem 25hours Hotel sowie ein Parkhaus.

COLÓN im PARK LINNÉ, Köln

Hildegard-von-Bingen-Allee 1/
Clara Immerwahr-Weg 29-35,
50933 Köln

Architekt: DORNIEDEN
Generalbau GmbH,
Mönchengladbach/ksg
kister scheiterhauer gross
architekten und stadt-
planer GmbH, Köln
Projektentwickler:
DORNIEDEN Generalbau
GmbH, Mönchengladbach

c13, Berlin

Christburger Straße 13, 10405 Berlin
Architekt: Kaden Klingbeil Architekten;
Entwurf Tom Kaden, Fertigstellung
Kaden und Partner
Projektentwickler: Norbert Tews

c13 ist ein Familien-, Begegnungs- und Gesundheitszentrum und bietet Raum für verschiedene Nutzergruppen. Neben einem Café und Eventflächen beinhaltet das multifunktionale Gebäude Arzt- und Hebammenpraxen, Ateliers und Büroräume, eine Kita, gemeinschaftlichen Wohnraum sowie Appartements.

2. Platz

Kö-Bogen, Düsseldorf



Kategorie

Gewerbe

Kö-Bogen, Düsseldorf

www.koebogen.info

Königsallee 2,
40212 Düsseldorf
Architekt:
Studio Daniel Libeskind
Projektentwickler:
die developer Projekt-
entwicklung GmbH

Das Projekt basiert auf der städtebaulichen Grundidee, die historischen Bezüge wiederherzustellen, den Hofgarten und die Königsallee miteinander zu verbinden und neue, einzigartige Aufenthaltsräume in der Landeshauptstadt Düsseldorf zu schaffen. Stararchitekt Daniel Libeskind entwarf für dieses Areal das zweiteilige Gebäudeensemble, den Kö-Bogen, mit einer prägnanten Fassade aus Glas und römischen Travertin.

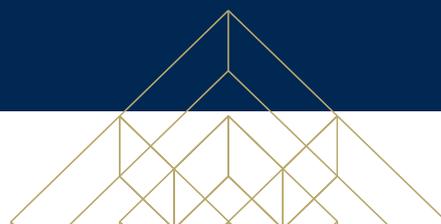
3. Platz

c13, Berlin



Kategorie

Gewerbe





Kategorie

Wohnen

www.park-linne.de

Mit dem Wohngebäudeensemble COLÓN wurde das städtebauliche Konzept des Wohnquartiers PARK LINNÉ mit seinen Stadthäusern, wechselnden Themengärten, Plätzen und Alleen fortgeführt. Die besondere Herausforderung bestand darin, auf einer Industriebrache hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Dabei galt es unter anderem, eine 85 Jahre alte Platane in den Planungen zu berücksichtigen. Der COLÓN im PARK LINNÉ ist eine moderne Interpretation der Gründerzeit im Dialog mit Denkmal und Natur.

WvM1 – Ringturm, Köln

Theodor Heuss Ring 1, 50668 Köln

Architekt: WvM Immobilien + Projektentwickler GmbH

Projektentwickler: WvM Immobilien + Projektentwicklung GmbH

www.wvm1.de

Bei dieser Projektentwicklung handelt es sich um die Revitalisierung einer Büroimmobilie aus den 70er Jahren sowie einen Neubauanteil. Die Bestandsimmobilie – bestehend aus einem Hochhaus und einem Flachbau – bot eine der wenigen Gelegenheiten, „Wohnen in der Höhe“ zu realisieren. Der 109 Meter hohe, siebenkantige Turm mit 27 Geschossen bietet modernes Wohnen über den Dächern der Stadt mit einmaliger Aussicht auf Köln.

FIABCI Prix d'Excellence Germany 2015

2. Platz

WvM1 – Ringturm, Köln



Kategorie

Wohnen

3. Platz

Seaside, Konstanz



Kategorie

Wohnen

Seaside, Konstanz

Ruppanerstraße 14 – 14c/Aeschenweg 3 – 3b, 78464 Konstanz

Architekt: baechlemeid architekten stadtplaner

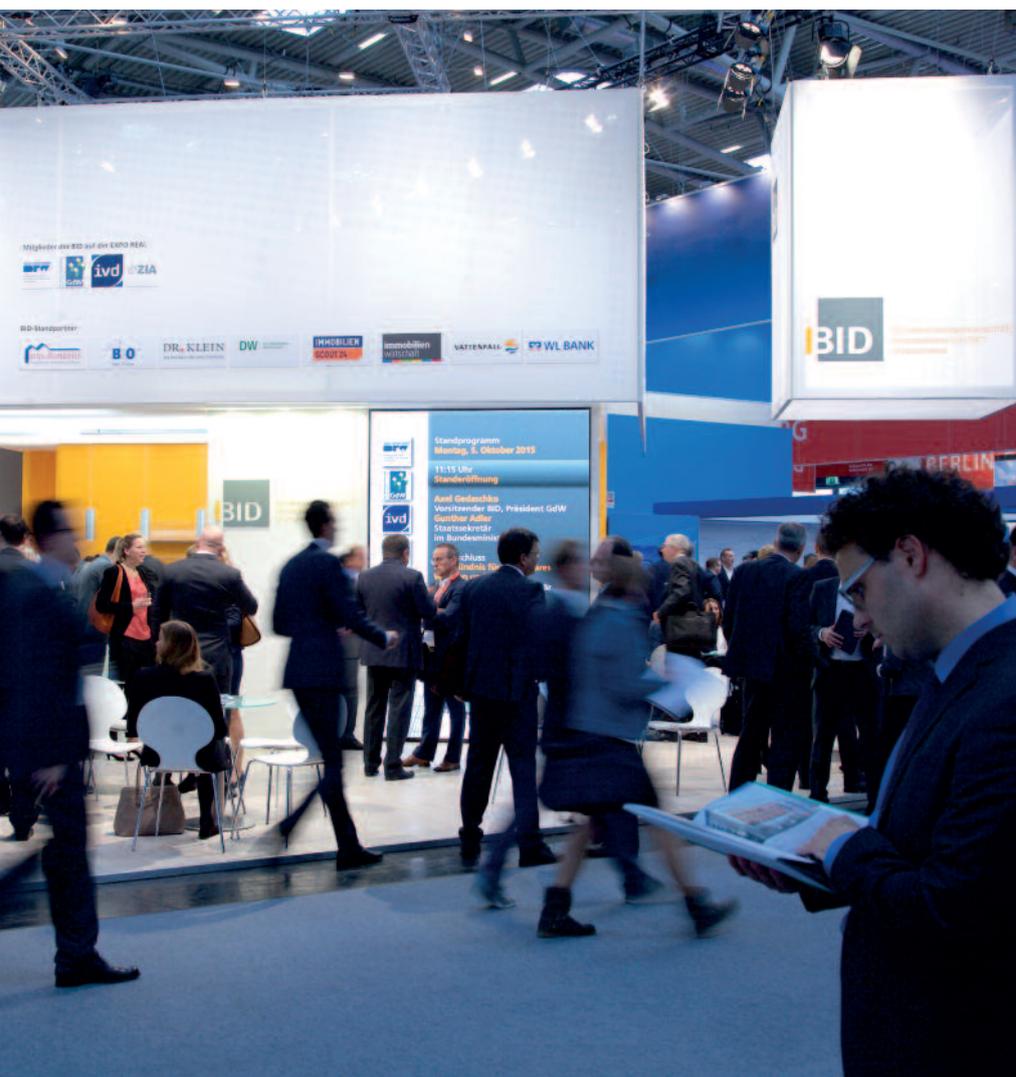
Projektentwickler: DIH Deutsche Wohnwerte GmbH & Co. KG

HKPE Hofkammer Projektentwicklung GmbH

www.deutschewohnwerte.de/projektdetail/items/seaside.html

Das Wohnprojekt zeichnet sich insbesondere durch den Umgang mit Landschaft und Architektur aus. Das Grundstück wird geprägt durch die Hanglage und die Aussicht über den Bodensee sowie durch die angrenzenden dörflichen Gehöftbauten.

EXPO REAL 2015: Bauministerium erstmals mit auf



Als sichtbares Zeichen der neuen Qualität der Zusammenarbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen konnte die BID erstmalig auf der diesjährigen EXPO REAL das Bauministerium als Standpartner begrüßen.

Die im Bündnis erreichte Sensibilisierung der Politik für die mittelständische Immobilienwirtschaft war aber nicht nur sichtbar, sondern auch hörbar.

Beim Bauordnungsrecht sprach sich die Bauministerin für ein möglichst bundeseinheitliches Regelwerk aus. Auch das Normungswesen ist ihrer Sicht immer umfangreicher geworden und führt bei der Planung und beim Bau zu höheren Kosten und Haftungsrisiken. Die Ministerin warb für eine grundlegende Revision des Normungswesens. Allgegenwärtig in den Diskussionen war das Flüchtlingsthema. BFW-Präsident Ibel mahnte die Vereinfachung des Bauens und die Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen an. Staatssekretär im BMUB Gunther Adler sprach am Messesamstag auf dem BID-Stand mit den BID-Präsidenten über das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Er betonte, dass eine gemeinsame Kraftanstrengung von Politik und Immobilienwirtschaft für mehr bezahlbaren Wohnraum unverzichtbar sei. Die im Bündnis erarbeiteten Lösungen müssten jetzt zügig umgesetzt werden.

„ Die Gespräche der Bündnispartner haben gezeigt, dass ansteigende Wohnflächen, Ausstattungsmerkmale und technische Ausrüstungen die eigentlichen Kostentreiber beim Wohnungsbau sind. Diese werden oft durch Regelungen der Kommunen, Länder und zum Teil des Bundes beeinflusst und müssen begrenzt werden.“

Dr. Barbara Hendricks,
Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

dem Gemeinschaftsstand



Politprominenz auf dem BID-Stand

Der BFW bewertet die Messebeteiligung erneut positiv, dazu Stimmen unserer Mitgliedsunternehmen:

„ Zum einen nutzen wir die EXPO REAL zum Netzwerken, aber auch ganz konkret für das operative Geschäft. Die EXPO ist für uns die beste Arbeitsmesse. Sie dient uns zur Geschäftsanbahnung- und finalisierung, wir haben dort bereits Verträge unterzeichnet oder Vertragsabschlüsse vorbereitet. Ganz klar: Die Bedeutung der EXPO REAL ist parallel mit der Bedeutung des Immobilienstandortes Deutschland gewachsen. Für uns ist die EXPO REAL nicht die zweitwichtigste europäische Messe nach Cannes, sondern die wichtigste.“



Dr. Jürgen Bülesbach,
Vorsitzender der Geschäftsführung
Bayerische Hausbau

„ Das Beteiligungsgeschäft, also eine partnerschaftliche Umsetzung von Immobilienprojekten, nimmt mittlerweile einen bedeutenden Teil unseres Gesamtgeschäfts ein. Der strategische Ausbau dieser Sparte ist uns wichtig. Auch die sehr positive Gesamtentwicklung des Unternehmens verpflichtet uns, immer wieder neue Partnerschaften und Geschäftsbeziehungen einzugehen und sich auf allen Ebenen weiterzuentwickeln. Hier bietet die EXPO REAL eine gute Plattform, um sich zu präsentieren und neue Kontakte zu knüpfen. Wir bauen auf gute Partnerschaften!“



Wolfgang von Moers,
Geschäftsführer WvM Immobilien +
Projektentwicklung GmbH

„ Die Expo Real bietet uns ein gutes Forum, um unsere bestehenden Geschäftskontakte zu pflegen, neue Ansprechpartner kennenzulernen und persönliche Empfehlungen direkt vor Ort umzusetzen. Darüber hinaus sind unsere Zielregionen ausnahmslos mit großen Ständen auf der Messe vertreten. Hier finden wir wichtige Informationen über aktuelle Entwicklungen und neue Projekte.“



Frank Vierkötter,
Vorstandsvorsitzender INTERHOMES AG,
BFW-Vizepräsident

BID Jahresempfang 2016

Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen umsetzen!

Die Bundesbauministerin im Kreise der BID-Präsidenten

“*Den Wohnungsbau in den deutschen Ballungszentren anzukurbeln, ist das Gebot der Stunde. Was hierfür zu tun ist, haben wir schwarz auf weiß: Die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen müssen jetzt unverzüglich umgesetzt werden, damit der 'Neubau-Motor' sofort zum Jahresanfang anlaufen kann.*“

Mit diesem Statement läutete Axel Gedaschko, Vorsitzender der BID und Präsident des GdW, den Jahresempfang der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland am 14. Januar in der Humboldt Box Berlin ein. Im Namen der in der BID zusammengeschlossenen Verbände BFW, bsi, DDIV, GdW, IVD, vdp und ZIA forderte er, dass 2016 zum Wendejahr

in Sachen Klima werden müsse. Die erste Botschaft:

“*Alles, was dem Ziel, zügig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, entgegensteht, muss erst einmal hinten angestellt werden.*“

Um bezahlbares Wohnen und Bauen auf den richtigen Weg zu bringen, müssten die Politik und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiterhin gemeinsam dicke Bretter bohren, betonte Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks in ihrem Grußwort. Besonders wichtig sei es, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz neu aufzustellen.

Innovationsfeld Digitalisierung

Ein weiterer Schwerpunkt des immobilienwirtschaftlichen Jahresauftakts: der Megatrend Digitalisierung. Hohes digitales Innovationspotenzial sieht die BID nicht nur in den häufig hervorgehobenen Bereichen Energieeffizienz und der 'Wohnung als Gesundheitsstandort'. Um in den zahlreichen Innovationsfeldern der Digitalisierung zu praktikablen und möglichst kostengünstigen Lösungen zu gelangen, ist intensive Forschung notwendig. Deshalb müssen diese Themen noch viel stärker auf die politische Agenda gehoben und in öffentliche Förderprogramme aufgenommen werden“, forderte Gedaschko. Die BID hat eigens ein Gutachten zum Thema Digitalisierung beauftragt, das in der ersten Jahreshälfte erscheinen wird.



Grußwort: Dr. Barbara Hendricks

4. BFW-Neubauforum in Berlin

Voraussetzungen für mehr Neubau schaffen!

Mit welchen Hemmnissen ist die Immobilienbranche beim Wohnungsneubau in den Ballungsgebieten konfrontiert – insbesondere in Berlin? Und was muss getan werden, um die Rahmenbedingungen zu verbessern?

Rund 120 Immobilienunternehmer haben sich am 24. Februar auf dem BFW-Neubauforum mit hochrangigen Vertretern aus Politik und Verwaltung rund um diese Fragestellungen ausgetauscht. Das Neubauforum, das bereits zum fünften Mal stattfand, wird vom BFW Bundesverband gemeinsam mit dem Landesverband Berlin/Brandenburg veranstaltet.

„Vom benötigten Neubau von jährlich 400.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment sind wir derzeit meilenweit entfernt“, warnte Dirk Salewski, Vorstandsmitglied des BFW, in seiner Eröffnungsrede. „Die Umsetzung der Sonderabschreibung ist nun ein wichtiger erster Schritt. Wenn die Risiken im Gesetzentwurf begrenzt werden, hat die Sonder-AfA die Chance, privates Kapital zu akquirieren. Darüber hinaus brauchen wir jetzt ein radikales Umdenken in der

” *Vom benötigten Neubau von jährlich 400.000 Wohnungen im bezahlbaren Segment sind wir derzeit meilenweit entfernt ... Wir brauchen jetzt ein radikales Umdenken in der Energiepolitik der Bundesregierung, um den Neubau wieder bezahlbar zu machen!*“

Dirk Salewski





Dirk Salewski, Geschäftsführer beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH



Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin



Matthias Klussmann, Vorsitzender BFW Berlin/Brandenburg

Energiepolitik der Bundesregierung, um den Neubau wieder bezahlbar zu machen!“ Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt des Landes Berlin, skizzierte die Berliner Wohnungspolitik. „Um das Wachstum zu bewältigen brauchen wir 15 bis 20.000 neue und be-

zahlbare Wohnungen pro Jahr. Das klingt gewaltig – es zu schaffen ist aber kein Hexenwerk. Wir haben diese Marke in der Vergangenheit schon einmal erreicht. Das wird Berlin auch in Zukunft gelingen, wenn wir die Dinge gemeinsam anpacken.“

Die Verteilung der Aufgaben sieht laut Lütke Daldrup so aus: 6.000 Wohnungen pro Jahr errichten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, davon ein Drittel im geförderten Segment. Private Bauherren und Genossenschaften müssten 14.000 Wohnungen pro Jahr bauen.

Wie der benötigte Wohnraum innerhalb kürzester Zeit geschaffen und zudem bezahlbar, funktional und attraktiv gestaltet werden könne – darum ging es konkret und anschaulich in den Fachvorträgen und Diskussionsrunden. Vor dem Hintergrund des hohen Flüchtlingszuzugs analysierte Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes

Bauen e.V., den Status Quo der Flüchtlingsunterbringung und diskutierte mit weiteren Fachexperten die entsprechende Integration in städtebauliche Konzepte.

„Die mittelständische Immobilienwirtschaft des BFW wird sich der Herausforderung, Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen, stellen“, so das abschließende Fazit von Matthias Klussmann, Vorstandsvorsitzender des BFW Landesverbandes Berlin/Brandenburg. „Wir müssen um jeden Preis verhindern, dass es zu einer Konkurrenzsituation zwischen Beziehern niedriger Einkommen, Studenten, Rentnern und Flüchtlingen im Segment günstiger Mietwohnungen kommt. Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe kann jedoch nur durch eine deutliche Erhöhung der Wohnungsbauzahlen sowie mit der aktiven Unterstützung durch Politik und Verwaltung gestemmt werden!“



BFW Gewerbeimmobilitätag 2015

Neue Konzepte und viel Kreativität in allen Assetklassen

Die Gewerbeimmobilitätag des BFW gemeinsam mit den Landesverbänden Berlin/Brandenburg, Nord und Nordrhein-Westfalen waren überaus erfolgreich. Alle drei Veranstaltungen zeigten einmal mehr, welche Bedeutung die mittelständische Immobilienwirtschaft in der Standort- und Quartiersentwicklung deutscher Städte einnimmt. Allein in den 7 A-Städten werden 30 Prozent der gewerblichen Projekte von BFW-Mitgliedsunternehmen realisiert – und die Tendenz ist weiter steigend.

Mit den Gewerbeimmobilitäten vereint der BFW die Themen seiner Arbeitskreise Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien. Dabei wird über den Tellerrand der einzelnen Assetklassen geschaut. Erst der Mix aus Wohnen, Arbeiten und Leben macht erfolgreiche Standortkonzepte aus. Daher sollte die Entwicklung von Wohnimmobilien mit der Entwicklung von Gewerbeimmobilien Hand in Hand gehen. Schließlich stehen beide Segmente vor den gleichen Herausforderungen, wie etwa der demografischen Entwicklung und den energetischen Anforderungen. Gefordert sind hier



Elisabeth Gendziorra,
Geschäftsführerin BFW Nordrhein-Westfalen



Gewerbeimmobilientage 2015



sowohl die Wirtschaft als auch die Politik. Es freut uns, dass auch Vertreter der Politik sich entsprechend positionieren. Iris Gleicke, Parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: „Zweifelsohne ist derzeit vor allem der immense Neubaubedarf von bezahlbarem Wohnraum im Fokus der Öffentlichkeit. Dennoch ist klar: Die Entwicklung von Gewerbeimmobilien darf hier nicht aus dem Blick geraten.“

Gewerbeimmobilien müssen sich schneller an die Wünsche der Bevölkerung und die allgemeinen Trends anpassen als Wohnimmobilien. Von daher ist es wichtig, sich frühzeitig mit den Marktgegebenheiten und den Trends der Zukunft auseinanderzusetzen. Dies machten sich alle drei Gewerbeimmobilientage 2015 zur Aufgabe. Der Hotelimmobilienmarkt ist weiter auf dem Vormarsch und ständig in Bewegung. Das Motto „Kennst du eins, kennst du keins“ steht für die Ideen und die Kreativität dieser Assetklasse. Spannend war zu sehen, wie die erfolgreiche Umwandlung





einer Büroimmobilie in eine Hotelimmobilie funktionieren kann.

Der Einzelhandelsmarkt war in den letzten Jahren sehr stark vom Thema Online-Handel und dem Einbruch des stationären Handels geprägt. Das hat sich gewandelt. Die Einzelhändler bedienen sich momentan des Begriffs Multichannel (auf allen Kanälen erreichbar). Beides, stationäre und Online-Erreichbarkeit, ist für die Händler unverzichtbar, um langfristig auf dem Markt bestehen zu können. Interessant zu sehen war auch, dass Händler, die aus dem Online-Handel kommen, wie beispielsweise Zalando oder MyMüsli, sich nun stärker im

stationären Einzelhandel bewegen. Steigende Logistikkosten und die emotionale Erreichbarkeit des Kunden beeinflussen den stationären Einzelhandel positiv.

Wie eine erfolgreiche Revitalisierung eines Shoppingcenters auch den Wohnungsmarkt positiv beeinflussen kann, zeigt ein Beispiel aus Hamburg, das Pöseldorf-Center. Auch der Büroimmobilienmarkt ist weiter in Bewegung. Vor allem in Berlin, in der Europa-City, sind derzeit viele Projekte in der Realisierungsphase, die eine deutliche Belebung des Standorts versprechen. Neben Büros werden dort auch Wohnprojekte realisiert. Abzuwarten bleibt, wie die Bereiche



Freizeit und Nahversorgung in das Konzept integriert werden.

Die BFW Gewerbeimmobilientage haben eindrucksvoll demonstriert, dass die Akteure auf den Märkten mit kreativen Lösungen die Entwicklung in Städten und Kommunen positiv beeinflussen können. Fazit war auch: Um weiterhin einen attraktiven Mix aus Arbeiten, Wohnen und Leben in den Quartieren gewährleisten zu können, bedarf es des Abbaus von Überregulierung und einer größeren Flexibilität, was Nachnutzung und Umwandlung angeht.





34. Berliner Steuerforum am Puls der Immobilienwirtschaft

In Berlin tagte am 24. November 2015 das 34. Berliner Steuerforum, das mit der Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen und der Erbschaftsteuerreform zwei Themen aufgriff, die die Immobilienwirtschaft in besonderer Weise tangieren.

Gewinnrealisierung auf alle Abschlagszahlungen?

Mit nicht veröffentlichtem Schreiben vom 13. Mai 2015 und Schreiben vom 29. Juni 2015 hatte das Bundesfinanzministerium die Grundsätze der ordnungsmäßigen Buchführung auf den Kopf gestellt, indem es die Urteilsgrundsätze des Bundesfinanzhofs vom 14. Mai 2014 zur Gewinnrealisierung bei Ingenieurleistungen auf alle Abschlagszahlungen gem. § 632a BGB und § 15 Abs. 2 HOAI 2013 anwandte. Im Urteil stellte der Bundesfinanzhof fest, dass die Gewinnrealisierung für erhaltene Zahlungen bei einem bilanzierenden Ingenieur bereits mit dem Anspruch auf eine Abschlagszahlung gem. § 8 Abs. 2 HOAI vorliegt. Im Rahmen der Ver-

anstaltung diskutierte Ministerialrätin Inge-traut Meurer (BMF) mit Bernd Rätke, Vorsit-zender Richter am Finanzgericht Berlin-Brandenburg, Dirk Salewski, Geschäftsführer der beta Eigenheim- und Grundstücksverwer-tungsgesellschaft mbH sowie RA WP StB Werner Verdenhalven, Leiter des BFW-Arbeitskrei-ses Steuern über die bestehenden praktischen Grenzen und Probleme der Anwendung dieser Verwaltungsanweisung. Überdies wäre die Verwaltungsanweisung in vielen Bereichen sogar rückwirkend, also für Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2015, anzuwenden. Gerade für Bauträgerverträge besteht eine zusätzliche Hürde, da für sie gem. § 632a Abs. 2 BGB i.V.m. § 1 AbschlagsV die Makler- und Gebüh-renverordnung (MaBV) Anwendung findet. Demnach dürfen zum Schutz des Erwerbers Gewinne vor der vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens nicht entnommen werden. Entnimmt der Bauträger Gewinnanteile aus den einzelnen Baufortschrittsraten, macht er sich der Untreue gem. § 266 StGB schuldig.

Mit Schreiben vom 15. März 2016 ist die Finanzverwaltung der Argumentation des

BFW gefolgt und beschränkt nunmehr die Anwendung des BMF-Schreibens vom 29. Juni 2015 auf § 8 Abs. 2 HOAI i.d.F. vom 21. September 1995, so dass Werkverträge nach § 632a BGB davon unberührt bleiben.

Erbschaftsteuerreform – Quo vadis?

Im zweiten Teil der Veranstaltung sprachen MdB Ralph Brinkhaus, Stellvertretender Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestags-fraktion, Dr. Christian Kube, BFW Vize-präsident und Geschäftsführer der Unter-nnehmensgruppe Becker & Kries sowie Andreas Sieber, Hans Sieber GmbH & Co. KG, über die möglichen Richtungen der der-zeitigen Erbschaftsteuerreform. Brinkhaus stellte hierbei klar, dass die Abschaffung der Erbschaftsteuer keine Option für die Bundesregierung sei. Desweiteren sei die Flat Tax nicht Priorität der Verhandlungen. Aufgrund der divergierenden Meinungen zwischen den Regierungsparteien konnten zu diesem Zeitpunkt weiterführende Aus-sagen noch nicht getroffen werden.

Impressum

HERAUSGEBER:



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

BFW – Bundesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen e.V.

Französische Straße 55
10117 Berlin
Präsident: Andreas Ibel, Hamburg
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

REDAKTION:

Annette Hellwig, Kristina Pfundt

GESTALTUNG & DRUCKVORSTUFE:

Zitrusblau GmbH · www.zitrusblau.de

DRUCK:

DCM – Druckcenter Meckenheim GmbH & Co. KG
www.druckcenter.de

Alle Urheber- und Verlagsrechte sind vorbehalten.
Nachdruck – auch auszugsweise – und die Vervielfältigung
auf fotomechanische oder sonstige Weise ist nur mit
Genehmigung des Verlages gestattet.
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bonn.

BFW Vorstand

PRÄSIDENT



Andreas Ibel
AIREA GmbH
Paul-Neumann-Platz 5
22765 Hamburg
Telefon: 040 3910629-10
www.aira-immobilien.de

VIZEPRÄSIDENTEN



Dr. Christian Kube
Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG
Meinekestr. 25
10719 Berlin
Telefon: 030 88018309
www.beckerundkries.de



Frank Vierkötter
Interhomes AG
Ahlker Dorfstraße 9
28279 Bremen
Telefon: 0421 84110
www.interhomes.de

SCHATZMEISTER



Dirk Lindner
Gebau Unternehmensgruppe GmbH & Co. KG
Emanuel-Leutze-Straße 20
40547 Düsseldorf
Telefon: 0211 5975250
www.gebau.de

VORSTANDSMITGLIEDER



Andreas Eisele
Eisele Real Estate GmbH
Maximilianstr. 45
80538 München
Telefon: 089 716774611
www.eisele-realestate.de



Dirk Salewski
beta Eigenheim- und Grundstücks-
verwertungsgesell. mbH
Hafenweg 4
59192 Bergkamen-Rünthe
Telefon: 02389 92400
www.beta-eigenheim.de



Walter Kießling
W. Johannes Wentzel Dr. Nfl. (GmbH & Co.) KG
Stresemannallee 102-104
22529 Hamburg
Telefon: 040 561910
www.wentzel-dr.de



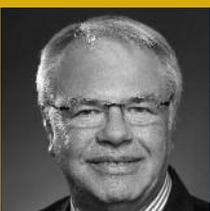
Karl Strenger, Senator h. c.
STRENGER Bauen und Wohnen GmbH
Myliusstraße 15
71638 Ludwigsburg
Telefon: 07141 47770
www.strenger.de



Uwe Kraft
ElbeBau Dresden Gesellschaft für
Wohn- und Gewerbebau GmbH
Poststraße 2
01159 Dresden
Telefon: 0351 847060
www.elbe-bau-dresden.de



Henrik Thomsen
Groth Development GmbH & Co. KG
Kurfürstendamm 63
10707 Berlin
Telefon: 030 880940
www.grothgruppe.de



Karl-Heinz Maerzke
HELMA Eigenheimbau AG
Zum Meersefeld 4
31275 Lehrte
Telefon: 05132 88500
www.helma.de



Michael von Hauff
BIM – Beratung für Immobilien
Management
Ludwigstraße 65
67165 Waldsee
Telefon: 06236 416281



Dr. Klaus Nahlenz
Nahlenz Immobilienverwaltung GmbH
Hauptstraße 15 – 15a
67707 Schopp
Telefon: 06307 921526
www.nahlenz.de



Dr. Walter Winkelmann
Wiederaufbau-Gesellschaft mbH
Pranckstr. 3
67061 Ludwigshafen
Telefon: 0621 6690010
www.wiederaufbau-gmbh.de



Ralf Possinger
Demos Wohnbau GmbH & Co. KG
Thalkirchner Str. 26
80337 München
Telefon: 089 231730
www.demos.de

EHRENPRÄSIDENT



Walter Rasch
Senator a. D.

Ihre Ansprechpartner

BFW-Bundesgeschäftsstelle und BFW ImmobilienService GmbH

RA CHRISTIAN BRUCH



Bundesgeschäftsführer
Telefon: 030 32781-0
christian.bruch@bfw-bund.de

CHRISTINE GÜLER



**Assistentin Vorstand und
Bundesgeschäftsführung**
Telefon: 030 32781-101
christine.gueler@bfw-bund.de

ANITA BILIC



Stellvertretende Bundesgeschäftsführerin, Referentin Finanz- und Förderpolitik
Telefon: 030 32781-106
anita.bilic@bfw-bund.de

MARION HOPPEN



Pressesprecherin
Telefon: 030 32781-110
marion.hoppen@bfw-bund.de

ANDREAS BEULICH



Referent Europapolitik, Markt, Digitalisierung
Telefon: 030 32781-107
Leiter der BFW-Europageschäftsstelle
Telefon: 0032 1515501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

ELKE HEINDRICHS



Referentin Organisations- und Mitgliederfragen
Telefon: 030 32781-117
elke.heindrichs@bfw-bund.de

HEIKE BUCHHOLZ



Referentin Veranstaltungen und Marketing
Telefon: 030 32781-120
heike.buchholz@bfw-bund.de

LISA ERTL*



Referentin Veranstaltungen und Marketing
Telefon: 030 32781-120
lisa.ertl@bfw-bund.de

**in Elternzeit bis März 2017*

ANNETTE HELLWIG



Referentin Verbandspublikationen
Telefon: 030 32781-109
annette.hellwig@bfw-bund.de

KRISTINA PFUNDT



**Leiterin Marketing/Kommunikation
und Geschäftsführerin
BFW ImmobilienService GmbH**
Telefon: 030 32781-105
kristina.pfundt@bfw-bund.de

RA FRANCO HÖFLING



**Justiziar/Referent Recht,
Energie, Bautechnik**
Telefon: 030 32781-115
franco.hoefling@bfw-bund.de

N. N.



**Referent Steuerpolitik
und Volkswirtschaft**
Telefon: 030 32781-0
office@bfw-bund.de

RA HANS-ULRICH NIEPMANN



**Syndicus/Referent Recht
und Bautechnik**
Telefon: 0228 98148-59
hans-ulrich.niepmann@bfw-bund.de

SIMONE OHSE-HOPPENHEIDT



Buchhaltung
Telefon: 030 32781-103
simone.ohse@bfw-bund.de

Ihre **Ansprechpartner**

Landesverband Nord

VORSITZENDER



Sönke Struck
Struck Wohnungsunternehmen GmbH
Hauptstraße 70
25548 Kellinghusen
Telefon: 04822 3775 0
www.struck-wohnbau.de

SCHATZMEISTER



Jens Scharfenberg
MDS MÖHRLE Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte
Brandstwiete 3
20457 Hamburg
Telefon: 040 853010
www.mds-moehrle.de

GESCHÄFTSFÜHRERIN



Dr. Verena Herfort
BFW Landesverband Nord e.V.
Pelzerstraße 5
20095 Hamburg
Telefon: 040 46897770
www.bfw-nord.de

VORSTANDSMITGLIEDER



Dr. Claas Kießling
W. Johannes Wentzel Dr. Nfl.
(GmbH & Co.) KG
Stresemannallee 102-104
22529 Hamburg
Telefon: 040 56191101
www.wentzel-dr.de

STELLVERTRETENDE VORSITZENDE



Dr. Jan Behrendt
Behrendt Wohnungsbau KG
(GmbH & Co.)
Friedensallee 271
22763 Hamburg
Telefon: 040 38021940
www.behrendt-wohnungsbau.de



Jan Petersen
AUG.PRIEN Immobilien
Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Dampfschiffsweg 3-9
21079 Hamburg
Telefon: 040 771250
www.augprien.de



Volker Heins
Wohnungsunternehmen Plambeck
Ochsenzoller Straße 147
22848 Norderstedt
Telefon: 040 52302123
www.plambeck.com



Stefan Wulff
Otto Wulff Bauunternehmung GmbH
Archenholzstr. 42
22117 Hamburg
Telefon: 040 73624118
www.otto-wulff.de



Peter Jorzick
Hamburg Team
Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Telefon: 040 3768090
www.hamburgteam.de





Landesverband Niedersachsen/Bremen

VORSITZENDER



Karl-Heinz Maerzke
HELMA Eigenheimbau AG
Zum Meersefeld 4
31275 Lehrte
Telefon: 05132 8850-111
www.helma.de

SCHATZMEISTER



Dr. Markus Böger
Gundlach GmbH & Co. KG
Bauträger
Am Holzgraben 1
30161 Hannover
Telefon: 0511 31092-86
www.gundlach-bau.de

GESCHÄFTSFÜHRER



David Huber
BFW Landesverband
Niedersachsen/Bremen e.V.
Zum Meersefeld 4
31275 Lehrte
Telefon: 05132 8850500
www.lfw-nb.de

VORSTANDSMITGLIEDER



Ulrike Schaper
Albert Schaper Hoch-
und Ingenieurbau GmbH
Breinumer Str. 26
31196 Sehlem
Telefon: 05121 800018
www.schaper.bmh.de

STELLVERTRETENDE VORSITZENDE



Sven-Thomas Munte
Munte Immobilien GmbH & Co. KG
Casparistraße 1
38100 Braunschweig
Telefon: 0531 12064-0
www.munte-immobilien.de



Gunnar Schickhaus
Schickhaus Immobilien Betreuung GmbH
Bgm.-Smidt-Str. 63/65
28195 Bremen
Telefon: 0421 16893232
www.schickhaus-immobilien.de



Frank Vierkötter
INTERHOMES AG
Ahlker Dorfstraße 9
28279 Bremen
Telefon: 0421 8411-125
www.interhomes.de



Dirk Streicher
Delta Bau Aktiengesellschaft
Hohenzollernstraße 27
30161 Hannover
Telefon: 0511 28006-44
www.deltabau.de



Philipp Weber
Dipl. Ing. Weber Massivhaus
Gesellschaft für schlüsselfertiges Bauen mbH
Hannoversche Str. 26
30916 Isernhagen-Awb.
Telefon: 0511 6168-60
www.weber-massivhaus.de

Ihre **Ansprechpartner**

Landesverband Mitteldeutschland

VORSITZENDER



Frank Müller
R & M Immobilienmanagement GmbH
Hainstr. 5
01097 Dresden
Telefon: 0351 6565660
www.rum-hausverwaltung.de

SCHATZMEISTER



Uwe Kraft
ElbeBau Dresden
Gesellschaft für Wohn- und Gewerbebau GmbH
Poststraße 2
01159 Dresden
Telefon: 0351 8470611
www.elbe-bau-dresden.de

GESCHÄFTSFÜHRER



Steffen Bieder
BFW Landesverband
Mitteldeutschland e.V.
Turnerweg 6
01097 Dresden
Telefon: 0351 56387436
www.bfw-mitteldeutschland.de

VORSTANDSMITGLIED



Steffen Göpel
GRK Holding AG
Wächterstr. 15
04107 Leipzig
Telefon: 0341 222260
www.grk-holding.com

STELLVERTRETENDE VORSITZENDE



Sabine Anhöck
Anhöck & Kellner
Massivhaus GmbH
Maximilian-Welsch-Str. 13
99084 Erfurt
Telefon: 0361 5664447
www.ak-massivhaus.de



Bernd Weisenburger
Weisenburger Wohnbau GmbH
Straße der OdF 3
06112 Halle
Telefon: 0345 29170-0
www.weisenburger.com





Landesverband Berlin/Brandenburg

VORSITZENDER



Matthias Klussmann
Becker & Kries
Holding GmbH & Co. KG
Meinekestr. 25
10719 Berlin
Telefon: 030 88018-262
www.buk.de

GESCHÄFTSFÜHRERIN



Susanne Klabe
BFW Landesverband
Berlin/Brandenburg e.V.
Französische Straße 55
10117 Berlin
Telefon: 030 2309580
www.bfwberlin.de

STELLVERTRETENDER VORSITZENDER



Thomas Groth
Groth Development GmbH & Co. KG
Kurfürstendamm 63
10707 Berlin
Telefon: 030 880940
www.grothgruppe.de

SCHATZMEISTER



Andreas Mertke
Berliner Volksbank eG
Budapester Str. 35
10787 Berlin
Telefon: 030 30631367
www.berliner-volksbank.de

VORSTANDSMITGLIEDER



Andreas Fohrenkamm
NCC Deutschland GmbH
Am Nordstern 1
15517 Fürstenwalde
Telefon: 03361 670-306
www.ncc.de



Petra Hildebrandt
WoBeGe Wohnbauten Beteiligungs GmbH
Winckelmannstraße 3-5
12487 Berlin
Telefon: 030 6399050
www.wobege.de



Dr. Christian Kube
Becker & Kries Holding GmbH & Co. KG
Meinekestraße 25
10719 Berlin
Telefon: 030 88018-309
www.beckerundkries.de



Jörg R. Lammersen
JRL Investment & Consulting GmbH
Winterfeldtstraße 60
10781 Berlin
Telefon: 030 21996633



Matthias Schmidt
CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Straße 20
10719 Berlin
Telefon: 030 26101440
www.caimmo-deutschland.de



Klaas Vollbrecht
asenticon AG
Jägerallee 22
14469 Potsdam
Telefon: 0331 6010920
www.asenticon.com

Ihre **Ansprechpartner**

Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

VORSITZENDE



Sonja Steffen

Level S Immobilien GmbH
Kaiser-Friedrich-Ring 53
65185 Wiesbaden
Telefon: 0611 58067460
www.level-s-immobilien.de

VORSTANDSMITGLIEDER



Michael Henninger

Frank Heimbau
Main/Taunus GmbH
Kirschgartenstr. 15
65719 Hofheim
Telefon: 06192 9916-0
www.frankgruppe.de

GESCHÄFTSFÜHRER



Gerald Lipka

Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 56, 60325 Frankfurt
Telefon: 069 76803910
www.lfw-h-rp-s.de



Mathias Hirndorf

M.S.H. Architektur & Projekt-
steuerung
Mainzer Str. 4
61191 Rosbach
Telefon: 06007 9916788

EHRENVORSITZENDER



Willy Leykauf

FISCHER + Co. GmbH + Co. KG
Wohnungsbaugesellschaft
Hintere Bleiche 11
55116 Mainz
Telefon: 06131 270500
www.fischerco.de

STELLVERTRETENDER VORSITZENDER



Dr. Walter Winkelmann

Wiederaufbau-Gesellschaft mbH
Pranckhstr. 3
67061 Ludwigshafen
Telefon: 0621 669001-0
www.wiederaufbau-gmbh.de

SCHATZMEISTER



Uwe Hess

DEPANT Bauträger GmbH & Co. KG
Wiesecker Weg 75
35396 Gießen
Telefon: 0641 931160
www.depant.de





VORSITZENDER



Martin Dornieden
Dornieden Generalbau GmbH
Karstr. 70
41068 Mönchengladbach
Telefon: 02161 930940
www.dornieden.com

STELLVERTRETENDER VORSITZENDER



Rolf Schettler
Schettler Senioren-Immobilien
GmbH u. Co. KG
Kurt-Schumacher-Straße 62
45699 Herten
Telefon: 02366 109412
www.schettler.de

GESCHÄFTSFÜHRERIN



Elisabeth Gendziorra
BFW Landesverband
Nordrhein-Westfalen e.V.
Oststraße 55
40211 Düsseldorf
Telefon: 0211 936554-08
www.bfw-nrw.de

SCHATZMEISTER



Achim Feldmann
Steffens Wohnungs-
gesellschaft mbH & Co. KG
Neusser Straße 31
40219 Düsseldorf
Telefon: 0211 938896-0
www.steffenswohnen.de

VORSTANDSMITGLIEDER



Anett Barsch
CORPUS SIREO
Projektentwicklung Wohnen GmbH
Aachener Straße 186
50931 Köln
Telefon: 0221 2025871
www.corpussireo.com



Friederich Sahle
Sahle Baubetreuungsgesell. mbH
Bismarckstr. 34
48268 Greven
Telefon: 02571 81103
www.sahle-wohnen.de



Gunnar Otto Franz Kissel
Kiwobau Immobilien GmbH und Co. KG
Adenauerallee 18 – 22
53113 Bonn
Telefon: 0228 4226990
www.kiwobau.de



Dirk Salewski
beta Eigenheim- und Grund-
stücksverwertungsgesell. mbH
Hafenweg 4
59192 Bergkamen-Rünthe
Telefon: 02389 9240-500
www.beta-eigenheim.de



Dirk Lindner
Gebau Unternehmensgruppe
GmbH & Co. KG
Emanuel-Leutze-Str. 20
40547 Düsseldorf
Telefon: 0211 59752-50
www.gebau.de



Georg-Peter Wilms
Schleiff Denkmalentwicklung
GmbH & Co. KG
Brüsseler Allee 15
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 964122
www.schleiff.de



Dr. Werner Küpper
Küpper Wohnbau GmbH & Co. KG
Konrad-Zuse-Ring 6
41179 Mönchengladbach
Telefon: 02161 54897-10
www.kuepper-wohnbau.de

Ihre **Ansprechpartner**

Landesverband Baden-Württemberg

VORSITZENDER



Henning Kalkmann
Kalkmann Wohnwerte GmbH & Co. KG
Goldschmidtstr. 1
69115 Heidelberg
Telefon: 06221 6500819
www.kalkmann-wohnwerte.de

VORSTANDSMITGLIEDER

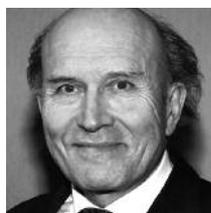


Manfred Bayer
M. Bayer Baukoordination
GmbH & Co. KG
Kirchhalde 4
73779 Deizisau
Telefon: 07153 831011
www.mbayer-bauko.de

GESCHÄFTSFÜHRER



Gerald Lipka
Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg e.V.
Kriegerstr. 3, 70191 Stuttgart
Telefon: 0711 8709973
www.lfw-bw.de



Otto Heinz
Bechstein Wohnbau GmbH
Lerchenstr. 9
74336 Brackenheim
Telefon: 07135 9376750
www.bechstein-wohnbau.de



Karl Strenger
STRENGER Bauen und Wohnen GmbH
Myliusstraße 15
71638 Ludwigsburg
Telefon: 07141 4777-0
www.strenger.de

STELLVERTRETENDE VORSITZENDE



Dirk Graf
Graf Wohnbau GmbH
Römerweg 49
71083 Herrenberg
Telefon: 07032 93620
www.grafwohnbau.de



Volker Munk
Munk Bauen & Wohnen GmbH
Adolf-Kolping-Platz 1
89073 Ulm
Telefon: 0731 96896-50
www.munk-ulm.de

SCHATZMEISTER



Klaus Ruppenthal
WOBAG Wohnbau Baden AG
Karlsruher Str. 3
79108 Freiburg
Telefon: 0761 557889030
www.wohnbau-baden.de





Landesverband Bayern

PRÄSIDENT



Andreas Eisele
Eisele Real Estate GmbH
Maximilianstr. 45
80538 München
Telefon: 089 7167746-11
www.eisele-realestate.de

GESCHÄFTSFÜHRER



Dr. Thomas Geppert
BFW Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Str. 17
80335 München
Telefon: 089 219096-801
www.bfwbayern.de

VIZEPRÄSIDENTEN



Alexander Hofmann
Baywobau Immobilien AG
Geyerstr. 32
80469 München
Telefon: 089 28650-102
www.baywobau.de



Prof. Dr. Matthias Ottmann
Urban Progress
Müllerstr. 20
80469 München
Telefon: 0171 4414000
www.urbanprogress.de

SCHATZMEISTER



Christian Winkler
BHB Bauträger GmbH Bayern
Nördliche Münchner Str. 9c
82031 Grünwald
Telefon: 089 64192850
www.bhb-bayern.de

VORSTANDSMITGLIEDER



Christian Bretthauer
DV Immobilien Management GmbH
Im Gewerbepark C25
93059 Regensburg
Telefon: 0941 4008121
www.dvimmobilien.de



Dr. Jürgen Büllesbach
Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
Denninger Straße 169
81925 München
Telefon: 089 9238588
www.hausbau.de



Stephan Deurer
ASSET Grundbesitz- und
Vermögensverwaltung GmbH
Graf-Bothmer-Str. 8
86157 Augsburg
Telefon: 0821 227900
www.asset-gmbh.net



Melanie Hammer
BHB Bauträger GmbH Bayern
Nördliche Münchner Str. 9c
82031 Grünwald
Telefon: 089 64192865



Ralf Possinger
Demos Wohnbau GmbH
Thalkirchner Str. 26
80337 München
Telefon: 089 23173-325
www.demos.de



Alexander Summa
APS Verwaltungs GmbH & Co. KG
Wallenrodstr. 1
91126 Schwabach
Telefon: 09122 93930
www.apsverwaltung.de



Michael Wallner
Heimbau Bayern
Bau- und Verwaltungsges. mbH
Bavariaring 10
80336 München
Telefon: 089 530994-0
www.heimbau-bayern.de

Versicherungsmakler- dienstleistung mit verbrieft^{er} Qualität



Wohnraum ist ein besonderes Gut. Sein Schutz ist eine langfristige Aufgabe, die höchste Kompetenz erfordert. Die AVW Gruppe legt daher größten Wert auf die hohe Qualität ihrer Versicherungsmaklerdienstleistungen. Wir haben unsere Arbeit nach den strengen Qualitätskriterien der Norm DIN EN ISO 9001 erfolgreich zertifizieren lassen.

Unsere Qualitätsstandards:

- Sicherheit durch regelmäßige Analyse der Risikosituation unserer Kunden
- Ganzheitliches und kundenindividuelles Angebot vom Deckungskonzept über die Schadenbearbeitung bis hin zum Beitragsinkasso
- Regelmäßige Jahres- und Quartalsgespräche mit Kunden und Versicherern
- Entlastung und Unterstützung unserer Kunden bei allen Versicherungsfragen
- Zuverlässige und schnellstmögliche Schadenabwicklung
- Beitragsinkasso individuell nach Kundenwunsch



Die hohe Qualität unserer Maklerdienstleistungen wird durch ein Qualitätsmanagementsystem sichergestellt und ständig verbessert.



Jetzt **kostenlosen Newsletter** abonnieren:
<https://avw-gruppe.de/services/newsletter>

Versicherungsspezialist
der Immobilienwirtschaft

AVW Unternehmensgruppe

Hammerbrookstraße 5 | 20097 Hamburg
Tel.: (040) 2 41 97 - 0 | Fax: (040) 2 41 97 - 115
E-Mail: service@avw-gruppe.de
www.avw-gruppe.de

KALDEWEI



Waschtisch CONO

kaldewei.de



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfiw-bund.de
www.bfiw-bund.de