IMMOBILIEN WIRTSCHAFT BAYERN

Landesverband Bayern

Das Magazin
des BFW Bayern

Ausgabe 3_2015

IMMOBILIENMARKT BAYERN

ZWISCHEN IMMOBILIENATTRAKTIVITÄT UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT // Seite 20

INTERVIEW MIT FLORIAN PRONOLD MDB, PARLAMENTARISCHER STAATSSEKRETÄR // Seite 22

BAUGEMEINSCHAFTEN AUF DEM PRÜFSTAND // Seite 24

ZKZ 89198 | Schutzgebühr € 2,50

Investitionsoptimiert. therm-x2. Der Energiespar-Heizkörper.

Kermi therm-x2 Flachheizkörper sind weltweit einzigartig. Ihr patentiertes x2-Prinzip überzeugt mit einem nachweisbaren Energieeinsparpotenzial von bis zu 11 % gegenüber herkömmlichen Flachheizkörpern. Beste Voraussetzungen für höchste Zufriedenheit bei den Bewohnern, reduzierten Verwaltungsaufwand und weniger Reklamationen.

Gut zu wissen: Modernisieren mit therm-x2 ist mietumlagefähig.
Mehr Infos unter www.thermx2.de.

Und: Beim „Kermi Wärmesystem x-optimiert" passen alle Komponenten optimal zusammen – für Neubau, Renovierung und Sanierung.

Lösungen für die Wohnungswirtschaft

- **Echte Zeitersparnis und bis zu 11% Energieeinsparung.**
- **Werterhaltung bzw. Objektwertsteigerung.**
- **Verringerung des Leerstandes.**
- **Weniger Ärger und Aufwand durch Mieter-Reklamationen.**

therm-x2 Flachheizkörper

KERMI

A leading brand of AFG

Editorial

Foto: BFW Bayern

Andreas Eisele,
Präsident BFW Landesverband
Bayern e.V.

Foto: BFW Bayern

Dr. Thomas Geppert,
Geschäftsführer BFW Landesverband
Bayern e.V.

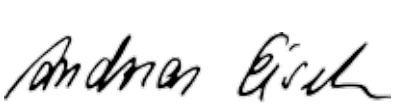
Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

seit Jahrhunderten prägen Marktplätze den Kern der meisten unserer historischen Städte. Wie traditionelle Wochenmärkte, waren sie nicht nur Treffpunkt und Mittelpunkt städtischen Lebens – man konnte dort auch vieles herauslesen: Welche Waren werden verkauft? Lassen die Waren eher auf wohlhabende Käufer schließen? Ändert sich das Angebot? Werden hochwertigere Waren angeboten? Oder schrumpft das Angebot?

Gerade am Markt konnte man Wirtschaftsentwicklungen erkennen. Und vor allem die Anbieter waren diejenigen, die wichtige Informationen hatten. Diese Informationen waren die Einschätzungen, um Prognosen zu treffen: Prognosen über die künftige wirtschaftliche Entwicklung, Einschätzungen über die Konjunktur.

Dies greifen wir in der vorliegenden Ausgabe auf, indem wir den Blick nicht nur auf den aktuellen Immobilienmarkt richten, sondern bewusst in die Zukunft blicken. Nur so lassen sich Risiken und Chancen valide bewerten. Im Zuge dessen stellen wir auch die Frage nach Chancen und Risiken von Baugemeinschaften. Risiken des Stillstands wurden nicht nur bei unserem vergangenen Bayerischen Immobilienkongress angesprochen – auch hier kommen sie zur Sprache. Angesichts der derzeitigen Flüchtlingsströme werden wir die Entwicklungen im Auge behalten, um aus Risiken Chancen zu formen und weiterhin auf einem positiven Wirtschaftspfad zu bleiben.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unseres Magazins.



Andreas Eisele
Präsident des BFW Bayern

Dr. Thomas Geppert
Geschäftsführer des BFW Bayern

Inhaltsverzeichnis

Editorial S. 3

Inhalt S. 4

BFW Bayern S. 5-17

BFW Bayern im Gespräch S. 5
Vorabend zum fünften Bayerischen Immobilienkongress S. 6
Der Bayerische Immobilienkongress 2015 S. 7
Erster Immobiliendialog Nürnberg S. 10
Die Wohnungswirtschaft auf dem Golfplatz S. 12
Seminar: Abwehr von Nachträgen S. 13
Konzept zur Wärmeversorgung vorgestellt S. 14
Hotelkonzepte mit Zukunft im Blick S. 15
Preis für Qualität im Wohnungsbau S. 16

Immobilienmarkt Bayern S. 18-23

Zwischen Immobilienattraktivität und Zukunftsfähigkeit S. 20
Interview mit Florian Pronold MdB, Parlamentarischer Staatssekretär S. 22

Baugemeinschaften S. 24-29

„Man muss ein Projekt gemeinsam entwickeln wollen" S. 24

Projektvorstellung S. 30-31

Wohnen am Rosengarten S. 30

Aktuelles aus der Immobilienbranche S. 32-36

Höhere Grunderwerbsteuer bei Anteilskäufen und Umwandlungen S. 32
Ausblick auf die EnEV 2017 S. 33
Der Fernsehempfang der Zukunft S. 34
Der Traum von den eigenen vier Wänden S. 35
Webbasierter Informationsaustausch S. 36

4 Fragen an S. 37

Alexander Summa S. 37

Termine S. 38

Zur Titelseite dieser Ausgabe:
Das Objekt „Wohnen am Rosengarten" in Kolbermoor ging als Preisträger aus dem „Preis für Qualität im Wohnungsbau" hervor, der in diesem Jahr zum zweiten Mal vom BFW Bayern in Kooperation mit dem Werkbund Bayern vergeben worden ist. (Näheres zum Projekt ab Seite 30)

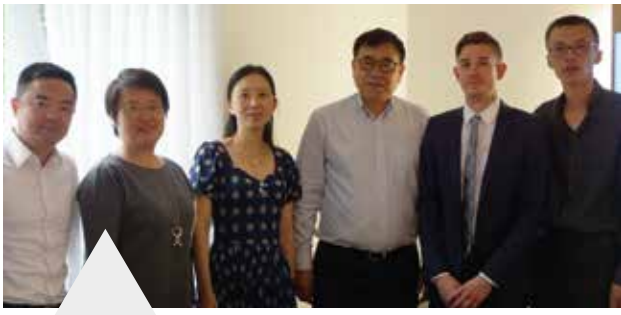
Die Vereinsführung im Einsatz für die Immobilienbranche

BFW Bayern im Gespräch

Im Gespräch mit dem Bundestagsabgeordneten Dr. Hans-Peter Uhl (links) legten Präsident Andrea Eisele (Bildmitte) und Dr. Thomas Geppert, Geschäftsführer des BFW Bayern, die Kostentreiber im Wohnungsbau dar und benannten die Kostensteigerungen der letzten Jahre. Vom Bund wurde diesbezüglich Unterstützung eingefordert: Neben der Anpassung der linearen AfA an die Realität, können verbesserte steuerliche Abschreibungen notwendige Impulse für mehr Wohnungsbau liefern. Bei der Reform der Erbschaftsteuer sicherte Uhl seine Unterstützung zu.

Immobilien gehören zum Betriebsvermögen eines Immobilienunternehmens. Eine Verschonung bei der Erbschaftsteuer ist daher gerecht und unabdingbar. Dies legten Präsident Andreas Eisele (Bildmitte), Bundesvizepräsident Dr. Christian Kube (rechts), Arbeitskreisleiter Steuern Mario Mühlbauer (2. von rechts) und Landesgeschäftsführer Dr. Thomas Geppert (links) bei einem Termin mit dem CSU-Generalsekretär Andreas Scheuer MdB (2. von links) dar. Der Generalsekretär sicherte seine Unterstützung zu. Immobilienunternehmen brauchen Luft zum Atmen, um notwendige Investitionen zu tätigen.

Im Rahmen des Politischen Dialogs der Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft (vbw) in Berlin, trafen die Geschäftsführer der Bayerischen Wirtschaftsverbände auf zahlreiche Politiker. Auch der Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur Alexander Dobrindt war als Gast dabei und unterhielt sich mit BFW Bayern-Geschäftsführer Dr. Thomas Geppert über gemeinsame Themen. Ein Wiedersehen macht beiden immer wieder Freude – denn Geppert war während Dobrindts Generalsekretärszeit Referatsleiter in der CSU-Landesleitung.



Eine chinesische Delegation, die sich mit Denkmalimmobilien in Shanghai befasst, besuchte kürzlich den BFW Bayern. Politik- und Kommunikationsreferent Patrick Slapal (2. von rechts) begrüßte die Delegation in der Geschäftsstelle und informierte über die Herausforderungen der Immobilienwirtschaft in Bayern.

Vorstandsmitglieder, Sponsoren und Referenten

Vorabend zum fünften Bayerischen Immobilienkongress

Die Alte Kongresshalle in München verwandelt sich immer wieder während eines Jahres. Neben ihrer eigenen Geschichte, ist sie bekannt für die After-Wiesn-Partys, die immer wenn das Oktoberfest für die Nacht schließt, noch weiterfeiern lassen. Sie wird genutzt für Versammlungen und Veranstaltungen jeglicher Art – und im Juli erreichte sie beim Bayerischen Immobilienkongress die Höchstkapazität für Kongresse dieser Art.

Während am Vorabend bereits die Aufbauarbeiten für den Kongress im vollen Gange waren, lud der Landesvorstand des BFW Bayern traditionell zu einem festlichen Treffen in exklusiver Runde. Der Sprecher des Vorstands der Donner und Reuschel AG Marcus Vitt hatte die Räumlichkeiten der Bank in der Friedrichstrasse in München zur Verfügung gestellt und wirkte an dem Abend auch als Hauptredner. Sein Vortrag behandelte das Thema: „Globalisierung hautnah: Wenn sich fast alles gleichzeitig und regelmäßig ändert". Präsident Eisele nutzte die Gelegenheit seines Grußworts, um sich bei der Vielzahl von Sponsoren und Referenten zu bedanken. Die politische Entwicklung und die positive Entwicklung des BFW Bayern der letzten Jahren zeigen laut Eisele eines: „Unsere Branche braucht eine erfolgreiche Interessensvertretung. Das ist der BFW! Und das wollen wir auch mit Veranstaltungen wie der morgigen deutlich machen."

„Der heutige Empfang ist in erster Linie ein Dankeschön an unsere morgigen Referenten und Kooperationspartner. Denn eines ist klar: Ohne ihre Unterstützung wäre eine Veranstaltung in dieser Form nicht möglich", so Dr. Thomas Geppert, Geschäftsführer des BFW Bayern. Die Kooperationspartner des Bayerischen Immobilienkongresses 2015 waren: Bayern LB, Pluggit, Dr. Klein, Roto, Kabel Deutschland, LiftConsulting, Kaldewei, Montana, Innotec, Royal Service, Conject, Kalo, Objektus, Flughafen München, VHI Unternehmensgruppe, Donner & Reuschel, Getec Wärme & Effizienz, Second Home, TCS, RWE, Bosch, Junckers, Knauf und Evisco.

400 Gäste diskutieren Wohnungsbau, Wachstum, Preistreiber und Bürgerbeteiligung

Der Bayerische Immobilienkongress 2015

Zuzug, steigende Preise, zu wenig Angebot an Wohnungen – immer wieder steht dieser Themenkomplex auf der Tagesordnung von verschiedensten Veranstaltungen: Dies war auch am diesjährigen Bayerischen Immobilienkongress der Fall, den der BFW Bayern gemeinsam mit Deloitte organisiert hat.

Hier trafen sich am 16. Juli bereits zum fünften Mal die Entscheider der privaten Immobilienwirtschaft mit Vertretern aus Politik und Verwaltung in der Alten Kongresshalle in München. Es stand für alle außer Frage: Eine der größten gesellschaftlichen Herausforderungen ist es, das Bevölkerungswachstum in Ballungszentren zu organisieren. Dazu bedarf es eines koordinierten Vorgehens aller politischen Ebenen und eines engen Dialogs mit der Praxis, den Immobilienunternehmen, die im BFW organisiert sind.

Der Kongress vermittelte eine zentrale Botschaft: Wachstum braucht Strukturen, aber Strukturen dürfen nicht aus neuen regulatorischen Auflagen bestehen. Es braucht passende und unternehmensfreundliche Investitions- und Rahmenbedingungen, damit Wachstum bewältigt wird. Wachstum per se darf auch nicht verteufelt werden. Strukturiertes und qualitatives Wachstum ist positiv. Die Herausforderung Wachstum bedeutet, dass Bayern eine positive Zukunft hat. Grundsätzliche Schnittpunkte bestehen auch mit der Bayerischen Staatsregierung. Sie sieht Wachstum auch positiv. So ließ Staatssekretär Johannes Hintersberger die besten Wünsche der Staatsregierung und des Ministerpräsidenten Horst Seehofer für den Kongress, die Diskussionen und den Verband per Videobotschaft überbringen. „Wir sind auf dem Weg die 13-Millionen Bevölkerungsgrenze in den nächsten Jahren zu erreichen. Darüber freuen wir uns", so der Staatssekretär.

Die Wohnungspreise in Zuzugsgebieten werden daher weiterhin die Öffentlichkeit beschäftigen. „Studien zeigen, dass sich die Baukosten analog zu den Lebenshaltungskosten entwickelt haben. Doch sind die Bauwerkskosten überproportional gestiegen. Warum? Es muss sogenannte Preistreiber geben. An diesen muss man anpacken, um Bauen preiswerter zu machen", so der Präsident des BFW Bayern Andreas Eisele.

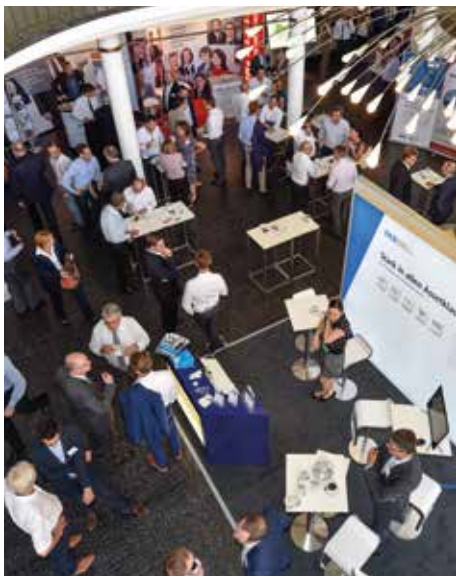
Während des ganztägigen Kongresses mit einer Gästeliste von über 400 Entscheidern, wurden aber noch eine Vielzahl weiterer Themen aufgegriffen. Lohnt ein Investment außerhalb Münchens? Wie schafft man professionelle

Bürgerbeteiligung? Diese zwei Fragen sind nur ein kleiner Auszug der Themen, die behandelt wurden. Gleichzeitig waren dafür eine Reihe von Kommunalpolitiker vor Ort. Auf dem Podium diskutierten der Fürstenfeldbrucker Landrat Thomas Karmasin mit dem Erdinger Oberbürgermeister Max Gotz und dem Bürgermeister der Stadt Olching Andreas Magg über Strategien, wie mit dem Bevölkerungswachstum umzugehen ist. Alle drei wollen mitarbeiten, um einen Kollaps der wirtschaftsstarken Region zu verhindern. So ist beispielsweise die Infrastruktur in den letzten Jahren nicht mitgewachsen. „Wenn man seit 23 Jahren den Flughafen am besten aus der Luft erreicht und sonst nicht", zeige dies, dass die Infrastruktur der Entwicklung nicht nachgekommen ist, erklärte Erdings Oberbürgermeister. Ziel sei für die Stadt ein Bevölkerungswachstum unter 1 Prozent.

Fragen der Bürgerbeteiligung wie „ist Bürgerbeteiligung nur Information oder auch Mitbeteiligung oder sogar auch Mitentscheidung?", versetzten zu kontroversen Diskussionen. Will man etwa eine direkte Demokratie schaffen? Es gab hierzu unter anderem einen Einblick in das Projekt Stuttgart 21 aber vor allem bayerische Projekte wie auch der Abriss der Schwabinger 7 dienten als konkrete Beispiele.

Im Rahmen der Abendveranstaltung übergab der Bayerische Staatsminister des Innern, für Bau und Verkehr Joachim Herrmann den Preis für Qualität im Wohnungsbau 2015. Den Preis hat der BFW Bayern gemeinsam mit dem Deutschen Werkbund Bayern ausgelobt, um hoch-

Fotos: BFW Bayern



wertigen Wohnungsbau auszuzeichnen. Auf den Folgeseiten sind nähere Informationen zur Jurysitzung und eine Auflistung der Siegerprojekte zu finden.

Bereits jetzt steht der Termin für den Bayerischen Immobilienkongress im nächsten Jahr fest. „Der nächste Bayerische Immobilienkongress findet am 14. Juli 2016 statt. Wir bedanken uns bei allen Referentinnen, Referenten und Sponsoren, die zu dieser sehr gelungenen Veranstaltung beigetragen haben. Wir hoffen auch darauf, dass die hervorragende Zusammenarbeit mit den zahlreichen Kooperationspartnern weiterhin fortbesteht und ausgebaut wird. Schon jetzt nach dem Kongress werden wir mit den Vorbereitungen für nächstes Jahr beginnen, damit wir unseren Gästen wieder ein exklusives Programm bieten können", so der Geschäftsführer des BFW Bayern Dr. Thomas Geppert.

Auf dem YouTube-Channel des BFW Bayern sowie auf Flickr sind der Eventfilm zum Bayerischen Immobilienkongress 2015 sowie Interviews und zahlreiche Veranstaltungsfotos bereitgestellt.

Plattform für die Immobilienbranche in Franken

Erster Immobiliendialog Nürnberg

45 Entscheider und Führungskräfte der Immobilienwirtschaft sind beim ersten Immobiliendialog Nürnberg zusammengekommen, um sich mit Branchenkollegen auszutauschen und aktuelle Trends auf dem Immobilienmarkt zu diskutieren.

Immer mehr rücken die deutschen Halbmillionenstädte in den Fokus von Investoren. Auch in der zweitgrößten bayerischen Metropole Nürnberg lässt sich dieser Trend beobachten. Für den BFW Bayern ist es als Spitzenverband der unternehmerischen Immobilienwirtschaft in Bayern ein Muss diese Entwicklung vor Ort aufzugreifen. Deshalb etabliert man mit dem Immobiliendialog Nürnberg eine feste Veranstaltungsreihe im Zentrum Frankens. Der erste Dialog fand am 23. Juni 2015 bei der Deutschen Bank Nürnberg statt.

„Der Immobiliendialog soll ein moderner Stammtisch für die Nürnberger Immobilien- und Wohnungswirtschaft sein, der die Entscheider der Branche zusammenbringt. Neben dem Netzwerken und dem Austausch unter Kollegen wollen wir auch interessante inhaltliche Themen aufgreifen", erläutert der Geschäftsführer des BFW Bayern Dr. Thomas Geppert das Ziel und Konzept der Veranstaltung.

Ulrich Hopstock von der Deutschen Bank informierte im Rahmen seines Vortrags über die neue EU-Wohnimmobilien-Kreditrichtlinie. Diese sorgt ab 2016 dafür, dass die Baufinanzierungsberatung den kompletten Lebenszyklus der Finanzierung umfasst. Dies beinhaltet unter anderem mögliche Einkommensveränderungen und Lebensrisiken, wie zum Beispiel Familienzuwachs, Todesfall eines Partners, Berufsunfähigkeit und vieles mehr. Hopstock zeigte sich erfreut über die Veranstaltung: „Die Teilnahme von über 45 Immobilienprofis aus allen Bereichen hat meine Erwartungen übertroffen. Vor allem freut mich das Feedback, dass diese Veranstaltung endlich eine Plattform für die Immobilienbranche in Franken darstellt", beurteilte er den Verlauf des Dialogs im Nachgang.

Holger Seidel, Geschäftsführer von Drees und Sommer in Nürnberg, war ebenfalls Referent beim ersten Dialog. Er brachte eine Marktanalyse über die Metropolregion Nürnberg ein: „Die sehr positive immobilienwirtschaftliche Entwicklung im nächsten Jahrzehnt wird in der Metropolregion Nürnberg auch von zahlreichen Großprojekten im industriellen, privaten und öffentlichen Bereich geprägt sein. Diese Entwicklung wird den anhaltend dynamischen Wohnungsmarkt, den Bedarf an neuen Gewerbeflächen und auch die Preisentwicklung im Immobilienerwerb sowie die Baupreise auf konstant hohem Niveau halten", konstatierte Seidel.

„In einem von Schnelligkeit geprägten Markt kommt es vor, dass der Informationsaustausch und die Auswertung durch den Käufer einer Immobilie zu kurz kommen", warnte derweil Harald Reitze, Rechtsanwalt und Partner bei Rödl und Partner. Reitze zeigte Risikopotentiale auf, die zur Unwirksamkeit vereinbarter Haftungsausschlüsse führen können. „Damit richtig umzugehen ist die eigentliche Herausforderung einer Transaktion", stellte der Rechtsanwalt in seinem Vortrag fest.

Der zweite Immobiliendialog Nürnberg wird am 17. November stattfinden. Bereits am 4. November findet der erste Immobiliendialog Bamberg statt.

„RWE versteht mich, so wie ich meine Mieter."

Zufriedene Mieter und weniger Aufwand: als Partner der Wohnungswirtschaft kümmert sich RWE um Strom, Wärme, Leerstand und vieles mehr!

rwe.de/wohnungswirtschaft

RWE

AVEWA

AUFZUGS WÄRTER

Digital geht's leichter

AVEWA-Aufzugswärter-Dokumentation erleichtert die Kontrollen auf geniale Weise

Aufzugsanlagen müssen laut Betriebssicherheitsverordnung regelmäßig von einer beauftragten Person („Aufzugswärter") kontrolliert werden.

Mit der neuen App führen Ihre Aufzugswärter die Kontrollaufgaben digital in drei Schritten aus:
1. Aufzugscode scannen
2. Aufzugsanlage prüfen und Resultate direkt festhalten
3. Ergebnisse online an Server senden

Sie haben ohne viel Aufwand alles im Griff, verfügen über eine rechtssichere Dokumentation und vermeiden unnötige Haftungsrisiken.

digital · zentral · genial

Im App Store und bei Google play

Ein Dienst der AVEWA Aufzugsverwaltung www.avewa.de

Sportliches Beisammensein und Networking

Die Wohnungswirtschaft auf dem Golfplatz

Auch dieses Jahr ist wieder im Rahmen der Wowi-Golftour gegolft worden. Unternehmer aus der Immobilien- und Wohnungswirtschaft haben sich sportlich gemessen – und das für einen guten Zweck: Denn nebenbei unterstützten die Teilnehmer mit ihrer Startgebühr das Projekt „Platz da!" – ein Projekt der Gofus.

Dieser Zusammenschluss von fast 500 aktiven und ehemaligen Profifußballern, wurde ins Leben gerufen, um Spiel- und Bolzplätze in sozial benachteiligten Wohngebieten zu errichten und zu erneuern. Auch deshalb konnte der BFW Bayern unter anderem Hasan Salihamidžić, den auch als „Brazzo" bekannten ehemaligen Spieler des FC Bayern München, als Stargast begrüßen.

Das Golftunier, das der BFW Bayern in Kooperation mit der Presse Company veranstaltet, fand dieses Jahr im Golfclub Bergkramerhof statt und bot eine ideale Möglichkeit, um mit Geschäftspartnern zusammenzukommen und gleichzeitig in angenehmer Atmosphäre neue Kontakte zu knüpfen. Zu den Siegern zählten Manfred Praml, Stefan Wallrap, Wolf-Dieter Sprenger, Julia Paust und Thomas Maier. Daneben wurden auch einige Spezialpreise verliehen. Die glücklichen Sieger können sich auf die Teilnahme am Finalturnier der Golftour freuen, das dieses Jahr im Weimarer Land stattfindet.

Fotos: PresseCompany

Als prominenter Stargast nahm der ehemalige Bayern-Fußballprofi Hasan Salihamidžić (Bild oben rechts) am bayerischen Turnier der Wowi-Golftour 2015 teil.

Foto: BFW Bayern

Gemeinschaftsseminare mit dem BPS Bau-Prüfverband Südwest

Seminar: Abwehr von Nachträgen

Um das Dienstleistungsangebot des BFW Bayern zu verbreitern und auch andere Ebenen der verbandszugehörigen Unternehmen stärker zu vernetzen, sind bisher bereits zwei erfolgreiche Gemeinschaftsseminare mit dem BPS Bau-Prüfverband Südwest veranstaltet worden.

Mit den zwei Probeläufen wollte der BFW Bayern testen, ob das Angebot an bautechnischen Seminaren auf Interesse stößt. Die positive Resonanz war enorm. Insbesondere das Seminar über die erfolgreiche Abwehr von Nachträgen durch den Bauträger als Auftraggeber, sprengte fast die Kapazitäten des angemieteten Raums. Das nächste Seminar zum Thema „Holz-Ständer-Konstruktionen" findet am 18. November in München statt.

Weitere Informationen zum Thema erhalten Interessierte auf der Verbandshomepage auf www.bfwbayern.de

AEG
WARMWASSER VON
A–Z

W WIE – WUNDERBARE WOHNUNGS WERTSTEIGERUNG

Schon im Jahr 1909 haben wir den Grundstein für unser Warmwasser-Sortiment gelegt. Heute bietet die AEG Haustechnik effiziente Warmwasser-Lösungen von A–Z. Profitieren auch Sie bei Ihren Wohnungsbau-Projekten von unserer Erfahrung und lernen Sie den hohen Komfort unserer Haustechnik-Lösungen noch besser kennen. Zum Beispiel bei einem Messebesuch oder im Internet.

AEG Haustechnik ist eine eingetragene Marke unter der Lizenz von AB Electrolux (publ.)

EHT Haustechnik GmbH | Markenvertrieb AEG | Gutenstetter Str. 10 | 90449 Nürnberg | Tel. 0911 9656-254 | info@eht-haustechnik.de | www.aeg-haustechnik.de

Jetzt QR-Code scannen oder:
www.aeg-haustechnik.de/ww

Warmwasser-Kompendium kostenlos bestellen: marketing@eht-haustechnik.de

AEG HAUSTECHNIK

Arbeitskreis Energie und Energieeffizienz

Konzept zur Wärmeversorgung vorgestellt

Der Erfahrungsaustausch steht neben der Wissensvermittlung und Positionierung im Zentrum des Arbeitskreises Energie und Energieeffizienz, der von Wolfgang Wallner (Bayerische Hausbau) geleitet wird. Hierzu gehört auch die Vorstellung von innovativen und bewährten Quartiersentwicklungen und erfolgreich umgesetzten Konzepten.

Für das Regensburger Candis-Viertel, ein neu erschlossenes Wohn- und Gewerbegebiet, wurde ein umfassendes Konzept zur Wärmeversorgung auf Basis eines Biomethan betriebenen Blockheizkraftwerks (BHKW) entwickelt. Das von Techem entwickelte Konzept wurde im Rahmen der letzten Arbeitskreissitzung im Juni vorgestellt und diskutiert.

Entsprechende Vortragsfolien finden Interessierte im Mitgliederbereich auf www.bfwbayern.de

Arbeitskreissitzung Hotelimmobilien

Hotelkonzepte mit Zukunft im Blick

Geschäftsreisende, Urlauber, Personen auf der Durchreise, alle machen Stopp in einem Hotel. Diese Immobilie wird somit täglich von Gästen auf Komfort, Ausstattung und das Preis-Leistungsverhältnis überprüft. Keine Immobilie sieht sich mehr kritischen Bewertern gegenüber. Der Arbeitskreis Hotelimmobilien beschäftigt sich daher mit neuen Branchenherausforderungen und diskutiert innovative Impulse für Hotelimmobilien.

Für den BFW sind Hotels mehr als nur Gebäude von Durchreisenden. Sie prägen Stadtteile, sie prägen Quartiere, sie sind Bestandteil des gesellschaftlichen Miteinanders und zugleich identitätsstiftend. „Betrachtet man die gesamte Immobilienbranche, so wird dazu übergegangen, nicht mehr in einzelnen Gebäuden, sondern vielmehr in Quartieren und Stadtteilen zu denken", so BFW-Bundesgeschäftsführer Bruch zu Beginn der Sitzung.

Die Teilnehmer der gemeinsamen Sitzung des BFW Arbeitskreises Hotelimmobilien und des ZIA, diskutierten Fragen rund um das Thema der Hotelimmobilie. Den räumlich und thematisch passenden Rahmen schuf das HKZ, das Hotelkompetenzzetrum in Oberschließheim bei München. Das HKZ sticht vor allem aufgrund seiner großen Fach- und Weiterbildungs-Plattform in den Bereichen Energie, Brandschutz und Sicherheit heraus. Darüber hinaus weist dieses junge Unternehmen Kooperationen mit namhaften Zulieferer-Firmen der Hotellerie und Gastronomie auf.

Im Fokus der Sitzung stand das Thema „Hotelkonzepte mit Zukunft". Als sehr fortschrittliches Beispiel wurde unter anderem das Hotel Schani in Wien gelobt. Durch die Schaffung eines großen Arbeitsbereichs – eines Co-Working Spaces – im Erdgeschoss, konnte auf Schreibtische in den Zimmern des Hotels verzichtet werden. So kann eine Trennung zwischen Arbeitsplatz und Komfortzone geschaffen werden. Die Rubi Hotels gelten als weiteres Vorzeigeobjekt im Bereich der Hotellerie mit Zukunft. In diesen Hotels wird vor allem eine junge Zielgruppe angesprochen. Somit wurde der Fokus sowohl auf Design als auch auf den Kosten-Nutzen Faktor eines Hotelzimmers gelegt.

Im Rahmen der Fachvorträge und Diskussionen wurden zudem auch die Accor Hotels, sowie das Konzept der „A und O Hotels and Hostels" vorgestellt. Accor zeigt mit seinem Produkt „Mama Shelter" die Platzierung eines Life-style orientierten Konzeptes auf dem Hotelmarkt und orientiert sich dabei am Wettbewerb. Ebenso gelten die „A und O Hotels and Hostels" als Vorzeigeobjekte des Konzeptes der Budget-Übernachtungen. Dies ist ein kostengünstiges Hotel Konzept, das sich an dem Prinzip der Hostels orientiert. Im Fokus steht den Komfort eines Hotels mit dem preiswerten Hostelkonzept zu verknüpfen. Das Ziel einer solchen preiswerten Übernachtungsmöglichkeit lässt sich sowohl durch das Angebot von Mehrbettzimmern als auch – in Anlehnung an Hostels – durch geringere Personalkosten, verwirklichen.

Olaf Steinhage, Geschäftsführer der HCB Hospitality Competence Berlin GmbH, schilderte zum Thema Hotels 2.0. die Chancen, die der Bereich Big Data bietet. Aber auch die Grenzen und Halbwertzeiten von Technik und Zukunftsvisionen wurden aufgezeigt. Hier zeigte sich, dass Flexibilität in der Planung und Konzeption von zukünftigen Hotelkonzepten von zentraler Bedeutung sind.

Bayerischer Innenminister kürt Sieger beim Bayerischen Immobilienkongress

Preis für Qualität im Wohnungsbau

Foto: BFW Bayern

Knapp 30 federführende Bauherren, Architekten und Landschaftsarchitekten freuten sich über ihre Preise und Anerkennungen im Rahmen des diesjährigen Preises für Qualität im Wohnungsbau.

Beim diesjährigen Bayerischen Immobilienkongress ist der vom BFW Bayern und Deutschen Werkbund Bayern ausgelobte Preis für Qualität im Wohnungsbau 2015 verliehen worden.

Der Preis zeichnet innovative, überwiegend frei finanzierte Wohnungsbauprojekte in Bayern aus, die durch hohe Qualität auf allen Planungsebenen überzeugt haben. Überreicht wurde er vom Bayerischen Staatsminister des Innern, für Bau und Verkehr Joachim Herrmann.

„Jedes gelungene Bauwerk ist das Ergebnis eines langen und intensiven Planungsprozesses, des inspirierenden Zusammenwirkens unterschiedlicher Disziplinen, des konstruktiven Dialogs von Planern und Bauherren", darin war sich die Jury einig, die mit hochkarätigen Experten des Wohnungsbaus besetzt war. Alle Jurymitglieder sind ausgewiesene Experten in vielen Gebieten der Immobilienwirtschaft und seit Jahren in unterschiedlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft tätig: sei es im Bereich der Wissenschaft und Forschung, der Verwaltung oder der Entwicklung von Immobilien. Somit wurde jedes eingereichte Projekt aus vielerlei Blickwinkeln betrachtet. Diese interdisziplinär besetzte Jury unter Vorsitz von Prof. Regine Keller (Lehrstuhl für Landschaftsarchitektur und öffentlicher Raum an der Technischen Universität München), entschied sich aufgrund des breiten Spektrums der Einreichungen dazu, mehrere Projekte mit dem Preis für Qualität im Wohnungsbau auszuzeichnen und darüber hinaus Anerkennungen zu vergeben.

Aufgrund des breiten Spektrums der Einreichungen sind in diesem Jahr drei Projekte mit dem begehrten „Preis für Qualität im Wohnungsbau" ausgezeichnet worden. Darüber hinaus wurden vier Anerkennungen vergeben.

Den Preis erhielten die Projekte:

- Wohnen am Rosengarten, Kolbermoor | Quest Projekt Kolbermoor GmbH & Co. KG | Behnisch Architekten | liebald + aufermann landschaftsarchitekten (siehe Projektvorstellung ab Seite 30)
- Mehrfamilienhäuser Park 4, München | Fa. Wowobau Wohnungsbaugesellschaft mbH | Händel Junghans Architekten GmbH | Landschaftsarchitektin: Gabriele von Andrian
- Nest Plus-Energieprojekt, München | Nest Solar Passivhaus GmbH & Co. KG | NEST Architekten GbR | Landschaftsarchitekt: Dipl.-Ing. Christian Bolm

Vier Anerkennungen gingen an:

- Wohnanlage in München-Obermenzing als Passivhaus-Plus | Südhausbau Verkaufsgesellschaft mbH | Architektur Werkstatt Vallentin GmbH | Architektur Werkstatt Vallentin GmbH
- Neubau Wohnanlage in Holzbauweise, München | GBW Gruppe | zillerplus Architekten und Stadtplaner | Ohnes & Schwahn GmbH & Co.KG
- Tivoli, München | Hochtief Projektentwicklung | Hild und K Architekten | Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH
- Geschoßwohnungsbau 1958 – Modellerneuerung in Holz, München | GWG Städtische Wohnungsbaugesellschaft München mbH | Kaufmann.Lichtblau. Architekten | AB Stefan Kalckhoff Landschaftsarchitekt BDLA

Weitere Informationen zum Preis und zu den Siegerprojekten erhalten Interessierte auf der Verbandshomepage unter www.bfwbayern.de. Dort kann auch die Broschüre zur Preisverleihung eingesehen werden, in der weitere Informationen zur Jury und die einzelnen Juryurteile zusammengestellt sind.

Boomregion im Süden der Republik

Der bayerische Immobilienmarkt

Der bayerische Immobilienmarkt boomt. Und das keineswegs „nur" in der Landeshauptstadt München. Bei einem Immobilienkauf kommt es nicht nur auf die reinen Finanzierungskosten an, sondern auch auf die Aussicht einer realistischen Wertsteigerung. Darum unterstreicht auch die aktuelle Studie „Wohneigentum 2015", die jüngst vom Wirtschaftsforschungsinstitut Prognos für die Postbank erhoben wurde, die Spitzenposition Bayerns im nationalen Vergleich.

Drei von vier Kreisen und kreisfreien Städten bieten demnach bis zum Jahr 2030 die Chance auf eine gute oder sogar sehr gute Wertentwicklung bei Immobilien. Neun der zehn Regionen mit den besten Zukunftsaussichten in Deutschland liegen in Bayern, darunter die Landkreise Ebersberg, Erding, Freising und Landsberg am Lech. Kein Wunder also, dass unter den deutschen Top-15 in Sachen Wertentwicklung fast nur bayerische Regionen zu finden sind. Einzig der Kreis Breisgau-Hochschwarzwald (Baden-Württemberg) schafft es auf Platz zehn. Unangefochtener Spitzenreiter ist der Landkreis München. Er führt das Ranking bei allen untersuchten Zukunftsfaktoren, wie Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und sozialer Lage souverän an.

„Wer hier ein Haus oder eine Wohnung kauft, hat fast überall die Chance, später wieder mit Gewinn zu verkaufen. Das macht Immobilien in Bayern selbst angesichts der relativ hohen Preise zu einer lohnenden Investition", so die Macher der Studie. München selbst erreicht in diesem Jahr jedoch nur noch Rang 23. Die Landeshauptstadt verliert damit im Vergleich zur Vorjahreserhebung ganze 21 Plätze. Grund: Die immer noch steigenden Immobilienpreise machen eine Investition in das vielzitierte „Betongold" hier zunehmend unattraktiver. 110-Quadratmeter-Wohnungen und 130-Quadratmeter-Häuser sind für Durchschnittsverdiener nicht mehr finanzierbar. Selbst für eine 70 Quadratmeter-Wohnung wäre mehr als die Hälfte des Nettoeinkommens nötig, erhoben die Marktforscher.

Im folgenden Schwerpunkt geht die „Immobilien Wirtschaft Bayern" dem Bayerischen Immobilienmarkt auf den Grund. Eine Einordnung in den internationalen Kontext macht deutlich, dass auch zunehmend internationale Investoren Interesse am Immobilienstandort Bayern zeigen. Auch die Frage, ob sich insbesondere in München eine Immobilienblase bilden könnte, wird beantwortet. Zudem äußert sich Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär und Landesvorsitzender der Bayern-SPD, zur derzeitigen Marktlage und gibt einen Ausblick auf zukünftige Herausforderungen der Politik. In einem anschließenden Interview wird auch das Thema Bauherrengemeinschaften beleuchtet.

Foto: Fotolia

Immobilienmarkt Bayern im Fokus von Investoren

Zwischen Immobilienattraktivität und Zukunftsfähigkeit

Zugegeben, wenn es gut läuft, fällt es nicht immer leicht sich mit der Zeit danach zu beschäftigen. Ein Marktabschwung wird wieder kommen, Pläne werden verworfen und manche Wahl wird auch anders ausgehen als erwartet. Gerade deshalb ist die eigentliche Aufgabe, gerade von langfristig angelegten Investoren, aber auch von politischen Entscheidungsträgern, Weichen für die Zeit danach zu stellen. Und die Zeiten an den bayerischen Immobilienmärkten könnten aktuell nicht besser sein.

Zum einen die beeindruckende wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre, nicht nur innerhalb Deutschlands in Paarung mit den „starken Südländern", sondern auch im europäischen Kontext. Zum anderen die kaum vorstellbaren Preisniveaus beziehungsweise Zahlungsbereitschaften von Immobilieninvestoren seit dem Beginn der Finanzkrise. Die Ursache für die Wertschätzung von Immobilien – wohnwirtschaftlich wie gewerblich, von privater Hand und institutionellen Investoren – ist denn auch schnell ausgemacht: Risikoaversion, Sicherheitsdoktrin, prall gefüllte Giro- und Geldmarktkonten die Anlage suchen, oder auf der globalen Ebene: eine Geldmarktmenge, die auf rund 2 Billionen Euro angewachsen ist und ebenfalls eine Anlage unter der Maßgabe des Vermögenserhalts sucht.

Wenn der größte und damit wahrscheinlich auch der politisch mächtigste Staatsfonds der Welt, der Staatliche Pensionsfonds des Königreichs Norwegen, in seiner vor kurzem vorgestellten Immobilienallokation auf acht globale „Zukunftscities" setzt und davon gleich zwei Standorte in Deutschland liegen, lässt das aufhorchen. Nicht nur in Berlin, auch in München werden sich die Vertreter der Pensionskasse öfters sehen lassen. Dass diese im Falle Münchens nicht allein sind, zeigen auch die ersten, wenn auch noch überschaubaren Investitionen von asiatischen, hier vor allem chinesischen Pensionskassen in Deutschland. Mit dem Siemens Campus in Neu-Perlach wurde erstmals eine bedeutende Investition des chinesischen Staatsfonds Ginko Tree getätigt. Weitere werden sicherlich folgen. Doch hinter den großen, neuen Namen, reihen sich weitere Dutzende Immobiliengesellschaften ein, welche auf die Stabilität und die Wachstumserwartung der bayerischen Landeshauptstadt setzen. So zumindest die Verlautbarungen.

Dynamik zwingt zum Weichenstellen

Doch je mehr die Preise steigen, desto stärker geraten auch eher stabile Strukturen in die Kritik. Sei es auf der städtischen Ebene, sprich Politik mehr Wohnraum zu entwickeln und an die Wirtschaft sich stärker auf globalen Wettbewerb einzustellen. Globaler Wettbewerb heißt dabei sicherlich nicht billiger zu produzieren, sondern die Innovationsführerschaft zu behaupten. So traf die Kritik der aktuellen McKinsey Studie „Bayern 2025 – Alte Stärken, neuer Mut" auch ins Mark in der guten Marktverfassung. Ins Gebetbuch geschrieben, wird dazu aufgefordert die Gründerszene zu entwickeln, die Bildungschancen, gerade von Zuwanderern zu erhöhen, aber auch eine „smarte Landwirtschaft" als Blaupause für Innovationen darzustellen.

Investitionen in Zukunftsbranchen gefordert

Was das jetzt mit der Investitionsbereitschaft in Immobilien zu tun hat? Jede Menge, zumal der aktuelle Boom und die hohen Preise zunächst einmal anhalten werden. Doch gerade strategische, sprich langfristig angelegte Investoren schauen ausschließlich nach vorne bei der Geldanlage und weniger was in der Vergangenheit war. Und mal Hand auf´s Herz: wo sind die jungen, hippen Start ups, die sich oftmals ohne große Förderung entwickeln, mit Geschäftsmodellen die man vermeintlich gerne belächelt? In München? Nein, der Name der Stadt fällt hier eher selten „in der Szene". Berlin und Hamburg sind an den ersten beiden Plätzen. Sicherlich kein Grund zum Untergang, aber die Prozessmodelle der Wirtschaft haben sich in den letzten 20 Jahren dramatisch geändert, das Investitionskapital wird zunehmend mobiler, sodass auch Standortentscheidungen zwar schneller fallen, aber auch schneller wieder in Frage gestellt werden. Ein 10-jähriger Mietvertrag mit einem Global Player wird auch nach wie vor die Blaupause der Investition sein, doch wie lange mag dies noch so gehen? Vor allem „nur" für Büroimmobilien? Gefordert werden hier immer mehr campusartige Gebäudeensembles mit mehreren Nutzungen, 24-Stunden-Betrieb und oftmals einem hippen Konzept.

Negativer Standortfaktor Wohnen?

Wohnwirtschaftlich sind die Herausforderungen in der Stadt bekannt: die ICEs mit mittelalten Pendlern von Frankfurt, Stuttgart oder gar Köln sind am Montag voll und am Donnerstag zurück ebenfalls. Doch der Familienumzug wird so lange herausgeschoben wie es nur geht. Weil es sich in München schlecht Leben lässt? Im Gegenteil – die Vorzüge der bayerischen Lebensart werden sehr geschätzt. Doch wer tauscht sein freistehendes Einfamilienhaus im Frankfurt gegen ein Reihenmittelhaus in München zum gleichen Preis ein, trotz Gehaltssteigerung? Das Beispiel mag überraschen, doch genau dies ist die Litanei welche sich nationale und globale Unternehmen anhören müssen, um Fachpersonal und deren Familien in die Stadt an der Isar zu bekommen. Dies gelingt letztlich schon über den Geldbeutel und ist nicht zum Schaden der wohnwirtschaftlichen Bauträger. Doch eine Stadt muss sich auch der Frage stellen, wie dadurch eine soziale Spreizung vermieden wird und vor allem „bezahlbarer Wohnraum" geschaffen werden kann. Noch ist der enge Wohnungsmarkt Münchens kein negativer Standortfaktor per se, doch die Fragen der Unternehmen in einer veränderten Welt zwischen Arbeiten, Wohnen und Einkaufen nehmen deutlich zu. Der Wettbewerb im Entrepreneure und Innovationen wird auch am Immobilienmarkt mit entschieden.

Eine Immobilienblase in München?

Vor diesem Hintergrund sind dies vordergründig Aspekte, welche erst in der nächsten Marktabschwungphase sichtbarer werden. Aktuell scheint die Sonne. Die oftmals geäußerte Meinung, dass eine Immobilienblase in München herrscht, ist klar zu verneinen. Der Preisanstieg hat sich nicht entkoppelt von den Fundamentalwerten und ist tatsächlich auf einen Angebotsmangel zurückzuführen, in Kombination mit der Suche nach Sicherheit in der Anlage. Die Suchanfragen liegen deutlich über den Inseraten um nur einen von Vielen „Blasenindikatoren" zu benennen. Im Fall einer spekulativen Preisblase würden Angebote synchron zu den Suchanfragen steigen, weil Gewinne realisiert werden sollen. Auch hat die Ansiedlung der verschiedensten Branchen zu einem starken Anstieg der wirtschaftlichen Leistungskraft geführt: Das verfügbare Einkommen erhöhte sich ab dem Jahr 2000 um über 20 Prozent. Auch der Indikator hoher Leerstand und steigende Preise verweisen auf eine Blasengefahr. Die Frage, ob es einen Wohnungsleerstand in München gibt, hat gleichwohl eher rhetorischen Charakter. Zunehmende Preise trotz steigender Leerstandsquoten sind ein deutliches Indiz für eine solche Blase. Offensichtlich steht dann nicht mehr der aktuelle Ertrag in Form der Mieten im Mittelpunkt, sondern lediglich die Erwartung, dass der künftige Verkaufspreis den gegenwärtigen Preis deutlich überragt und sich so hohe Gewinne realisieren lassen. In München gibt es auf dem Wohnimmobilienmarkt faktisch keinen Leerstand. Dies ist ein Indiz dafür, dass spekulative Erwartungen keine dominierende Rolle einnehmen. Aktuell sind die Ankaufsrenditen weiter rückläufig. Allerdings variieren die Renditepotenziale für die einzelnen Lagen durchaus. Dennoch steht die Sicherheit bei der Investition in den Münchner Wohnungsmarkt im Vordergrund. Auch in naher Zukunft werden Steigerungen für Preise und Mieten zu erwarten sein. Diese werden allerdings voraussichtlich eher moderat ausfallen, eingeläutet mit einer Zinswende.

Dr. Thomas Beyerle
Catella Research

Foto: Fotolia

Interview mit Florian Pronold MdB, Parlamentarischer Staatssekretär und Landesvorsitzender der Bayern-SPD

„Die Bilanz kann sich sehen lassen“

Im Interview mit der „Immobilien Wirtschaft Bayern“ zieht Florian Pronold MdB, Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie amtierender Landesvorsitzender der Bayern-SPD eine erste Bilanz über seine Funktion als Staatssekretär und erläutert die Herausforderungen, die aus seiner Sicht zur Entspannung der angespannten Wohnungsmarktsituation in vielen deutschen Ballungsräumen gemeistert werden müssen.

Sehr geehrter Herr Pronold, seit 2013 sind Sie Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Wie fällt Ihre Bilanz aus und wo sehen Sie die größten Herausforderungen für den Bereich Bau?

Pronold: Die Bilanz kann sich sehen lassen. Wir haben bereits Vieles von dem, was wir uns vorgenommen haben, erreicht. Wir haben zum einen die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip eingeführt. Das Wohngeld wird mit Jahresbeginn 2016 deutlich verbessert. Zum anderen haben wir die Städtebauförderung erheblich aufgestockt, insbesondere das Programm „Soziale Stadt“ haben wir fast vervierfacht. Mit Modellvorhaben unterstützen wir innovative Ansätze für preisgünstigen Wohnraum für Studierende und Auszubildende. Es geht uns um „Vario-Wohnungen“, die mittelfristig auch ältere Menschen nutzen können. Wir haben aber auch noch Einiges vor uns: Weiterer Zuzug aus dem In- und Ausland in die Städte und Ballungsräume mit ohnehin schon angespannten Wohnungsmärkten, ehrgeizige Energie- und Klimaschutzziele müssen in Einklang mit der Bezahlbarkeit des Wohnens gebracht werden, der demographische Wandel macht die Anpassung der Wohnungsbestände an die Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft notwendig. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen arbeiten wir zusammen mit den Ländern, den Kommunen und allen wichtigen Akteuren an Maßnahmen zur Stärkung der Investitionen in den Wohnungsbau, für den altersgerechten Umbau in und um Quartieren und für eine Senkung der Baukosten in unserem Land.

Um ausreichenden und erschwinglichen Wohnraum insbesondere in Metropolregionen zu schaffen, wurde unter anderem die Mietpreisbremse eingeführt. Glauben Sie, dass regulatorische Maßnahmen ausreichen?

Pronold: Natürlich nicht. Uns ist klar, dass mit der Mietpreisbremse keine zusätzliche Wohnung geschaffen wird. Aber als erste Hilfe für Mieter, die in den boomenden Städten auf Wohnungssuche sind, ist sie ein wichtiges Signal, dass wir sie nicht mit ihren Problemen alleine lassen. Dasselbe gilt für das Bestellerprinzip, mit dem wir die Überwälzung der Maklerprovisionen auf die Mieter unterbunden haben. Jetzt müssen Maßnahmen folgen, die nachhaltig zur Entspannung auf den Wohnungsmärkten unserer Groß- und Universitätsstädte beitragen, wie sie im „Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen" entwickelt wurden.

Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Es muss daher doch auch das Angebot erhöht werden, um spürbare Wirkungen bei den Preisen zu erzielen. Steuerliche Anreize für den Neubau sind angesichts der geltenden Schuldenbremse in dieser Legislaturperiode allerdings eher unwahrscheinlich. Mit welchen anderen Anreizen wird die Politik die Immobilienbranche unterstützen, um mehr Neubau zu ermöglichen?

Pronold: Die Baugenehmigungs- und auch die Fertigstellungszahlen sind ermutigend. Viele nutzen die derzeit unschlagbar günstigen Finanzierungsbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau. Gleichwohl prüfen wir im Bündnis alle Optionen für weitere Anreize vor allem auch für den Bau bezahlbarer Wohnungen. Am Herzen liegt mir dabei natürlich in erster Linie der soziale Wohnungsbau, der allerdings in der Zuständigkeit der Länder liegt. Hier wären eine deutliche Aufstockung der Bundesmittel und ihr zweckgebundener Einsatz für den Sozialwohnungsneubau dringend notwendig, ebenso wie steuerliche Anreize. Ich will allerdings keine Gießkanne, sondern gezielt Miet- beziehungsweise Sozialwohnungsneubau in angespannten Wohnungsmärkten fördern.

Der Bereich „Bau" liegt nahezu komplett in SPD-Hand. Neben der Bundesbauministerin stellen Sie in fast alle großen Städten den Oberbürgermeister. Welchen Beitrag werden die Kommunen in das „Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen" einbringen?

Pronold: Erste Voraussetzung für den Bau neuer Wohnungen sind zunächst einmal geeignete Grundstücke. Hier sind vor allem die Kommunen gefordert. Das gilt nicht nur für die Ausweisung von Bauland und die Schaffung von Baurechten, sondern auch für die Bereitstellung von Grundstücken. Gerade bei angespannten Wohnungsmärkten müssen Gemeinden ihre Liegenschaftspolitik stärker auf die spezifischen Bedarfslagen ausrichten und insbesondere die soziale Wohnraumförderung auch durch die verbilligte Abgabe von Grundstücken unterstützen. Das gilt natürlich auch für den Bund, der mit seinen Liegenschaften mit gutem Beispiel vorangehen muss.

Zur Person

Ämter und Funktionen im Bundestag:
Mitglied des Deutschen Bundestags (seit 2002)
Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (seit 2013)

Öffentliche Ämter:
Kreisrat in Deggendorf (1996 bis 2002 und seit 2005)

Funktionen in der SPD:
Landesvorsitzender der Bayern-SPD (seit 2009)
Mitglied im Parteivorstand (seit 2007) und im Präsidium (seit 2009) der Bundes-SPD
Mitglied im Landesvorstand (seit 1993) und im Präsidium (seit 1999) der Bayern-SPD
Beisitzer im Bezirksvorstand der Niederbayern-SPD (seit 2002)
Vorsitzender der SPD im Unterbezirk Rottal-Inn (seit 2004)

Zuverlässig beschützt

Dank monatlicher Funktionsprüfung. Drahtlos.
Der Rauchwarnmelder fumonic 3 radio net. Mehr Informationen finden Sie unter: www.fumonic.de

ista Deutschland GmbH
Riesstraße 25 ▪ 80992 München
Tel.: +49 (0) 89 318808-0
InfoMuenchen@ista.de ▪ www.ista.de

ista

Baugemeinschaften auf dem Prüfstand

„Man muss ein Projekt gemeinsam entwickeln wollen“

In den letzten Jahren haben sich in vielen Städten, so auch in München Baugruppen, Baugemeinschaften oder Bauherrengemeinschaften gebildet, die ohne Einbeziehung professioneller Bauträger Wohnprojekte realisieren. Viele Städte und Kommunen unterstützen derartige Baugemeinschaften, indem sie einen gewissen Prozentsatz der freien städtischen Grundstücke und Flächen für Baugemeinschaften reservieren. Oftmals verschleiern vermeintliche Vorteile die Risiken und Gefahren solcher Baugemeinschaften. Im Interview mit der „Immobilien Wirtschaft Bayern“ äußern sich Mathias Goßner vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München und Natalie Schaller von der Mitbauzentrale München, Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen, zu Bauprojekten im Rahmen einer Bauherrengemeinschaft. Zudem nehmen Sie Stellung zur Tatsache, dass die Stadt Bauland neben Genossenschaften bevorzugt an Bauherrengemeinschaften vergibt.

Sehr geehrte Frau Schaller, Sie und Ihre Beratungsstelle beraten Personen, die den Wunsch haben, eine Immobilie in einer Baugemeinschaft zu errichten. Wie gehen Sie bei der Beratung Ihrer Klienten vor?

Schaller: Zu Beginn liefern wir in erster Linie Informationen – sei es in einem individuellen Beratungstermin oder in diversen kostenfreien Informationsveranstaltungen. Hier können sich Bauwillige erst einmal umfassend über das Thema Bauherrengemeinschaft informieren. In einem zweiten Schritt bieten wir dem Interessenten an, konkrete Bauherrengemeinschaften zu kontaktieren, die sich bei uns gemeldet haben, weil sie noch Mitstreiter in ihren Projekten suchen. Zum Teil existieren bereits Exposés oder Links zu entsprechenden Internetseiten, um sich über die entsprechenden Projekte zu informieren. Zu Beginn eines Bauprojekts liegt allerdings noch nicht allzu viel vor. Wenn man sich also in diesem Rahmen an einem Bauprojekt beteiligen möchte, hat man zu Beginn nicht viel mehr als die Rahmenbedingungen. Das heißt: Wie viele Einheiten können gebaut werden, was ist aus ökologischen Gesichtspunk-

Fotos: BFW Bayern

Im Gespräch zum Thema Bauherrengemeinschaften (von links): Mathias Goßner, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, Helmut Schiedermair, Vorstandsmitglied BFW Bayern, Dr. Thomas Geppert, Geschäftsführer BFW Bayern und Natalie Schaller von der Mitbauzentrale München, Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

ten, aufgrund der Gestaltungssatzung und des Bebauungsplans möglich und was kosten das in etwa. Dabei ist mir allerdings wichtig zu betonen, dass wir lediglich beraten und vernetzen – wir empfehlen also keine Architekten oder Beteiligte der Projektsteuerung oder dergleichen. Die Wahl der Ausführenden obliegt, wie die Wahl der Bauherrenpartner, alleine dem Bauherrn. Zudem zeigen wir auf, wo zukünftig städtische Grundstücke verfügbar sein werden und beraten Interessenten dahingehend, was sie bei einer Beteiligung in einer Bauherrengemeinschaft beachten sollten.

Kann es auch verschiedene Initiativen für Baugemeinschaften geben, die sich auf ein Grundstück bewerben?

Goßner: So ist es sogar häufig. In der Regel haben wir ein zweistufiges Bewerbungsverfahren: In der ersten Stufe gibt es einen Kriterienkatalog, der nur niederschwellige Grundanforderungen verlangt. In dieser Phase bewerben sich meist mehr Baugemeinschaften als Grundstücke zu vergeben sind. In dieser Findungsphase kommunizieren die Baugemeinschaften untereinander und schließen sich unter Umständen zusammen, um sich gemeinsam auf ein großes Grundstück bewerben zu können. In der zweiten Stufe muss dann eine Bewerbung abgegeben werden, in der man sich verpflichtet, weitergehende, zum Beispiel ökologische oder bauliche Kriterien einzuhalten.

Welche Rechtsform ist zur Bildung einer Bauherrengemeinschaft nötig?

Schaller: Am Anfang steht die sogenannte Interessensgemeinschaft, die noch keinen rechtlichen Rahmen hat und in der gemeinsame Vorstellungen ausgelotet werden. Für die konkrete Bewerbung auf ein Grundstück muss allerdings bereits ein GbR-Vertrag als gängige Rechtsform für Bauherrengemeinschaften geschlossen sein. Das ist allerdings nur eine der Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, um sich auf ein Grundstück in München zu bewerben.

„Wenn Handwerker oder Unternehmer insolvent werden und hierdurch Kosten entstehen, haftet die Gemeinschaft, also die einzelnen Bauherren.“

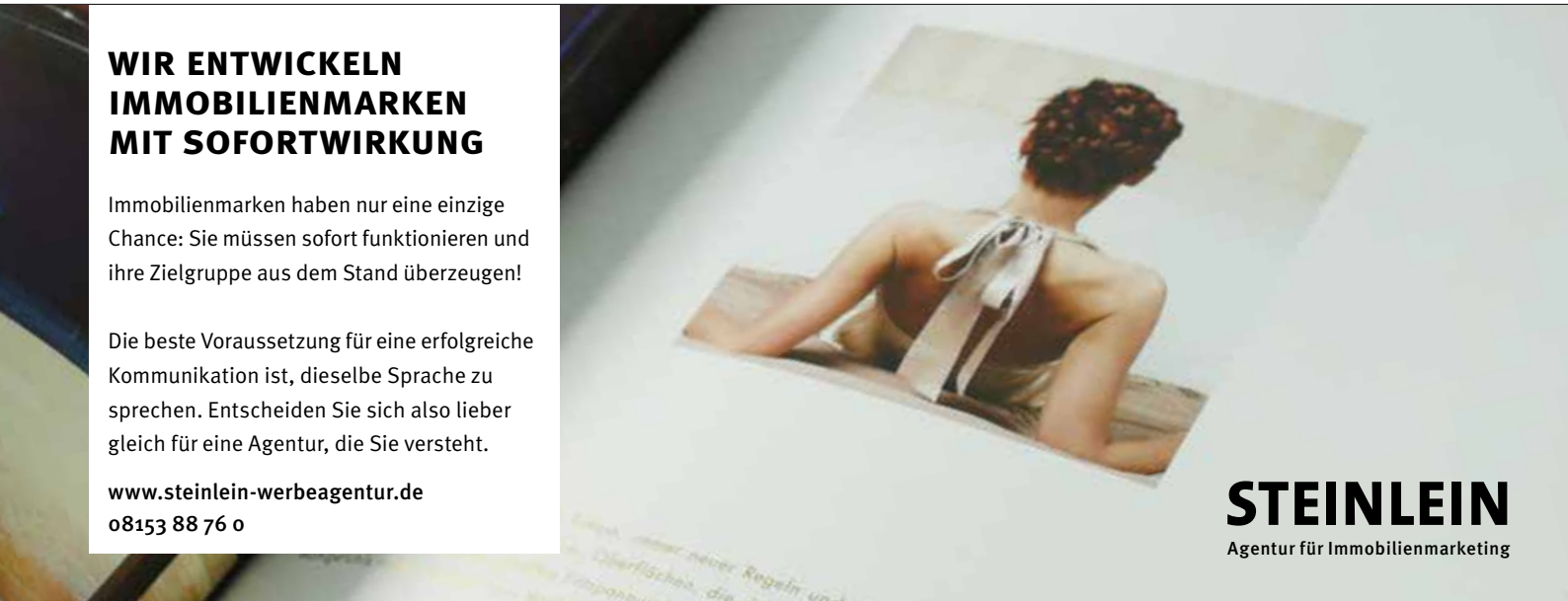
(Natalie Schaller, Mitbauzentrale München, Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen)

Muss die Bauherrengemeinschaft zu Beginn dieses Prozesses denn schon vollständig sein?

Goßner: Keineswegs. Es wird allerdings ein gewisser Prozentsatz vorausgesetzt. Meistens sind es bei uns um die 20 Prozent, eine sogenannte Kerngruppe einer Gemeinschaft, die bereits zu Beginn eines Bauvorhabens feststehen muss. Das macht in dieser Form auch Sinn, da man zu Beginn der Planungsphase ja gar nicht weiß, welches Grundstück man bekommt und welches Projekt dort tatsächlich realisiert werden soll. Demgegenüber würden bei 100 Prozent der Gestaltungsprozess und natürlich auch die Verteilung der Wohnungen ungleich erschwert.

Wie lange dauert denn der ganze Prozess?

Schaller: Vom Zeitpunkt der Grundstücksvergabe bis hin zur Realisation des Projekts können schon einmal gut 3 Jahre vergehen. Schließlich steigt man in diesem Modell deutlich früher ein als bei einem Bauträgerprojekt. Manchmal dauert es auch noch länger. Schließlich handelt es sich bei diesem Modell um ein Bauvorhaben – mit allem was dazugehört wie beispielsweise die Finanzierung, Planung oder die konkrete Beauftragung



der Gewerke – mit mehreren Beteiligten. So muss beispielsweise jeder Einzelne für seine Finanzierung sorgen, das muss koordiniert werden und braucht seine Zeit.

Welche Kriterien sind ausschlaggebend, um in einer Bauherrengemeinschaft aufgenommen zu werden?

Schaller: Die bestehende GbR entscheidet, wen sie aufnimmt und wen nicht. Die Finanzierungs- und Realisierungsmöglichkeiten des Einzelnen werden in diesem Zusammenhang sicher eine große Rolle spielen. Häufig entscheidet aber auch, ob der Bauherr ins nachbarschaftliche Gefüge passt oder andere Faktoren – die Kriterien für eine Aufnahme können je nach Gemeinschaft sehr unterschiedlich sein.

Wie kann man als Bauherr in einer Bauherrengemeinschaft denn zu einem so frühen Planungszeitpunkt überhaupt abschätzen, ob das geplante Projekt für einen selbst finanzierbar ist?

Schaller: Das ist in etwa so wie bei dem Bau eines Einfamilienhauses. Natürlich gibt es gewisse Richtpreise, die erst einmal zur groben Berechnung angesetzt werden können. Der konkrete Preis hängt aber natürlich auch entscheidend von der gewünschten Ausstattung des Gebäudes ab, die von der Bauherrengruppe definiert wird. Zudem ist auch die Lage der jeweiligen Einheiten im Haus entscheidend – meistens sind auch innerhalb einer Bauherrengemeinschaft für die besser gelegenen Wohnungen, beispielsweise mit Dachterrasse oder Ähnliches, höhere Quadratmeterpreise anzusetzen als für die übrigen Einheiten. Preislich garantiert sind zum Zeitpunkt der Vergabe aber noch nicht einmal die Grundstückspreise. Die Bauherren tragen – wie bei jedem anderen Bauvorhaben auch – die Risiken der Kosten, der Terminierung und der Qualität. Allerdings ist das Risiko auch ebenso kalkulierbar, weil man erfahrene Partner, wie beispielsweise den von der Gemeinschaft beauftragten Architekten zur Seite hat.

Wie werden Unstimmigkeiten in der Gemeinschaft geregelt? Gibt es einen objektiven Moderator in Bauherrengemeinschaften?

Schaller: Es empfiehlt sich in jedem Falle, eine neutrale Projektleitung und -steuerung zu beauftragen, die unter anderem Entscheidungen herbeiführen kann – schließlich treffen eine Menge unterschiedlicher Interessen aufeinander. Dafür gibt es spezialisierte Anbieter auf dem Markt, auch Architekten übernehmen diese Aufgabe zum Teil.

Was ist denn aus Ihrer Sicht die Berechtigungsgrundlage für die Stadt, nach der Bauland bevorzugt an Bauherrengemeinschaften vergeben wird? Zum einen ist diese Entscheidung ja keineswegs einkommensabhängig – die Bauherrengemeinschaft kann ja auch eine Gruppe von Millionären sein – und zum zweiten ist das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, damit auch nicht zwingend gefördert.

Goßner: Die Stadt München geht davon aus, dass Bauherrengemeinschaften zur Durchmischung und zur Bereicherung des sozialen Lebens eines Quartiers sehr viel beitragen. Auch Genossenschaften leisten einen solchen Beitrag. Dazu zählen Faktoren wie die Belebung von Neubaustruktu-

Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Techem Energy Services GmbH • Niederlassung München • Messerschmittstr. 7 • 80992 München
Telefon: 08 00/9 07 05 05 • www.techem.de

techem
Näher sein. Weiter denken.

ren, soziale Stabilisierung, Integration, vielfältige Infrastrukturen, innovative Konzepte und so fort. Durch Bauherrengemeinschaften wie auch durch Genossenschaften wird eine Bewohnerstruktur geschaffen, die ein Interesse für ihr Umfeld, also auch ihr ganzes Quartier mitbringt und die sich – das zeigen viele Beispiele – auch extrem für ihre Viertel engagieren. Hier handelt es sich nicht um ein anonymes Quartier sondern eine wirkliche Nachbarschaft, die meist weit über die reine Hausgemeinschaft hinausgeht. Im städtischen Kriterienkatalog für die Bewerbung einer Bauherrengemeinschaft sind im Übrigen auch Punkte enthalten, die auf die Stärkung einer solchen Gemeinschaft abzielen: So wird von den Bauherren verlangt, dass sie im Gegenzug zu Vorzügen bei der Grundstücksvergabe auch einen Beitrag zum Allgemeinwohl des Quartiers leisten.

Es ist beispielsweise die Schaffung eines Gemeinschaftsraums obligat, den üblicherweise nicht nur die Gemeinschaftsmitglieder sondern auch gemeinschaftsfremde Leute nutzen können. Diese Räume gehen dann in ein Quartiersnetzwerk über. Meistens gibt es, wie beispielsweise am Ackermannbogen, einen Quartiersverein, der diese Räume managt. So entsteht ein vielfältiges nachbarschaftliches Leben mit Kursangeboten und mit Räumen, die man auch privat anmieten und für Feste und Veranstaltungen nutzen kann. Allerdings haben sie Recht, wenn Sie sagen, dass die Bauherren nicht in wirtschaftlichen Schwierigkeiten sind.

Wie sieht es denn mit den Baukosten von Bauherrengemeinschaftsprojekten im Vergleich zum konventionellen Bauträgermodell aus? Mehrkosten entstehen ja bereits beispielsweise durch die eben angesprochene Moderationsnotwendigkeit.

Schaller: Die Ausgangslage ist sehr unterschiedlich und daher pauschal schwer vergleichbar. Einerseits entstehen bei Baugemeinschaften Mehrkosten durch ein geringeres Bauvolumen, Unterschiede in Qualität und auch bei den ökologischen Standards. Andererseits fallen besipielsweise die Marketing- und sonstigen Vermarktungskosten bei einem Baugemeinschaftsprojekt wesentlich niedriger aus. Auch der Wagnis- und Gewinnaufschlag des Bauträgers entfällt – dafür tragen die einzelnen Bauherren in einer Bauherrengemeinschaft das Risiko auch selbst.

Wo liegen Ihrer Ansicht nach die Vorteile eines Baugemeinschafts-

Der Kabelanschluss von Vodafone Kabel Deutschland bietet Ihnen eine zukunftsfähige Anbindung an unser Hybridnetz. Die leistungsfähige Kombination aus Glasfaser- und Koaxialkabel ermöglicht die Bereitstellung von innovativen Angeboten und Multimedia-Diensten. Und das auch bei weiter steigendem Bandbreitenbedarf – dank riesiger Bandbreitenreserven.

Vodafone Kabel Deutschland
Partner der Immobilienwirtschaft

modells – schließlich muss man eine Menge Zeit und eine gehörige Portion Kompromissbereitschaft mitbringen?

Schaller: Sicher, Kompromissbereitschaft ist eine von vielen wesentlichen Voraussetzungen, das ist mit Sicherheit auch eine Frage des Typs. Allerdings geht es bei diesem Modell aus meiner Sicht um etwas Größeres – etwas Gemeinsames. Man muss dieses Projekt gemeinsam entwickeln wollen und genießt dafür aber wiederrum bestimmte Vorzüge, die man auf dem freien Markt vielleicht vergebens sucht: Seien es bestimmte energetische Standards, besonders hohe Decken, große Balkone oder die Auswahl besonderer Einrichtungselemente – die Bauherren müssen sich untereinander einigen, aber haben gemeinschaftlich die Möglichkeit, ganz eigene Vorstellungen umzusetzen. Zudem ist natürlich auch die Identifikation mit dem Gebäude und die Bindung zur Nachbarschaft eine ganz andere als in konventionellen Wohneigentumsgemeinschaften.

Wie groß sind solche Baugemeinschaften denn idealer Weise?

Goßner: Die ideale Größe einer Baugemeinschaft veranschlagen wir bei etwa 20 bis 30 Parteien.

Wo liegen aus Ihrer Sicht Risiken eines Baugemeinschaftsprojekts?

Schaller: Ein Problem – gerade auch in der Planungsphase – ist natürlich, dass sich einige Gruppen zerstreiten und es nicht zur Realisierung eines angedachten Projekts kommt. In diesem Falle hätte man lediglich Zeit verloren. Wenn der Planungsprozess schon weiter fortgeschritten ist und Kosten entstanden sind, verbleiben sie in der Gruppe. Wenn man selbst aus einer Bauherrengemeinschaft aussteigen möchte, muss man natürlich einen Nachfolger finden. Dabei ist es umso einfacher auszusteigen, je früher man sich dafür entscheidet. Alle Verbindlichkeiten und Pflichten übernimmt dann der Nachfolger. Schließlich wurde im Entstehungsprozess ein Wert geschaffen, der auch veräußert werden kann.

Und was ist, wenn ein Gemeinschaftsmitglied insolvent wird?

Schaller: Bis zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs läuft es genauso ab, wie gerade geschildert: Derjenige steigt aus und es wird ein Nachfolger gefunden. Sobald das Grundstück gekauft ist und bebaut wird, ist das schwieriger. Aber dann ist meistens eine finanzierende Bank mit im Boot, die ein Interesse daran hat, dass das Gesamtprojekt nicht scheitert – da kann man Lösungen finden. Allerdings muss das alles im GbR-Vertrag geregelt sein. Dazu zählen auch das Procedere im Todesfall oder die Modalitäten für den Ausschluss eines Gemeinschaftsmitglieds, beispielsweise bei Zahlungsausfall. Wenn ein Handwerker oder Unternehmer insolvent wird und hierdurch Kosten entstehen, haftet die

Roto Q Roto

Sicher, leistungsstark und energieeffizient.
Eben typisch Roto.

» Sichere Montage dank intuitiver Klicktechnologie
» Produktqualität – Langlebig, stabil, witterungsbeständig
» Energieeffizienz: U_w-Wert 1,1 bis 0,78 W/m^{2}K möglich

Gemeinschaft, also die einzelnen Bauherren. Auch hier ist es im Grunde wie bei einem freistehenden Einfamilienhaus.

Haben Baugemeinschaftsmodelle Zukunft?

Schaller: Baugemeinschaftsmodelle sind nicht unbedingt ein Modell für Alle. Es gibt genügend Akteure, die kein Risiko tragen wollen, nicht soviel Zeit und Mühe investieren wollen und auch nicht der Typ für gemeinschaftliches Bauen sind. Viele sind froh, wenn eine fertige Wohnung angeboten wird. Es ist daher nur ein spezielles Modell für bestimmte Gruppen, Eigentum zu erwerben.

Wie viel Fläche wird denn derzeit prozentual von der Stadt München für Bauherrengemeinschaftsprojekte bereitgestellt und ist geplant, diese Flächen in naher Zukunft noch auszubauen?

Goßner: Im Regelfall vergeben wir 20 bis 40 Prozent der Flächen der städtischen Baugebiete an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften. Das Mischungsverhältnis hängt natürlich immer von unterschiedlichen Faktoren ab und variiert leicht, aber der ideale Fall wären jeweils 20 Prozent. Bei diesen Werten soll es derzeit auch bleiben.

Position BFW Bayern

Dem vermeintlich kostengünstigeren Bauen in einer Gemeinschaft, stehen Risiken gegenüber, deren sich die beteiligten Akteure nicht immer bewusst sind. Nicht nur die gruppendynamischen Prozesse kosten Zeit: Zeit kostet die Kommunikation, die Koordination und Kumulierung der verschiedenen Interessen aller Beteiligten. Aufgrund der rasant steigenden Grundstückspreise laufen die Kosten oft gleich zu Beginn aus dem Ruder. Während der Bauträger Grundstücke bereits vorab im Besitz hat, ist die Baugemeinschaft noch auf der Suche und verliert Zeit und damit günstige Preise. Der vermeintliche Kostenvorteil einer Baugemeinschaft gegenüber einem Bauträger erlischt, aber die Risiken bleiben. Auch das Bauherrenrisiko allgemein ist ein nicht zu vernachlässigender Faktor. Das Modell ist gegenüber dem Bauen mit dem Profi Bauträger im Ergebnis wohl nicht wirtschaftlicher. Den haftungsträchtigen und praktischen Nachteilen steht somit der Vorteil gegenüber, stärkere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten in der Planungsphase zu haben. Es bleibt die Frage offen, ob in Zeiten fehlenden erschwinglichen Wohnraums, eine bevorzugte Abgabe von Bauland lediglich aus Gründen der sozialen Durchmischung eines Quartiers gerechtfertigt ist.

MONTANA
Voller Energie

„Energiekosten; kein Thema für Sie?“

Heizöl · **Erdgas** · **Strom** · Schmierstoffe · Kraftstoffe · Flüssiggas · Solar · Pellets · Heiztechnik

Als Energiepartner setzen wir unsere Stärken für Sie ein:

- Günstige Energiepreise durch individuelle Versorgungsmodelle.
- Top-Betreuung durch persönliche Ansprechpartner vor Ort.
- Einfacher Wechsel. Wir übernehmen alle Formalitäten.
- Nur ein Rahmenvertrag für all Ihre Objekte.

Vertrauen Sie uns - einem der größten mittelständischen Energielieferanten in Deutschland mit über **55 Jahren** Markterfahrung.
www.montana-energie.de

Wechseln Sie jetzt! > **089/641 65 214 oder**
geschaeftskunden@montana-energie.de

Preisträger des „Preis für Qualität im Wohnungsbau 2015"

Wohnen am Rosengarten

Im Zuge der Revitalisierung des Industriedenkmals der ehemaligen Spinnerei in Kolbermoor ist ein einzigartiges Areal entstanden, welches nicht nur Nahversorgung, Ärzte, Apotheke, Cafés und Restaurants und vieles mehr auf kleinstem Raum beherbergt, sondern auch ein atemberaubendes Alpenpanorama bietet und ideal an die regionale und überregionale Infrastruktur angebunden ist.

Im Herzen dieses geschichtsträchtigen Gebiets, eingerahmt vom still fließenden Mangfallkanal im Süden, den mit Architekturpreisen gekrönten Lofthäusern im Westen und Rosengarten im Osten, sowie dem Spinnereipark im Norden steht nun das Objekt „Wohnen am Rosengarten" mit 19 Wohneinheiten. Das Projekt ging als Preisträger aus dem „Preis für Qualität im Wohnungsbau" hervor, der in diesem Jahr zum zweiten Mal vom BFW Bayern in Kooperation mit dem Werkbund Bayern vergeben worden ist.

Das von Behnisch Architekten entworfene Gebäude umschließt insgesamt circa 2.850 Quadratmeter Wohnfläche und nimmt in Kubatur und Material den industriellen Charakter wieder auf: Hohe Räume (2,75 Meter), massive Stahlgeländer und Holzhandläufe, große Fensterelemente, sowie ein flaches Dach sind markante Bestandteile des Konzepts.

Man betritt das Gebäude von der Nordseite durch solide, hohe Glas-Stahltüren und erreicht jede Wohnung schwellenfrei über den Aufzug. Das Erdgeschoss liegt gegenüber dem umliegenden Gelände rund 1 Meter höher, das zusammen mit immergrünen Hecken im Norden und Buchenhecken im Süden eine angenehm wirkende Sichtbarriere bildet. Diese kommt den Bewohnern der Garten- und Galeriewohnungen zugute, welche sowohl im Norden, als auch im Süden private Grünflächen nutzen. Diese kleinen Gärten mit Hochbeeten wurden von den Landschaftsarchitekten Liebald und Aufermann geplant und fertig bepflanzt übergeben.

Die Wohnungen selbst besitzen Größen von 93 bis 256 Quadratmeter und haben großzügige Terrassen und Loggiaflächen. Die Einheiten wurden alle mit zentralen, intelligenten Lüftungssystemen ausgestattet, welche die Räume kontinuierlich und energieeffizient durch Wärmerückgewinnung mit frischer Luft versorgen. Beheizt

wird das Gebäude mittels einer 100kW--Pelletsanlage mit außenliegendem Erdtank. Die Energie wird durch flächendeckende Fußbodenheizung zugeführt, wobei jeder einzelne Raum separat temperierbar ist. Die Wohnungen haben außerdem eigene Anschlüsse für Feststoffbrennöfen beziehungsweise Kamine. Das harte, kolbermoorer Trinkwasser wird mit einer modernen Enthärtungsanlage auf den Härtegrad 6 gefiltert. Die dreischeibigen Wärmeschutzfenster sind komplett aus massiver Eiche handgefertigt und geben dem Element durch seine durchsichtige Lasur einen besonderen Charme.

Die 32 Tiefgaragenstellplätze sind belüftet, haben eine angenehme Breite von 2,5 Metern und sind wie alle gemeinschaftlichen Flächen hell und effizient mit warmweißem LED ausgeleuchtet. Auch hier hat man auf Qualität geachtet und beispielsweise in den Treppenhäusern hochwertige Leuchten verbaut. Die Treppenhäuser erreicht man bequem über automatisch öffnende Glas-Stahl-Schleusentüren. Die Beleuchtung ist intelligent gesteuert – im Raum zuvor wird jeweils die Beleuchtung für den nächsten Raum aktiviert, sodass man auf seinen Wegen von und in seine Wohnung nie einen dunklen Raum betritt. Der Verkaufswert des gesamten Objekts lag bei rund 10,5 Millionen Euro.

Das Juryurteil

Die hochkarätige und interdisziplinär besetzte Fachjury des „Preis für Qualität im Wohnbau" urteilte über das Projekt wie folgt: „Direkt am Mangfallkanal gelegen, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den historischen Industriedenkmälern, wird die neue Bauanlage Teil des Gesamtensembles „Ehemalige Spinnerei Kolbermoor". Der einfache Baukörper nimmt die Grundform der alten Industriebauten auf und schafft in der gestalteten Umsetzung einen eigenständigen Weg für einen zukunftsfähigen Wohnbau. Inner- und Außerräumliche Bezugsorientierungen, besondere Blickbeziehungen des Umfelds und die Materialumsetzung, die sich durchaus aus der Industriearchitektur ableiten lässt, verleiht dem ‚Wohnen am Rosengarten' seine Identität. Eine Simple Erschließung, offenes Wohnen über mehrere Ebenen, Lichtschlitze über Dach als Erkennung der dritten Dimension und eine großflächige Belichtung nach Süden, geben dem Hausteil seine individuelle Qualität."

Bundesverfassungsgericht fordert Neuregelung bis Juni 2016

Höhere Grunderwerbsteuer bei Anteilskäufen und Umwandlungen

Vor allem bei Immobilienerwerben im Wege des Kaufs von Unternehmensanteilen (Share Deals) und in Umwandlungsfällen fand für Grunderwerbsteuerzwecke bisher ein vereinfachtes Immobilien-Bewertungsverfahren Anwendung. Dieses führte speziell im Niedrigzinsumfeld regelmäßig zu Bewertungen, die unter den Verkehrswerten dieser Immobilien lagen. Share Deals waren demnach grunderwerbsteuerlich günstiger als Direkterwerbe (Asset Deals), zumal der auf die Grundbesitzwerte anzuwendende Steuersatz von diesen Bewertungsunterschieden unabhängig war.

Diese Belastungsunterschiede hat das Bundesverfassungsgericht mit Beschluss vom 23. Juni 2015 zum Anlass genommen, um die bisher anwendbaren Bewertungsvorschriften für verfassungswidrig zu erklären. Dem Gesetzgeber wurde aufgetragen, bis spätestens zum 30. Juni 2016 eine Neuregelung zu schaffen.

Der Gesetzgeber wird nun wohl kurzfristig reagieren und mit dem „Steueränderungsgesetz 2015" entsprechende Anpassungen vorsehen. Für die grunderwerbsteuerliche Bewertung der Immobilien bei Anteilskäufen und Umwandlungen werden die erbschaftsteuerlichen Bewertungsvorschriften gemäß §§ 157 ff. BewG für anwendbar erklärt. Nach diesen Vorschriften kommen je nach Gebäudeart – jeweils unter Typisierungen – das Vergleichswert-, das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren zur Anwendung. Da die Bewertungen hiermit an die Verkehrsbewertungen der Immobilien angeglichen werden sollen, wird die Grunderwerbsteuerbelastung oftmals signifikant steigen, zumal die zukünftig höheren Grundbesitzwerte nicht durch eine Reduktion der Steuersätze aufgefangen werden. Zudem wird auch der Bewertungsaufwand steigen.

Durch die vom Bundesverfassungsgericht erzwungene gesetzgeberische Reaktion sind im Übrigen nicht nur zukünftige, sondern auch bereits verwirklichte Anteilskäufe und Umwandlungen betroffen, da die gesetzliche Neuregelung mit Rückwirkung ab dem 1. Januar 2009 greifen soll. Jedenfalls bei noch nicht bestandskräftig beschiedenen Fällen droht damit eine erhebliche Mehrbelastung. In denjenigen Fällen, in denen bereits ein (bestandskräftiger) Bescheid auf der Basis des bisherigen Rechts vorliegt, wird dagegen Vertrauensschutz gewährt.

StB Dr. Thomas Wagner,
Associate Partner und
Leiter der Industriegruppe
Immobilien- und Bauwirtschaft und
WP/StB Bernhard Fleischmann, Partner,
Warth & Klein Grant Thornton AG

Bitte vormerken:
Am 11. November 2015 findet die „Bayerische Energiekonferenz der Immobilienwirtschaft" in Nürnberg statt

Eine erneute Novellierung der Energieeinsparverordnung steht an

Ausblick auf die EnEV 2017

Mit der letzten, am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind die Energieeffizienzanforderungen an Neubauten verschärft worden. Die EnEV 2014 hebt die energetischen Anforderungen an zu errichtende Gebäude ab dem 1. Januar 2016 um durchschnittlich 25 Prozent hinsichtlich des zulässigen Jahresprimärbedarfs und um durchschnittlich 20 Prozent hinsichtlich der Wärmedämmung der Gebäudehülle an.

Von dieser Änderung sind ab dem 1. Januar 2016 auch Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen von Neubauprojekten betroffen. Für genehmigungsbedürftige oder anzeigepflichtige Vorhaben kommt es hinsichtlich der Einhaltung der strengeren Anforderungen auf den Zeitpunkt der Bauantragstellung beziehungsweise der Anzeige an, vgl. § 28 EnEV.

Aber auch eine erneute Novellierung der EnEV kündigt sich an. Die EU-Gebäuderichtlinie 2010/31/EU definiert einen Niedrigstenergiegebäudestandard für neu zu errichtende Gebäude. Das Energieeinspargesetz (EnEG), das die Gebäuderichtlinie teilweise umsetzt, verpflichtet die Bundesregierung, den Niedrigstenergiestandard für Nichtwohngebäude, die im Eigentum von Behörden stehen und von Behörden genutzt werden sollen, noch vor dem 1. Januar 2017 einzuführen. Für alle anderen neuen Gebäude ist der Niedrigstenergiestandard erst zum 1. Januar 2019 in die EnEV aufzunehmen. Damit soll die europarechtliche Vorgabe aus Artikel 9 der Gebäuderichtlinie erfüllt werden, die vorsieht, dass ab dem 1. Januar 2019 alle neuen Gebäude der öffentlichen Hand und ab dem 1. Januar 2021 sämtliche neu errichteten Gebäude des privaten Sektors als Niedrigstenergiegebäude ausgestaltet werden. Sowohl der städtische als auch der private Wohnungsbau müssen den Niedrigstenergiestandard daher erst ab 2021 einhalten. Niedrigstenergiegebäude weisen nach der europarechtlichen Definition eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz auf. Ihr Energiebedarf liegt fast bei Null und sollte zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. Die Regelung der konkreten Anforderungen an die energetische Mindestqualität ist dabei den Mitgliedstaaten überlassen.

Daneben beabsichtigt die Bundesregierung, den Energieausweis im Hinblick auf eine Verbesserung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit zu überarbeiten, um seine Aussagekraft zu stärken. In der Vergangenheit war wegen des Fortbestehens zweier verschiedener Ausweisarten – des Bedarfs- und des Verbrauchsausweises – Kritik an seiner Handhabbarkeit geäußert worden.

Schließlich kündigte die Bundesregierung in ihrem im Dezember 2014 verabschiedeten Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE) an, im Zuge der Novellierung der EnEV eine grundlegende Vereinfachung und Zusammenführung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) mit der EnEV zu prüfen. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob nun auch die längst überfällige Umsetzung der Pflicht zur jährlichen Sanierung von 3 Prozent des Gebäudebestands aus Art. 5 der Energie-Effizienz-Richtlinie 2012/27/EU im Rahmen der EnEV-Novelle erfolgen wird. Im Ergebnis bleibt abzuwarten, wie der Niedrigstenergiegebäudestandard in Deutschland konkretisiert wird und ob dies tatsächlich bis zum 1. Januar 2017 erfolgt.

Dr. Jens Nusser,
RAin Lisa Marie Müller,
Sozietät Kopp-Assenmacher
Rechtsanwälte

Foto: Fotolia, Gerhard Seybert

Wohnungsunternehmen setzt bei Internet und TV auf Glasfasertechnik

Der Fernsehempfang der Zukunft

Foto: M-Net

Die Südhausbau hat kürzlich 3.000 ihrer Wohnungen auch bei der TV-Versorgung auf Glasfaser umgestellt.

„Hat die Wohnung auch einen Breitbandanschluss?" Diese Frage hören Immobilienverwalter und Vermieter inzwischen täglich. Und die Häufigkeit wird weiter zunehmen, denn internetbasierte Dienste wie Videostreaming, Cloudcomputing oder Homeoffice lassen den Bandbreitenbedarf eines durchschnittlichen Haushalts seit Jahren rasant wachsen.

Eines der ältesten Wohnungsbauunternehmen Bayerns, die Südhausbau, hat sich deshalb in Sachen Internetversorgung schon vor Jahren für zukunftssichere Glasfaseranschlüsse entschieden. Möglich war das durch die flächendeckende Erschließung der Münchner Innenstadt durch die Stadtwerke München und deren Telekommunikationstochter M-Net. 3.000 ihrer Wohnungen hat die Südhausbau mit den modernen Anschlüssen ausstatten lassen, die Bandbreiten bis zu 150 Mbit pro Sekunde ermöglichen. Nun ist das Unternehmen den nächsten Schritt gegangen und stellt in 500 Wohnungen auch bei der TV-Versorgung auf Glasfaser um. Das M-Net Angebot zählt zu den umfangreichsten auf dem deutschen Markt und liefert derzeit über 140 HD-TV- und Radiosender und auf Wunsch sämtliche Sender der Sky-Familie.

Die Gebäude der Südhausbau wurden per FTTB-Bauweise (Fiber to the Building) an das Glasfasernetz von M-Net angeschlossen. Bei dieser Variante wird das Glasfaserkabel zunächst bis in den Gebäudekeller gelegt, wo es in einem speziellen Verteilerkasten, einer sogenannten MDU (Multi Dwelling Unit), endet. Hier werden die digitalen Daten, die im Glasfasernetz per Lichtsignal übertragen werden, in elektrische Signale umgewandelt und anschließend über die bestehende Telefon- und Koaxial+-verkabelung im Haus weitergeleitet. „So minimieren wir die Strecken, die die Daten vom Sender zum Empfänger über signaldämpfende Kupferleitungen zurücklegen müssen", erklärt Peter Reisinger, Leiter des Bereichs Wohnungswirtschaft bei M-Net. „Dadurch erreichen wir Bandbreiten, wie sie keine andere Breitbandtechnologie zu liefern vermag. Konkret heißt das: Wer auf Glasfaser setzt, kann schneller im Internet surfen und profitiert von einem erstklassigen, störungsfreien TV-Empfang."

Mieten, kaufen, wohnen

Der Traum von den eigenen vier Wänden

Foto: Donner & Reuschel

Marcus Vitt ist Vorstandssprecher der Privatbank Donner und Reuschel. Das Traditionshaus mit Sitz in Hamburg und München ist spezialisiert auf Bankdienstleistungen für private Kunden, Unternehmer mit ihren inhabergeführten Unternehmen sowie institutionelle Anleger.

Immobilien sind so gefragt wie lange nicht mehr. Neben dem Wunsch nach freier Entfaltung in den eigenen vier Wänden hat aufgrund der unberechenbaren Turbulenzen an den Finanzmärkten das Bedürfnis nach Sicherheit zugenommen. Der erhebliche Preisanstieg am Immobilienmarkt macht es allerdings für Selbstnutzer und auch für Kapitalanleger immer schwieriger, sich für eine Investition zu entscheiden.

Ob die Assetklasse Immobilien als Bestandteil der strategischen Vermögensanlage und als Altersvorsorge zu empfehlen ist, hängt von der individuellen Lebenssituation ab. Dabei sind neben rationalen Fakten häufig die unterschiedlichsten Emotionen im Spiel. Eine objektive Betrachtung ermöglicht das „Rendite-Risiko-Radar" von Donner und Reuschel, das emotionale Interpretationen von Rendite und Risiko für alle wesentlichen Anlageklassen realistisch verdeutlicht, und sowohl online als auch als App kostenlos erhältlich ist.

Die richtige Immobilien-Strategie

Die Grundlage für eine Antwort auf die Frage, welche Immobilien-Strategie sich für den einzelnen Interessenten am besten eignet, liefert ein Finanzplan, der mittels einer Standortbestimmung über das gesamte Vermögen eine fundierte Basis für klare Entscheidungen legt. Denn aus dieser persönlichen Bilanz mit allen Darlehensverpflichtungen, Vermögensanlagen, Versicherungsverträgen, sowie Versorgungsansprüchen können wichtige Rückschlüsse auf Realisierbarkeit der Ziele, auf vorhersehbare Ereignisse sowie auf Risiken gezogen werden. Ein Finanzplaner vernetzt alle entscheidungsrelevanten Daten, entwickelt eine Strategie und begleitet die Umsetzung, in dem er die Aktivitäten fachkundig koordiniert. Es kann sich durchaus lohnen, in einen persönlichen Finanzcoach zu investieren, der den Weg durch komplexe und ungewohnte Fachgebiete bereitet.

Marcus Vitt, Vorstandssprecher der Privatbank Donner und Reuschel

www.donner-reuschel.de

Projektvorstellungen für Mitglieder

Im Rahmen einer exklusiven Aktion gibt es ab dieser Ausgabe für Mitglieder des BFW Bayern die Möglichkeit, eigene **Bauprojekte zu absoluten Sonderkonditionen im Verbandsmagazin „Immobilien Wirtschaft Bayern"** vorzustellen. Für eine doppelseitige Projektvorstellung zahlen Mitgliedsunternehmen des BFW Bayern – seien es Bauträger, Architekten, Ingenieure Gewerbe- oder Wohnbauunternehmen – lediglich 1.500 Euro. Allerdings muss es sich bei den Vorstellungen um konkrete und aktuelle Bau- und/oder Entwicklungsprojekte handeln. Mit dem Verbandsmagazin „Immobilien Wirtschaft Bayern" erreichen sie über 5.000 fachkundige Leser aus der Immobilienwirtschaft, der Wirtschaft und der Politik.

Nähere Informationen:
Dr. Thomas Geppert, Geschäftsführer BFW Bayern
BFW Landesverband Bayern e.V.
Nymphenburger Straße 17 | 80335 München
Telefon 089/21 90 96-801 | Telefax 089/21 90 96-809
E-Mail: thomas.geppert@bfwbayern.de

Digitalisierung der Immobilienbranche

Webbasierter Informationsaustausch

Digitalisierung spielt eine zunehmend bedeutende Rolle und hat wesentlichen Einfluss auf das tägliche Leben. Immobilienunternehmen stellt diese Entwicklung vor neue Herausforderungen. Branchenspezifische Software-Lösungen bieten die passende Unterstützung.

Ein Beispiel dafür ist das Tool Hausperfekt Mobile des Krefelder Software-Unternehmens Hausperfekt. Dabei handelt es sich um eine Kommunikations- und Webpublikationsplattform für die Immobilienverwaltung. Als Zusatz zur Software Hausperfekt Genesis bietet sie die Möglichkeit des Informationsaustauschs zwischen Immobilienverwaltern und ihren Mitarbeitern sowie Kunden, Investoren, Handwerkern und Dienstleistern. Darüber hinaus haben die genannten Personenkreise die Gelegenheit, sich jederzeit selbstständig über Abrechnungen, Teilungserklärungen und sonstige Dokumente aus dem Archiv zu informieren. Verwalter können ihr Firmen-CI für die Benutzeroberfläche nutzen.

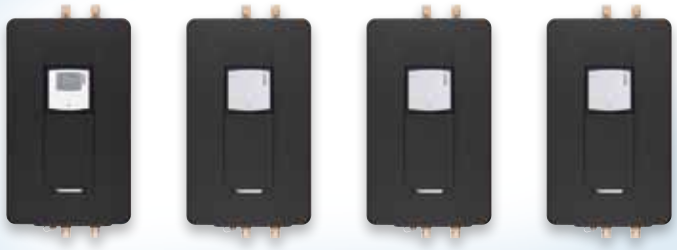
Der Zugang zu Informationen ist mit dem Tool jederzeit und von überall online möglich, auf dem PC, Tablet oder Smartphone. Gewünschte Dokumente werden aus Hausperfekt Genesis hochgeladen. Verwalter, die Hausperfekt Genesis nicht im Einsatz haben, können Hausperfekt Mobile dennoch nutzen: Das Tool unterstützt auch Fremdprodukte. Durch die integrierte Dokumentenvorschau kann darauf verzichtet werden, für Termine eine Auswahl von Ausdrucken zusammenzustellen. Auch Nutzungsauswertungen in Diagrammform sind möglich. Der Effekt für Immobilienverwalter: eine deutliche Zeitersparnis.

Indem sie die Personenfunktion in Hausperfekt als Filter eingeben, bestimmen Verwalter im Voraus die Personen, die Zugriff auf die hochgeladenen Dokumente haben. Den Eigentümern, Mietern, Investoren, Handwerkern oder Dienstleistern wird dann eine Liste mit den für sie sichtbaren Dokumenten angezeigt. Darüber hinaus ist eine jeweils nach Dokumentenart, Einheit, Liegenschaft und Adresse sortierte Anzeige möglich.

Verwalter sind autorisiert, alle hinterlegten Dokumente zu einem Objekt, einer Wohnung oder einer Person einzusehen und behalten somit die Kontrolle darüber, welche Daten und Dokumente von welchen Personen abgerufen werden können. Mit dem integrierten Newsletter oder der E-Mail Funktion ist es beispielsweise auch unkompliziert, eine E-Mail an alle Eigentümer eines Objektes zu senden.

Effizienz im Durchflussprinzip:
Frischwasserstationen von Junkers.

Kaskadierbare Frischwasserlösungen
mit Zapfmengen von 40 bis 160 l/min.
für optimale Anlagenplanungen



JUNKERS

BOSCH

Treffen Sie die richtige Entscheidung für die Zukunft. Die hygienische Trinkwarmwasserbereitung im Durchflussprinzip ist in vielen Fällen der klassischen Warmwasserbereitung und -bevorratung mit Speichern überlegen. Weitere Informationen unter: **Telefon (01806) 355 040*** oder von Ihrem persönlichen Ansprechpartner **Jens.Mischke@de.bosch.com**

*Dt. Festnetzpreis 0,20 €/Gespräch, nat. Mobilfunknetze max. 0,60 €/Gespräch

Foto: CSU/Alexander Summa

4 Fragen an das Vorstandsmitglied des BFW Bayern

Alexander Summa

In der Rubrik „4 Fragen an" stellt die „Immobilien Wirtschaft Bayern" ausgewählte Persönlichkeiten aus dem Wirkungskreis des BFW Bayern vor. In dieser Ausgabe kommt Alexander Summa, Vorstandsmitglied des BFW Bayern zu Wort.

Sehr geehrter Herr Summa, wie sind Sie erstmals mit der Immobilienwirtschaft in Berührung gekommen. Wurde Ihnen der Bezug zur Branche „in die Wiege gelegt" oder würden Sie sich selbst eher als „Quereinsteiger" bezeichnen?

Summa: Bereits mein Großvater begann im Jahr 1962 mit der Bauträgerei. Die Bauträgergesellschaft wurde im Jahr 1966 gegründet. Demzufolge bin ich sozusagen mein ganzes Leben mit der Immobilienwirtschaft verheiratet.

Welches Bauprojekt in Bayern sollte Ihrer Meinung nach schnellstmöglich angegangen werden?

Summa: Der 6-spurige Ausbau der A 6 und den Ausbau des Frankenschnellweges.

Wie lautet Ihr Lebensmotto?

Summa: Mein Lebensmotto ändert sich jeden Morgen nach dem Aufstehen.

Welche Charakterzüge würden Sie an sich selbst als „typisch bayerisch" bezeichnen?

Summa: Als Franke ist das sicher eine sehr schwierige Frage. Als typisch fränkisch würde ich sagen, ich bin eher grantig, von Grund auf gegen alles, aber auch liebenswert und leicht zu überzeugen.

Zur Person

- wohnhaft in Schwabach, verheiratet, 4 Kinder
- 1990: Eintritt in die Firma Summa Wohnbau GmbH, seit 2000 als Geschäftsführer sowie als Geschäftsführer der Firma Ph. Benj. Ribot GmbH tätig
- 1991 Rücknahme des enteigneten Unternehmens Gebr. Ecke GmbH, das als Sägewerk seit 1822 von der Familie betrieben wurde. Anschließender Umbau des Unternehmens in einen Baustoffhandel mit Baumärkten. Die Firma Summa Wohnbau GmbH war dabei als Bauträger mit angeschlossener Investmentabteilung tätig.
- 2002: Gründung der Investmentabteilung als APS Verwaltungs GmbH & Co KG mit Besitz wohnwirtschaftlicher sowie gewerblicher Liegenschaften in der Metropolregion Nürnberg, Fürth, Schwabach und in Hettstedt/Sachsen-Anhalt.
- Derzeit werden die Liegenschaften in der Metropolregion umfassend saniert und umgebaut sowie neue Objekte, wie zum Beispiel ein Gebäude am Marktplatz in Schwabach hinzuerworben. In Hettstedt erstellt die APS Verwaltungs GmbH & Co KG derzeit einen Drogeriemarkt mit 850 Quadratmetern Verkaufsfläche.

MEHR WERT PRO QUADRATMETER

Ob Wohnen oder Gewerbe: Käufer und Mieter, die man begeistert, werden zu Liebhabern. Und die zahlen auch „Liebhaberpreise".

Die beste Voraussetzung für eine erfolgreiche Kommunikation ist, dieselbe Sprache zu sprechen. Entscheiden Sie sich also lieber gleich für eine Agentur, die Sie versteht.

www.steinlein-werbeagentur.de
08153 88 76 0

STEINLEIN
Agentur für Immobilienmarketing

BFW Bayern Termine 2015

Datum	Zeit	Ort	Veranstaltung
29. Oktober 2015	14.00 (17.15)	München (Literaturhaus)	BestandsFORUM – Nachhaltiges Bestandsmanagement für Wohnungsunternehmen
4. November 2015	11.00 (15.00)	Bamberg (Netzmanagement Center)	ImmobilienDIALOG Bamberg
11. November 2015	11.00 (17.00)	Nürnberg (Sheraton Carlton)	Bayerische Energiekonferenz der Immobilienwirtschaft
16. November 2015	18.00 (22.00)	München (Oskar v. Miller Forum)	Dialoge zur Stadtentwicklung: München morgen (ISW/BFW)
17. November 2015	18.30 (22.30)	Nürnberg (Rödl & Partner)	ImmobilienDIALOG Nürnberg
18. November 2015	10.00 (16.30)	München (Ramada München Messe)	Seminar mit BPS: Holz-Ständer-Konstruktionen im hochwertigen Geschosswohnungsbau
1. Dezember 2015	16.00 (18.00)	München	Sitzung AK Bauträger zum Thema Tiefgaragen
10. Dezember 2015	19.00 (23.00)	München (BMW Lembachplatz)	Jahresempfang

Herausgeber:

BFW Landesverband Bayern e.V.

PresseCompany GmbH
Reinsburgstraße 82
70178 Stuttgart
Fon. 0711.23886-80
Fax. 0711.23886-31
info@pressecompany.de

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

Redaktionsbeirat:

Dr. Thomas Geppert,
Geschäftsführer BFW
Landesverband Bayern e.V.

Helmut Schiedermair,
Vorstandsmitglied BFW
Landesverband Bayern e.V.

Andreas Eisele,
Präsident des BFW
Landesverband Bayern e.V.

Redaktionsleitung:
Johannes Ohnesorg
johannes.ohnesorg@pressecompany.de

Redaktion:
Patrick Slapal, Ann-Catrin Eckstein

Layout:
Jens Tippel, Christina Grill

Anzeigenverwaltung:
Christina Würl
christina.wuerl@pressecompany.de

SPITZENVERBAND DER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- Politische Interessenvertretung
- Kompetentes Netzwerk
- Erfahrungsaustausch
- Arbeitskreise und Fachgespräche
- Impulsgeber und Knowhow-Träger
- Messen und Kongresse
- Statistik & Research
- Rechts- und Steuerberatung

BFW
Landesverband Bayern

BFW Landesverband Bayern e. V.
Nymphenburger Straße 17
80335 München
Telefon: 089 / 219096-800
Telefax: 089 / 219096-809
www.bfwbayern.de

Sie finden den BFW Bayern auch bei

flickr YouTube

Checkliste

für ein Studium an Ihrer BFW Hochschule

- exzellente Karrieremöglichkeiten
- vielfältige Aufgaben
- Menschen und Quartiere
- soziale und ökologische / ökonomische Verantwortung
- Büro, Kundenkontakt, Kommunikation
- nachhaltige Jobsicherung

>>jetzteinschreiben

BACHLER: neue werbung

Für eine starke Branche

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist mehr als nur verwalten, vermieten, verkaufen. Die vielfältigsten Aufgaben im Management bewältigen zu können – dabei helfen wir Ihnen. Ein Studium an der EBZ Business School mit Studienzentren in Hamburg, München, Bochum, Berlin, Wiesbaden ist ein guter Einstieg.

www.ebz-business-school.de

EBZ BUSINESS SCHOOL
University of Applied Sciences

DQP · PAS 1037 DISTANCE LEARNING · VPH Verband der Privaten Hochschulen e.V. · FIBAA · CHE 1 M.A. REAL ESTATE MANAGEMENT