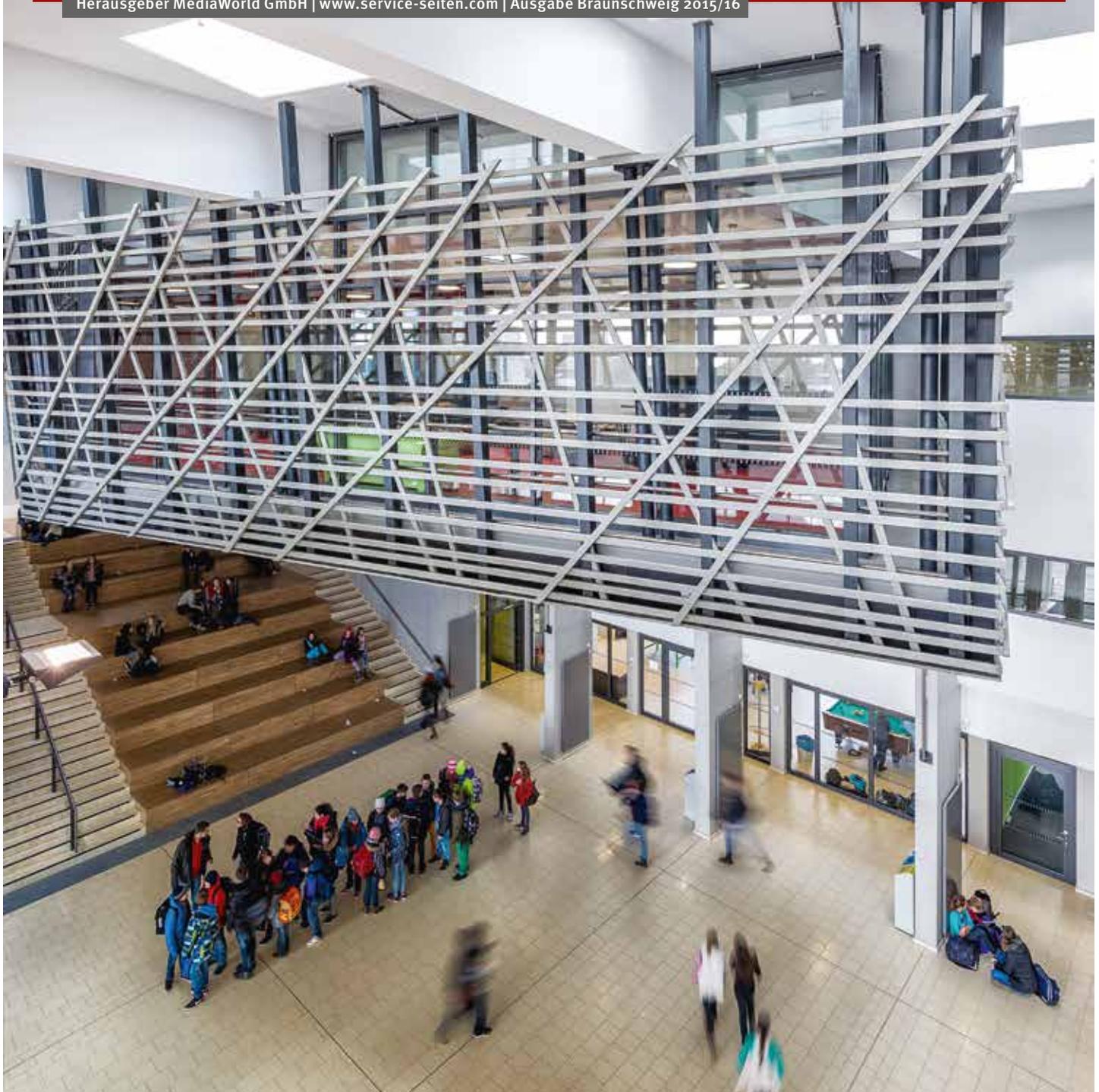


SERVICE-SEITEN

Immobilien

Ratgeber für Unternehmer

Herausgeber MediaWorld GmbH | www.service-seiten.com | Ausgabe Braunschweig 2015/16



Wilhelm-Bracke-Gesamtschule
Innovativer Schulneubau

Immobilienfinanzierungen
Individueller Beratungsprozess



Timo Grän



Martin Voß, LL.M.
Rechtsanwalt

Inhalt

Editorial

- 2 Vorwort Herausgeber
- 3 Grußwort Beirat
- 4 Fachlicher Beirat
- 6 Grußwort
- 46 Autorenübersicht
- 47 Impressum

Veröffentlichungen

- 7 Geldanlage in Immobilien
- 10 Rendite – Darf es ein bisschen mehr sein?
- 13 Der Beratungsprozess bei Immobilienfinanzierungen
- 14 Auf der Suche nach der richtigen Immobilie und der optimalen Baufinanzierung
- 16 Die sichere Baufinanzierung
- 18 Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen in Darlehensverträgen
- 20 Immobilien in der Erbschaft- und Schenkungsteuer
- 22 Bezahlbare Mieten – lebenslanges Wohnrecht
- 24 Was haben Immobilienmakler und Eisberge gemeinsam?
- 26 Ein Schulneubau, der aus dem Rahmen fällt
- 28 Allerpark Wolfsburg
- 30 Projektentwicklung – von der Idee zur fertigen Immobilie
- 33 Wohnungsbau im Fokus der Öffentlichkeit
- 34 Architektur und alternative Energiekonzepte im Wohnungsbau
- 37 Nachtragsmanagement am Bau
- 38 Energiewende durch Energieeinspar-Contracting?
- 40 Sachverständiger ist nicht gleich Sachverständiger
- 42 Bauwerke für Industrie 4.0
- 43 Vermessung – notwendiges Übel oder wertvolle Planungshilfe?
- 44 Die Zukunft des Büros wird bunter!

Vorwort Herausgeber

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

unsere Stadt wird zunehmend attraktiver. Zukunftsweisende Investitionen von Wirtschaft und Wissenschaft bestimmen ebenso wie die gute Wohnsituation und die hohe Lebensqualität mit vielfältigsten Freizeitmöglichkeiten das Standortprofil. Erfreulich ist zudem auch die Entwicklung der Schullandschaft: Unser Titelbild zeigt den Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule, die Anfang 2015 fertiggestellt wurde. Die zukunftsweisende Gestaltung des Schulgebäudes unterstreicht die Innovationskraft der Stadt Braunschweig.

Da die Zinsen sich nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau befinden, kann die Investition in eine Immobilie der beste Rat sein. Und hierbei gilt es eine Menge zu beachten. Welchen Wert hat mein Wunschobjekt überhaupt? Was muss ich bei der Finanzierung beachten? Gibt es vielleicht sonstige rechtliche oder steuerliche Fallstricke? Fragen, zu denen die Fachbeiträge dieses Ratgebers versuchen, aktuell und zielführend Antworten zu geben – verständlich erklärt überwiegend von Autoren der hiesigen Region.

Alle Fachbeiträge wurden durch den Fachlichen Beirat auf Leserverständlichkeit, inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit und Werbefreiheit überprüft. Dieser Qualitätsanspruch gilt im Übrigen für alle Publikationen unserer Magazinreihe.

Wir hoffen, dass Sie durch die Service-Seiten Immobilien den einen oder anderen nützlichen Tipp erhalten und wünschen Ihnen bis zur nächsten Ausgabe weiterhin viel Erfolg und gute Geschäfte!

Herzlichst

Timo Grän

Martin Voß, LL.M.



Jan Laubach
Diplom-Ingenieur
Beiratssprecher Service-Seiten Immobilien

Grußwort Beirat

Liebe Leserinnen und Leser,

ist es Ihnen schon aufgefallen? Haben Sie persönlich bereits die Erfahrung gemacht oder haben Ihnen Bekannte davon berichtet? Bau-, Planungs- und Handwerkerkapazitäten sind am Markt rar geworden. Sie wollen auch noch gute und leistungsfähige Auftragnehmer? Dann wird es ganz schwer.

Woran liegt dies? Auf der einen Seite haben wir nach wie vor eine sehr hohe Bauintensität und Nachfragesituation. Auf der anderen Seite haben wir nach mehreren Jahren der konjunkturbedingten Marktberreinigung einen reduzierten Anbieterkreis. Gerade kleinere Unternehmen haben keine Nachfolgeregelung und lösen sich auf. Die größeren Bauunternehmen haben das eigentliche Bauen untergewichtet und mehr das Management und das Betreiben von Immobilien für sich entdeckt. Vielschichtige Gründe für ein Ergebnis: Es wird zunehmend schwerer, geeignete Planungs-, Bau- und Handwerkspartner für sein Bauvor-

haben zu finden! Viele Bauherren und Unternehmen haben dies bereits erkannt und steuern gegen diese Entwicklung an. Der einfachste Lösungsansatz ist natürlich die rechtzeitige Planung und Ausschreibung von Bauleistungen, um sich die notwendigen und geeigneten Kapazitäten frühzeitig zu sichern. Andere Unternehmen mit regelmäßigen Bauinvestitionen gehen einen Schritt weiter: Sie sichern sich Planungs- und Baukapazitäten über Rahmenverträge oder vergleichbare andere Kooperationsvereinbarungen. Stärker als früher müssen Sie sich für Ihr Bau-Immobilienprojekt jetzt also auch noch Gedanken über einen geeigneten Beschaffungsprozess machen.

Es grüßt Sie herzlich,

Jan Laubach

Vita

1986 – 1994	Studium des Bauingenieurwesens an der Technischen Universität Braunschweig, Abschluss als Dipl.-Ing.
1986	Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Leichtweiß-Institut der TU Braunschweig
1988	Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb der TU Braunschweig
seit 1990	bei der iwB Ingenieurgesellschaft mbH
1992 – 1994	Gutachter für das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
seit 1996	Bereichsleiter Hochbau NORD/WEST der iwB
1998	Prokurist der iwB
1999	Geschäftsführer der iwB
seit 2000	Mitglied des DVP – Deutscher Verband der Projektmanager in der Bau- und Immobilienwirtschaft e. V.
seit 2002	geschäftsführender Gesellschafter der iwB
seit 2007	Mitglied des Fördervereins Bundesstiftung Baukultur e. V.
seit 2007	gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
seit 2010	Mitglied im DGNB – Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V.
seit 2014	Dozent Studiengang MBA Unternehmensführung Bau an der Hochschule Biberach, Biberach University of Applied Sciences

Fachlicher Beirat



Hermann Altmeppen

- 1969 – 1973 Studium des Vermessungswesens an der Fachhochschule Oldenburg, Abschluss als Dipl.-Ing.
- 1975 – 1983 Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Cloppenburg
- 1983 – 1992 Leiter der Bewertungsstelle der Stadt Braunschweig
- 1992 Gründung des Ingenieurbüros Altmeppen
- 1993 Bestellung zum öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten
- 2004 Umwandlung des Ingenieurbüros Altmeppen in die Sachverständigenpartnerschaft Altmeppen & Partner
- 2001 – 2009 Lehrbeauftragter der Technischen Universität Braunschweig im Studiengang Infrastrukturplanung und -management
- 2006 – 2012 Leiter des Arbeitskreises 3 „Marktwertermittlung“ der gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
- 2009 Aufgabe der Partnerschaft und Gründung der Altmeppen GmbH



Joachim Blätz

- 1977 – 1980 Lehre zum Bankkaufmann
- 1984 – 1985 Studium an der Bankakademie, Abschluss Dipl.-Bankfachwirt
- 1988 – 1992 Leiter der Zweigstelle Ulm-Söflingen der Dresdner Bank AG
- 1993 – 1996 Leiter der Filiale Neu-Ulm der Dresdner Bank AG
- 1996 Private Banking und Asset-Management, Dresdner Bank AG, Stuttgart
- 1996 – 1997 Referent im Konzernstab Kredite, Zentrale der Dresdner Bank AG in Frankfurt
- 1997 – 2001 Leitung Firmenkundenbetreuung und Leiter der Filiale Braunschweig der Dresdner Bank AG, Direktor und Prokurist
- 2001 Post-Graduate-Studium für Führungskräfte der Kreditwirtschaft an der Ruhr-Universität Bochum
- 2001 – 2002 Leiter Programm-/Projekt-Management, Deutsche Hypo Deutsche Hypothekbank Frankfurt-Hamburg AG
- 2002 – 2004 Mitglied der Geschäftsleitung Region Nord, Leiter Vermögens- und Finanzierungsberatung Niedersachsen, Dresdner Bank AG, Hannover und Repräsentant der Niederlassung, Direktor und Prokurist
- 2005 – 2009 Eurohypo AG, Niederlassung Hamburg – Leitung Kreditbearbeitung/Neugeschäftsanalyse und stellvertretender Leiter der Niederlassung Geschäftsbereich gewerbliche Immobilienfinanzierung
- seit 2009 Mitglied im Verbandsrat des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
- 2009 zunächst Vorstandsmitglied, dann Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

ALLE BERICHTE ONLINE

www.service-seiten.com



Andy Blumenthal

1996 – 2000	Ausbildung und berufsbegleitendes Studium zum Sparkassenbetriebswirt; Berater Privatkundengeschäft der Sparkasse des Landkreises Goslar in Salzgitter-Bad
2002 – 2003	Traineeprogramm bei der NORD/LB und berufsbegleitendes Studium zum Dipl.-Bankbetriebswirt (BA) an der Frankfurt School of Finance & Management
2003 – 2007	Berater Geschäfts- und Gewerbekundenzentrum der NORD/LB Braunschweig
2007 – 2008	Leitung Gruppe Vermögensmanagement der Landessparkasse in Braunschweig
seit 2003	Dozent der Frankfurt School of Finance & Management mit Fachgebiet Immobilienfinanzierung
seit 2004	Mitglied der Prüfungskommission und des Aufgabenerstellungsausschusses der IHK Hannover für Bankfachwirte
seit 2009	Leitung Immobilienzentrum der Landessparkasse in Braunschweig
seit 2009	Bankbevollmächtigter
seit 2013	Bankabteilungsdirektor



Ulrich Müller

1976 – 1979	Lehre zum Versicherungskaufmann Öffentliche Versicherung Braunschweig
1979 – 1985	Studium der Betriebswirtschaftslehre Georg-August-Universität Göttingen mit dem Abschluss Diplom-Kaufmann
1985 – 1986	Trainee Haftpflichtverband der deutschen Industrie (HDI)
1986 – 1989	Assistent des Vorstandes Öffentliche Versicherung Braunschweig
1989 – 1991	Leiter der Abteilung Unternehmensplanung Öffentliche Versicherung Braunschweig
1992 – 2003	diverse Führungspositionen im Vertrieb/Marketing Öffentliche Versicherung Braunschweig
2003 – 2006	Bereichsleiter Facility- und Immobilienmanagement Öffentliche Versicherung Braunschweig
seit 2003	Mitglied des Arbeitskreises Verwaltungsleiter deutscher Versicherer, seit 2015 Leiter dieses Gremiums
seit 2005	Mitglied des Berufsverbandes RealFM e. V. Association for Real Estate and Facility Managers
seit 2007	Geschäftsführer Öffentliche Facility Management GmbH
seit 2013	Mitglied des Berufsverbandes GEFMA German Facility Management Association, Deutscher Verband für Facility Management e. V.



René Weidig

1995 – 2000	Studium an der Juristenfakultät Leipzig; zwei Jahre Vorstand für Marketing der European Law Student Association Leipzig
2000	1. Staatsexamen
2000	Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilprozessrecht und Urheberrecht in Leipzig
2000 – 2001	Lehrbeauftragter an der Universität Leipzig
2000 – 2002	Referendariat am OLG Braunschweig
2002	Tätigkeit innerhalb der Rechtsabteilung eines Energiekonzerns
2002	2. Staatsexamen
2002	Rechtsanwalt bei Appellagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH
seit 2003	Präsident der Braunschweiger Juristischen Gesellschaft e. V.
seit 2007	Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
2008 – 2011	Mitglied des Vorstands der Wirtschaftsjunioren Braunschweig
seit 2011	Senator (Ehrenmitglied) der Wirtschaftsjunioren



Gerold Leppa
Wirtschaftsdezernent und Geschäftsführer
BRAUNSCHWEIG Zukunft GmbH

Stadt  Braunschweig

Grußwort

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

niedriger Leerstand und angemessene Mietpreise – das macht eine Stadt für die Immobilienwirtschaft interessant. Auf Braunschweig trifft das allemal zu, denn die Stadt an der Oker zählt zu den dynamischsten Großstädten Deutschlands: Braunschweig kam in der aktuellen, von der Wirtschaftswoche veröffentlichten Vergleichsstudie des Forschungsinstituts IW Consult über die 69 deutschen Großstädte auf Platz 6, einen Platz höher noch als im Vorjahr.

Große Projekte am Alsterplatz, entlang der Taubenstraße, an der Hildesheimer Straße und auf dem Gelände der ehemaligen Heinrich-der-Löwe-Kaserne sind Beispiele für die Bereitschaft, in Braunschweig zu investieren. Zählt man alle Wohnbauprojekte zusammen, für die es Aufstellungsbeschlüsse gibt und die sich in konkreten Bauleitplanverfahren befinden, ergeben sich über 3 000 Wohneinheiten an Ein- und Mehrfamilienhäusern, die in den kommenden Jahren entstehen sollen.

Das ist auch nötig, da die Stadt seit mittlerweile elf Jahren schwarze Zahlen in der Bevölkerungsentwicklung schreibt und jetzt 249 485 Einwohner zählt. Unsere Stadt ist zweifellos attraktiv, was sich auch in einer Zentralitätskennziffer von 147 widerspiegelt. Allerdings verpflichtet diese exzellente Note zu einer zurückhaltenden Entwicklung von Einzelhandelsflächen, um die City nicht zu schwächen.

Vielmehr kommt es darauf an, Randbereiche der Innenstadt aufzuwerten, so wie wir dies mit der Friedrich-

Wilhelm-Straße vorhaben, die sich langsam zum „Kultviertel“ für Kreative und Künstler entwickelt. Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist in Braunschweig bekanntlich ein Wirtschaftszweig, für dessen große ökonomische Bedeutung erst allmählich ein Bewusstsein entsteht. Die Immobilienwirtschaft kann dabei helfen, diesen Wandel zu unterstützen – beispielsweise durch Mitarbeit in der sehr engagierten Quartiersinitiative oder durch gemäßigte Mietforderungen.

Gewerbeflächen sind angesichts enger Stadtgrenzen allerdings rar. Deshalb richtet die städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft BRAUNSCHWEIG Zukunft GmbH bei Standortberatung und Immobilienrecherche ihren Blick zunehmend auch auf private Objekte und die Nachnutzung von Immobilien und Immobilienbrachen. Dazu wird derzeit gemeinsam mit der Bauverwaltung ein strategisches Gesamtkonzept entwickelt, das voraussichtlich im Sommer den politischen Gremien vorgestellt wird.

Ein Aspekt der eingangs erwähnten Studie hat mich übrigens besonders gefreut: Braunschweig ist nach einer Umfrage unter Unternehmern die wirtschaftsfreundlichste Großstadt Deutschlands. Probieren Sie das doch einmal aus – für neue Projekte sind wir stets aufgeschlossen.


Gerold Leppa

Ein Vermögen zu haben, egal wie groß, ist manchmal eine Last! Denn es soll gewahrt und nach Möglichkeit vermehrt werden. Getreu dem Motto: Spare in der Zeit, dann hast du in der Not! Die aktuell historisch niedrigen Zinsen für festverzinsliche Geldanlagen bringen viele Menschen in ein Dilemma. Ihre Erträge reichen zumeist nicht einmal aus, um die Inflation, sprich Geldentwertung, auszugleichen. Somit rückten Immobilien in den letzten Jahren verstärkt in den Fokus, da mit ihnen eine vermeintlich höhere und trotzdem sichere Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften sei.

Die Diskussionen um den Euro und die damit verbundenen Unsicherheiten sowie die Antipathie der Deutschen gegen Aktien haben diesen Trend zur Flucht ins Betongold signifikant verstärkt. Diese beiden großen Trends schaffen daher eine wahre Nachfragewelle nach Sachwerten, die auf ein begrenztes Angebot trifft, was, den Marktgesetzen folgend, zu höheren Preisen führt, die allorts wahrzunehmen sind. Doch ohne Risiko ist die Geldanlage in Immobilien nicht! Einmal im Jahr die Zinsabrechnung anschauen wie bei dem Sparbuch, funktioniert nicht. Eine Immobilie macht mindestens Arbeit, manchmal sogar Ärger. Und der Wert einer Immobilie kann in der Zukunft stabil bleiben oder sogar steigen, er muss es aber nicht! Daher sollte die Investition in ein vermietetes Objekt wohl und umfänglich bedacht werden. Nicht, dass am Ende doch das Sparbuch die bessere Geldanlage gewesen wäre, trotz der mickrigen Zinsen!

Renditeobjekte

Hier geht es ausdrücklich nur um Investitionen in vermietete Objekte, die als Renditeobjekte subsumiert werden. Die eigengenutzten Wohnimmobilien als des Deutschen liebster Sparstrumpf werden nicht betrachtet. Sie gehorchen völlig anderen Marktgesetzen und weisen neben dem Sparen fürs Alter auch eine emotionale Rendite auf, die eine Vergleichbarkeit zur schnöden Verzinsung einer Investition nicht möglich macht. Es geht vielmehr um die Eigentumswohnung, welche zur Vermietung erworben wird oder bspw. ein Mehrfamilienhaus bzw. eine Einzelhandelsimmobilie.

Der Markt stellt für jedes Vermögen und jede Risikoneigung die notwendigen Objekte zur Verfügung, so dass unterschiedlich große Investitionen mit verschiedenen Chance-Risiko-Profilen ermöglicht werden. Die grundsätzlichen Regeln und Bedingungen sind für Immobilien stets die gleichen, nur folgen Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser ganz anderen Marktentwicklungen als ein Supermarkt oder ein Bürogebäude. Doch am Ende steht für alle Rendi-

Geldanlage in Immobilien

Kein Sparbuch, sondern eine unternehmerische Beteiligung

Dipl.-Ing. Stephan Lechelt | Geschäftsführer
Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung
und -beratung mbH, Braunschweig



teimmobilien fest, dass sie nur dann einen Wert haben, wenn es jeweils einen Mieter gibt, der bereit ist, für die Nutzung zu zahlen. Und genau in diesem Punkt liegt die größte Gefahr für die Geldanlage in Immobilien, denn die Nutzeranforderungen ändern sich fortwährend. Da die Immobilie zu den sehr langlebigen Wirtschaftsgütern gehört, geht es dabei nicht unbedingt um kurzfristige Trends, sondern um schleichende Änderungen des Nutzerverhaltens über Jahre oder gar Jahrzehnte. In der mittelbaren Vergangenheit haben sich die Änderungszyklen aber immer mehr verkürzt, was die spezifischen Risiken erhöht hat. Denn kann die Immobilie dem Anspruch des Nutzers nicht mehr genügen, dann sind im besten Fall zusätzliche Investitionen notwendig, um sie zu ertüchtigen. Im schlimmsten Fall kommt der Bagger! Hoffentlich hat die Immobilie dann schon ihr Geld verdient, sonst ergibt sich bei der Renditebetrachtung u. U. kein positives Ergebnis mehr.

Sachkundige Begleitung der Investition

Die Geldanlage in Immobilien sollte von Anfang an professionell begleitet werden, da die wenigsten privaten Investoren selbst über ausreichendes immobilienpezifisches Wissen und Erfahrungen verfügen. Immobilien sind keine Wirtschaftsgüter, die nebenbei erworben und verwaltet werden können. Sie sind vielmehr komplexe, einem Unternehmen nicht unähnliche Subjekte, die mit unternehmerischen Chancen und Risiken behaftet sind. Aber sie stellen sich je nach Objekttyp völlig anders dar:

Vermietete Eigentumswohnung und WEG

Nach dem Motto „Gewohnt wird immer!“ werden auch heute wieder vermietete Eigentumswohnungen in Deutschland als sichere Geldanlage an potenzielle Kapitalanleger verkauft. Oft an Standorten und in Lagen, die die meisten nur vom Stadtplan kennen und deren Besonderheiten sie gar nicht einschätzen können. In der aktuellen Lage des Landes brummt es kräftig und in vielen Städten steigen die Mieten in nie gekannte Höhen, da es u. a. viele ältere Menschen wieder in die Städte zieht. Doch wer glaubt eigentlich, dass diese Entwicklung ewig weitergeht? Die Vergangenheit war jedenfalls immer von Zyklen mit einem ständigen Auf und Ab geprägt. Und es besteht die berechtigte Sorge, dass schwächere Mikrolagen bei einem Abflauen der Nachfrage zuerst unter Vermietungsproblemen zu leiden haben. Wohl dem, der um die standortspezifischen Besonderheiten seines Erwerbs weiß. Dieser Umstand ist kein K.-o.-Kriterium für die Investition, sondern muss vielmehr einkalkuliert und bei der Preisgestaltung sowie der zukünftigen Cashflow-Planung berücksichtigt werden. Leider werden Eigentumswohnungen als Kapitalanlage

nur allzu oft zu Eigennutzerpreisen und somit zu Renditen erworben, die das mit den Objekten verbundene immobilien spezifische Risiko nur unzureichend abdecken.

Da Eigentumswohnungen schon mit einem relativ geringen Geldeinsatz erworben werden können, sind sie bei den Kapitalanlegern am beliebtesten. Sie weisen aber gegenüber anderen Immobilieninvestments eine einzigartige Eigenschaft auf, die sie von den anderen Immobilien grundlegend unterscheidet – die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)! Die WEG ist die Gesamtheit der Eigentümer eines Gebäudes oder einer Wohnanlage mit Eigentumswohnungen und damit das zentrale Entscheidungsorgan für das Gesamtobjekt. Durch die WEG ist der Eigentümer der einzelnen Wohnung nicht in der Lage, die Geschicke seiner Immobilieninvestition voll umfänglich selbst zu lenken. Die allgemeine Marktentwicklung trifft die WEG genauso wie den Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Aber im Umgang mit dem Gebäude entscheidet schlussendlich die WEG. Was nützt die top ausgestattete und modernisierte Wohnung, wenn die Immobilie, in der sie sich befindet, seit Jahrzehnten nur notdürftig instand gehalten wurde? Die Problematik ergibt sich aus der heterogenen Zusammensetzung der WEG. Ist die WEG von vielen Eigennutzern geprägt, kann es gut sein, dass übermäßig viel Geld in Instandsetzungen und Modernisierungen investiert wird, nur damit es „schön“ ist. Das ist für den Kapitalanleger u. U. nicht zielführend, da sich z. B. die aufwendige Gestaltung der Außenanlagen nicht über eine höhere Miete refinanzieren lässt. Diese zusätzlichen Investitionen schmälern die Rendite oder machen eine regelmäßige Nachinvestition erforderlich. Wenn die WEG aber hauptsächlich aus Kapitalanlegern besteht, die möglichst ihre Rendite erwirtschaften wollen, hat sie an zusätzlichen Investitionen kein Interesse. Der Niedergang des Objektes und ein immer größer werdender Instandhaltungsstau sind vorprogrammiert. Und in jeder WEG ist ein Eigentümer, der grundsätzlich dagegen ist! Diesen Besonderheiten muss sich der Kapitalanleger bewusst sein, wenn er sein Geld in einer vermieteten Eigentumswohnung anlegt. Er ist nicht allein für das Wohl und Wehe seines Investments verantwortlich, sondern von den Mitgliedern der WEG abhängig.

Supermarkt um die Ecke

Die Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt sind für private Investoren noch am ehesten wahrnehmbar und verständlich, da sie direkt oder indirekt selbst damit in Kontakt kommen. Deutlich schwieriger wird es aber bei Investitionen in Büro- oder Handelsimmobilien. Die Anforderungen der Mieter an diese Immobilien ändern sich fortwährend. Da diese Entwicklungen in der allgemeinen Medienlandschaft so gut wie gar nicht bzw. lediglich

oberflächlich thematisiert werden, wird der Privateigentümer einer solchen Immobilie oft überrascht. Beispielhaft sei an dieser Stelle ein kleiner Supermarkt erwähnt, dessen Mieter noch vor Ablauf des Mietvertrages aus dem noch recht neuen Objekt auszog, um im gegenüberliegenden Fachmarktzentrum eine Fläche anzumieten. Die Verkaufsfläche vergrößerte sich zunächst nicht, aber es wurde ein umfangreicher, eigentlich zu großer Lagerbereich angemietet. Dadurch hatte der Mieter am neuen Standort plötzlich die Möglichkeit, zukünftige Vergrößerungen der Verkaufsfläche aufgrund von Konzeptänderungen umzusetzen. Der Discounter Aldi hat im Laufe der letzten Jahrzehnte seine Verkaufsfläche von 400 m² auf aktuell über 1 000 m² gesteigert. Kann eine Immobilie diese Änderungen nicht ermöglichen, ist sie schlichtweg nicht mehr marktgängig, was Leerstand und schlimmstenfalls Abriss bedeutet. Aber noch mal zurück zum kleinen Supermarkt um die Ecke: Der Eigentümer hatte sehr viel Glück, eine Drogerie mietete das Objekt langfristig an. Keine Selbstverständlichkeit, da sie eigentlich auch ins Fachmarktzentrum gehörte. Aber sehr viel größer war das Erstaunen beim Eigentümer, dass er mehrere Hunderttausend Euro investieren musste, um u. a. die Decken, die Böden, die Heizung, die Fenster und die Eingangstüren herauszureißen, damit der neue Mieter seinen vorgegebenen Standard umsetzen konnte – ebenfalls auf Kosten des Eigentümers. Technisch waren diese Maßnahmen alle nicht notwendig, aber für viele Mieter aus dem Einzelhandel gibt es in Bezug auf ihre Standardbaubeschreibungen keine Kompromisse. Und dabei waren die Anfangsinvestitionen aus dem Baujahr noch längst nicht abgeschrieben. Da relativiert sich manch hohe Bruttoanfangsrendite und das Objekt war dann u. U. doch nicht so lukrativ.

Immobilienleben

Eine Immobilie muss sich im Laufe ihres Lebenszyklus fortwährend an die Bedürfnisse der Nutzer anpassen. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen wird regelmäßig frisches Geld benötigt, was ein eklatanter Unterschied zu allen anderen Geldanlagen ist! Das reine Herausziehen von Geld aus der Anlage „Immobilie“ ist kurz- oder

maximal mittelfristig möglich, kann aber langfristig gesehen zu keinem positiven Ergebnis führen. Ist die Anpassungsfähigkeit der Immobilie nicht gegeben und können fortlaufende Investitionen nicht finanziert werden, wird es für den Eigentümer oft sehr schwierig.

Die maßgeblich auf Immobilien einwirkenden Aspekte stammen aus den Bereichen Technik, Recht und Ökonomie. Daher sollte bei jeder Investition eine genaue, umfassende und sorgfältige Prüfung der zu erwerbenden Immobilie vorgenommen werden. Der Prüfungsprozess wird auch als Due Diligence (DD) bezeichnet und analysiert die Stärken und Schwächen des Objekts. Für professionelle Immobilieninvestoren ist dies ein übliches Verfahren, um die mit der Immobilie verbundenen Chancen und Risiken in Bezug auf die eigenen Ziele vor dem eigentlichen Erwerb offenzulegen. Mit dieser Kenntnis lässt sich ein risikoadjustierter Kaufpreis ableiten. Auch jeder andere Immobilieninvestor sollte auf diese Prüfung nicht verzichten, damit das investierte Kapital in Zukunft möglichst gemehrt und geschützt wird.

Der mit einer Immobilie verbundene Aufwand für deren professionelle Betreuung und das notwendige Wissen werden von potenziellen Investoren oft unterschätzt. Die Pflege der Mieter und des Objektes ist mit einem erheblichen Zeitaufwand und Kosten verbunden, die sich natürlich in der erzielten Rendite widerspiegeln sollen. Dabei hat jede Immobilie ihr eigenes Chance- und Risiko-Profil, was z. T. auch durch die Erwartungshaltung des Eigentümers geprägt wird.

Die Geldanlage in Immobilien kann gutgehen, eine Garantie gibt es dafür aber nicht! Weder für die Rendite noch den Werterhalt. Denn manche Immobilieninvestition war in der Vergangenheit gar keine so sichere Anlage, als die sie ursprünglich verkauft wurde! Oder ist der „Aufbau Ost“ mit seinen Steuersparmodellen wirklich schon ganz vergessen? Holen Sie sich daher bei Ihrer nächsten unternehmerischen Immobilieninvestition Hilfe bei den entsprechenden Fachleuten!



Immobilien-Sachverstand für die Region

ALTMEPPEN
regioker



Immobilien besitzen Historie, Gegenwart und zukünftiges Potential. Vermeiden Sie Immobilienfehler – mit unserem Wissen und unserer Beratung. Informieren Sie sich einfach unter www.altmeppen-regioker.de.

Frankfurter Str. 2 (ARTmax) • 38122 Braunschweig • Fon 0531-80 116-80

Rendite – Darf es ein bisschen **mehr** sein?

Höhere Renditechancen durch eigene Bauvorhaben fremdgenutzter Immobilien

Andreas Jahr | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Sebastian Staats | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB, Braunschweig

Wir leben in einer Zeit mit historisch niedrigem Zinsniveau. Die Entscheidung für eine Geldanlage stellt uns vor eine Auswahl schlecht verzinsten Finanzprodukte. In Anbetracht der ungewissen Entwicklung der Finanzmärkte in der Zukunft stellt sich die Frage nach der Sicherheit der Geldanlage. Die Investition in eine Immobilie ist dabei häufig eine gute Anlagewahl, die eine angemessene Rendite mit einem hohen Grad an Sicherheit verbindet. Hinzu kommt typischerweise noch die Inflationssicherheit der Immobilieninvestition. Ein Aspekt, der zukünftig wieder an Bedeutung gewinnen wird.

Bauen statt kaufen

Positive Kehrseite des historisch niedrigen Zinsniveaus ist die Verfügbarkeit extrem günstiger Baukredite. Die Voll- oder Teilfinanzierung einer Immobilie ist dadurch sehr attraktiv geworden. Dies hat bereits zu einer Marktentwicklung geführt, die sich in einer deutlichen Steigerung der Immobilienpreise in den letzten drei Jahren niedergeschlagen hat. Insbesondere in guten Lagen kennen die Immobilienpreise zurzeit nur eine Richtung – aufwärts.

Bei Bestandsimmobilien, bspw. bei sogenannten Zinshäusern, fallen mit den steigenden Preisen die Renditechancen. Eine bessere Renditechance ergibt sich, wenn der jeweilige Investor nicht in eine Bestandsimmobilie investiert, sondern eine eigene Immobilie zur Fremdnutzung errichtet. Er nutzt dabei einen größeren Teil der Wertschöpfungskette.

Wie bei jeder anderen Anlageform geht mit der höheren Renditechance auch ein größeres Risiko einher. Durch die Komplexität eines Bauvorhabens ergeben sich zwangsläufig mehr Risiken als bei dem Kauf einer Bestandsimmobilie.



lite
gene
haben



Diese Risiken sollten bereits vor der Investition identifiziert und gezielt eingedämmt werden.

Planungsphase

Bereits lange bevor die Investition erfolgt, gilt es, grundlegende Entscheidungen zu treffen. Es bedarf zunächst einer Grundidee: Was soll wo gebaut werden? Aber nicht nur die Bauplanung beginnt zu diesem Zeitpunkt, auch die steuerliche Gestaltung des Vorhabens sollte bereits in dieser frühen Phase erfolgen. Gibt es mehrere beteiligte Investoren, zwischen denen eine Vereinbarung getroffen werden muss? Ist es möglicherweise sinnvoll, eine Projektgesellschaft zu gründen? Bietet ein ausländischer Firmensitz steuerliche Vorteile?

RENDITERELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Grundstück

Typischerweise wird man bereits in der Planungsphase eine Idee über den zukünftigen Standort der Immobilie entwickelt haben. Möglicherweise handelt es sich dabei um eine geografische Idee – das Bauvorhaben soll in einer bestimmten Gemeinde verwirklicht werden – oder die Vorgaben sind anderer Natur – die Immobilie bedarf eines bestimmten Umfeldes.

Sofern ein geeigneter Bauplatz gefunden wird, gilt es, die grundsätzliche Bebaubarkeit zu prüfen. Möglicherweise muss zunächst der Abriss eines Altbestandes erfolgen. Hier gilt es zu klären, ob eine Abrissgenehmigung erlangt werden kann. Sofern das Grundstück über Altlasten verfügt, müssen die Art und Beseitigung der Altlasten geklärt werden. Es sollte auch geklärt werden, inwiefern rechtliche Belastungen auf dem Grundstück ruhen.

Bei der Gestaltung des Grundstückkaufvertrages gilt es, die vorgenannten Punkte zu berücksichtigen. An dieser Stelle des Bauvorhabens erfolgen wichtige Weichenstellungen, die das Gelingen der gesamten Investition beeinflussen. Ein Versäumnis kann später teuer werden und die anvisierte Rendite schmälern oder sogar aufzehren.

Die weitere Planung: richtige Akzente vor dem Baubeginn setzen (Preconstruction)

Parallel zu den Kaufverhandlungen kann bereits eine Bauvoranfrage gestellt werden, um die grundsätzliche Durchführbarkeit des Bauvorhabens zu klären. Sofern

hohe Rendite durch eigene Bauvorhaben



dies noch nicht möglich ist, sollte das Bebauungsrisiko ebenfalls Berücksichtigung im Grundstückskaufvertrag finden.

Nachdem der Grundstückskauf vollzogen ist, gilt es, eine Baugenehmigung zu erlangen. Hierzu ist die Abstimmung mit der jeweiligen Behörde notwendig. Unter Umständen ist die gewünschte Baugenehmigung nur durch die Erfüllung bestimmter Auflagen zu erreichen. Möglicherweise müssen Vereinbarungen mit Nachbarn geschlossen oder Baulasten oder Grunddienstbarkeiten bestellt werden. Sofern das Grundstück noch nicht vollständig erschlossen ist, bedarf es möglicherweise eines Erschließungsvertrages mit der öffentlichen Hand.

Die Entscheidungen und Handlungen der jeweiligen Behörden sollten kritisch geprüft werden. Durch eine gute Zusammenarbeit mit der Behörde können Fehler vermieden und Reibungsverluste minimiert werden.

Bereits zu diesem Zeitpunkt muss mit den am Bau Beteiligten Übereinstimmung hinsichtlich Qualität, Kosten und Terminen hergestellt werden. Im Konsens mit Planer, technischem Projektsteuerer und Bauherren müssen Grundsätze für die Verträge mit allen Bauteilnehmern entwickelt werden. Das Vertragsmanagement zur Sicherung der Rechte des Auftraggebers sollte dringend bereits in dieser Phase des Vorhabens konsequent geführt werden.

Erfahrungsgemäß bietet diese Phase viele (und oftmals letzte) Möglichkeiten, Einsparpotenziale zu erkennen und zu nutzen, indem wirtschaftliche und optimierte Lösungen entwickelt werden. Planungsfehler, Planungslücken und ein unklares Bausoll werden nur dann vermieden, wenn in dieser Planungsphase trotz des gefühlten Zeitdrucks mit der notwendigen Konsequenz alle offenen Fragen abgearbeitet werden. Wenn der erste Bagger kommt, ist es für viele Entscheidungen sprichwörtlich zu spät. Auch die Kostenschätzung ist in der Preconstruction-Phase wesentlich exakter.

Vermarktung

Häufig wird für ein Bauprojekt eine teilweise Fremdfinanzierung gewählt. In diesem Fall verlangen die Kreditgeber regelmäßig, dass vor einer Auszahlung des Kreditbetrages die Ertragsseite der Immobilie geklärt ist. Je nach Umfang des Bauvorhabens kann diese Vermarktung durch Eigenleistung erfolgen oder es muss eine Fremd-

vermarktung, bspw. durch einen Makler, erfolgen. In letzterem Fall sollte das Leistungsspektrum des Maklers sowie die Kosten der Vermarktung klar geregelt werden.

Es müssen wiederum grundsätzliche Entscheidungen getroffen werden

Soll die Immobilie später im Bestand gehalten werden? In diesem Fall wird eine Vermietung der Immobilie angestrebt werden. In der Regel wird eine finanzierende Bank bereits vor Auszahlung des ersten Euros erwarten, dass ein Großteil der Immobilie langfristig vermietet ist. Es bedarf daher einer mietvertraglichen Gestaltung, die den zukünftigen Mieter bereits lange vor Errichtung der Immobilie bindet, dem Investor aber ausreichend Flexibilität bietet, um Verzögerungen zu überstehen. Selbstverständlich bedarf es auch wechselseitiger Besicherungen für die Vertragserfüllung.

Soll die Immobilie nicht gehalten werden und ganz oder teilweise verkauft werden? In diesem Fall muss ggf. eine Teilung der Immobilie nach WEG erfolgen. Es müssen Teileigentume gebildet werden, damit bspw. einzelne Wohnungen oder andere Flächen verkauft werden können. Auch bei dieser Gestaltung wird ein Kreditgeber erwarten, dass bereits vor Errichtung der Immobilie ein Großteil verkauft ist.

Bauphase

Sonderwünsche der Mieter sollten in der Bauphase parallel durch entsprechende Vertragsgestaltung berücksichtigt werden.

Die Bauleistung kann entweder aus „einer Hand“ durch einen Generalunternehmer erfolgen oder aber im Wege der Einzelvergabe. Maßgebliches Kriterium des Bauherrn für die Entscheidung, welches Verfahren er wählt, wird dabei das wirtschaftliche Ergebnis der Ausschreibung sein. Wenn bspw. eine GU-Ausschreibung keine wirtschaftlichen Ergebnisse bringt, kann das Vergabekonzept auf einzelne Vergabepakete (erweiterter Rohbau, technische Gebäudeausstattung und Einzelvergaben) umgestellt werden.

Während der Bauphase müssen regelmäßig Fragen zu Nachträgen, Mängeln und zur Bauzeit (Behinderung und Verzug) rechtlich geklärt und äußerst kurzfristig Handlungsalternativen aufgezeigt sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen unterbreitet werden. Muskelspiele und die Einnahme von Maximalpositionen führen regelmäßig zur Eskalation und zum Baustillstand. Zur Vermeidung von Stillstandszeiten und der möglichst reibungslosen Realisierung des Vorhabens sind Lösungen gefragt, die für beide Parteien des Bauvertrages akzeptabel sind.

FAZIT

Neben den höheren Renditechancen ergibt sich aus einem eigenen Bauvorhaben auch ein höheres Risiko. Vor und während der Bauphase müssen häufig Entscheidungen getroffen werden, deren Tragweite oder Auswirkungen nicht immer unmittelbar zu erkennen sind. Bereits aus Gesichtspunkten des Investitionsschutzes empfiehlt es sich daher, das gesamte Projekt durch juristische Fachberater begleiten zu lassen. Die Fehler, die durch eine solche Beratung vermieden werden, führen regelmäßig zu einer Kosteneinsparung, die ein Vielfaches der Beratungskosten beträgt.

Der Beratungsprozess bei Immobilienfinanzierungen

In der aktuellen Niedrigzinsphase wird der Wunsch nach den eigenen vier Wänden oder auch nach „Betongold“ als Geldanlage noch leichter erfüllbar. Wer heute eine Neu- oder Gebrauchtimmoblie finanzieren möchte, sollte nicht ausschließlich auf den Zinssatz schauen. Verschiedene Parameter sind zu berücksichtigen, an die der Bauherr zunächst gar nicht denkt. Eine solide Finanzierungsberatung beinhaltet eine ganzheitliche Betrachtung der Kundensituation und besteht aus mehreren Komponenten. In einem Erstgespräch sollten die Präferenzen des Kunden deutlich gemacht und bewertet werden. Einfache, gut strukturierte Beratungsunterlagen unterstützen bei der Konzepterstellung und stellen die gewünschte Lösungsqualität sicher: Möchte der Kunde das Zinsänderungsrisiko möglichst weitgehend ausschließen? Wie viel Wert legt er auf Flexibilität, z. B. bei der außerplanmäßigen Rückzahlung von Finanzierungsmitteln? Wie wichtig ist es ihm, dass die staatliche Förderung für den privaten Immobilienerwerb geprüft und bei der Auswahl der Finanzierungsbausteine berücksichtigt wird? Wie hoch dürfen die Gesamtrate sowie die maximale Laufzeit sein? Diese und viele weitere Fragen gilt es zu beantworten, um darauf aufbauend ein individuelles Finanzierungskonzept zu erstellen.

Bei jeder Konzepterstellung werden die Kundenpräferenzen entsprechend berücksichtigt. Die einzelnen Bausteine sind vielschichtig. Sie beinhalten z. B. die Integration eines Bausparvertrages als Instandhaltungsrücklage für die Immobilie und lösen die gestellten Anforderungen: Wo empfiehlt sich der Einsatz von Wohn-Riester, KfW-Mitteln und welche Förderprogramme kommen infrage? Nach welchen Kriterien erfolgt die Auswahl der Absicherungsbausteine in den verschiedenen Bereichen (Gebäude, Arbeitskraft, Familie). Ideal ist es, wenn der Finanzierungsberater zur Klärung eine Versicherungsagentur einbinden kann. Eine Bauherrenhaftpflicht ist bspw. aufgrund der Baurisiken und den damit verbundenen finanziellen Folgen bei Neubau- und Umbauvorhaben zwingend erforderlich. Denn diese Risiken werden nicht durch eine klassische Privathaftpflichtversicherung abgedeckt.

Bauherren sollten sich also nicht auf ein „Internetangebot von der Stange“ verlassen, dass auf den ersten Blick den besten Zins bietet. Die beste Immobilienfinanzierung ist am Ende jene mit dem besten individuellen Gesamtkonzept.



Werner Schilli
Mitglied des Vorstands
Braunschweigische
Landessparkasse



Von Anfang bis Eigentum für Sie da. Ihre Sparkassen-Immobilienprofis.

Vermittlung. Finanzierung. Versicherung.



9.3.2015

250 JAHRE
IN BEWEGUNG

**Braunschweigische
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

Auf der **Suche** nach der richtigen **Immobilie** und der optimalen **Baufinanzierung**

Andy Blumenthal | Bankabteilungsdirektor (Leiter Immobilienzentrum Braunschweig) Braunschweigische Landessparkasse



Wer sich dieser Tage auf die Suche nach einer neuen Immobilie begibt und sich dabei die Unterstützung eines Immobilienmaklers sichert, wird es schnell feststellen: Die Immobilienvermittlung ist ein Stück bürokratischer geworden. Um das „Warum“ zu verstehen, sollte man als Kunde über die aktuellen Entwicklungen Bescheid wissen.

Das neue Verbraucherrecht

Nach den ersten Erfahrungen des seit dem vergangenen Sommer gültigen Widerrufsrechts bei Verträgen mit Maklern, die nicht in deren Geschäftsräumen abgeschlossen worden sind, kann man durchaus eine positive Bilanz ziehen.

Kaufinteressenten, die telefonisch oder über das Internet das Exposé einer Immobilie anfordern, haben sich mittlerweile daran gewöhnt, dass sie zunächst über ihre Rechte als Verbraucher informiert werden. Wer die gewünschten Unterlagen dann umgehend erhalten und das Haus oder die Wohnung sofort besichtigen will, erteilt schriftlich seine Zustimmung zur sofortigen Erbringung der Maklerleistung. Wer es mit seriösen Maklern zu tun hat, geht damit jedoch keinerlei Risiko ein.

Die Fakten

Als Verbraucher kennen Sie das Recht zum Widerruf eines Vertrages z. B. aus dem Onlinehandel.

Seit dem 13.06.2014 besteht ein Widerrufsrecht auch für Verträge mit Immobilienmaklern, sofern der Vertrag nicht in den Geschäftsräumen des Maklers zustande kommt. Der Makler ist gesetzlich verpflichtet, Sie vor Abschluss des Maklervertrages über Ihre Verbraucherrechte und die Möglichkeit des Widerrufs zu belehren. Dies führt in der Praxis regelmäßig zu Irritationen! Daher sollten Sie als Verbraucher Folgendes wissen:

Ein Maklervertrag kommt bereits zustande, wenn Sie die Dienstleistung des Maklers in

Anspruch nehmen, z. B., wenn Sie sich ein Exposé zusenden lassen.

Sie müssen die ausgewiesene Maklerprovision nur bezahlen, wenn Sie aufgrund der Maklertätigkeit einen Miet-, Pacht- oder Kaufvertrag schließen.

Weiterhin können Sie unverbindlich Exposés anfordern oder eine Immobilie besichtigen. Wenn Sie kein Interesse an der angefragten Immobilie haben, müssen Sie den Maklervertrag nicht widerrufen. Sofern kein Miet-/ Kaufvertrag zustande kommt, werden Sie keine Courtage-rechnung erhalten.

Den Widerruf können Sie binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss erklären. Sollten Sie die Maklerdienstleistung sofort wünschen, können Sie Ihre Zustimmung zur sofortigen Erbringung der Dienstleistung erteilen. Damit erhalten Sie diese sofort und verlieren nach vollständiger Erbringung der Dienstleistung Ihr Widerrufsrecht.

Sofern Sie die Zustimmung zur sofortigen Erbringung der Dienstleistung nicht erklären, wird die Dienstleistung – z. B. das Exposé – erst nach Ablauf Ihres Widerrufsrechtes (14 Tage plus Postlaufzeit) erbracht werden. Damit verliert man im schnelllebigen Immobilienmarkt aber häufig zu viel Zeit, sodass interessante Objekte bereits wieder verkauft sind, bevor das Exposé eintrifft.

Die Immobilienvermittlung ist dadurch für beide Seiten zwar ein Stück bürokratischer geworden, aber das neue Verfahren hat sich mittlerweile eingespielt. Immobilienvermittler, die sich an Recht und Gesetz halten, haben damit kein Problem.



Ist nun die richtige Immobilie endlich gefunden, geht spätestens dann die Suche nach der optimalen Baufinanzierung erst los.

Dabei steht immer die individuelle Situation und die Frage „Eigenheim“ oder „Renditeobjekt“ im Mittelpunkt. Welche Strategie die richtige ist, sollte man in einem persönlichen Beratungsgespräch mit seinem Berater erörtern.

Dabei ist nicht nur der Zinssatz entscheidend, sondern es kommt vielmehr darauf an, dass die persönlichen Lebensumstände adäquat Berücksichtigung finden. Die Investition in die eigenen vier Wände bedeutet einen elementaren Wandel der persönlichen Finanzarchitektur. Es gilt auszuloten, inwiefern sich persönliche Lebensrisiken verändern und wie man diesen Risiken begegnen möchte. Zudem kommt es darauf an, aus den vielen Angeboten das Richtige für die individuelle Situation herauszuarbeiten und dabei nichts zu übersehen. Inwiefern z. B. das Angebot der KfW oder anderer Förderbanken auf die eigenen Bedürfnisse passt, muss mit dem Baufinanzierungsspezialisten gemeinsam erörtert werden. Vielfach unterschätzt wird dabei das Thema Wohn-Riester. Nur einige Stichworte dazu machen bereits neugierig:

- Die Wohn-Riester-Förderung ist nicht an Einkommengrenzen gebunden und kann ggf. während des ganzen Berufslebens in Anspruch genommen werden.
- Mit der Wohn-Riester-Förderung erhalten Sie die staatlichen Riester-Zulagen auf Ihre Spar- und Tilgungsleistungen.
- Sie können ggf. darüber hinaus steuerliche Vorteile geltend machen.

- Insbesondere Familien mit Kindern erleichtert die hohe Zulagenförderung den Weg in die eigene Immobilie.
- Zusätzlich erhalten alle Förderberechtigten unter 25 Jahren einen einmaligen Berufseinsteiger-Bonus von bis zu 200 Euro.
- Ihr eigenes Zuhause ist die einzige Altersvorsorge, die Sie heute schon nutzen können.
- Guthaben aus bestehenden Riester-Verträgen können für den Erwerb einer selbst genutzten Immobilie eingesetzt werden.

Auf die Frage „Wer kann riestern?“ kann man sagen: fast alle. Denn förderberechtigt sind alle, die in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversichert sind. Man unterscheidet dabei zwischen Personen, die unmittelbar förderberechtigt sind (z. B. in der gesetzlichen Rentenversicherung pflichtversicherte Arbeitnehmer und Auszubildende, Beamte etc.), und Personen, die mittelbar förderberechtigt sind, also selbst nicht zu dem Kreis der Förderberechtigten gehören, aber deren Ehegatten

EINE INDIVIDUELLE UND AUSFÜHRLICHE BERATUNG LOHNT SICH ALSO IN JEDEM FALL.

unmittelbar zulagenberechtigt sind. Für diese Personen gibt es unter bestimmten Voraussetzungen einen abgeleiteten Zulagenanspruch.

Darüber hinaus gibt es noch einiges zu beachten. Eine individuelle und ausführliche Beratung, welche Lösung im Ergebnis das optimale Angebot für jeden Einzelnen bringt, lohnt sich also in jedem Fall.



Die sichere Baufinanzierung

Schritt für Schritt zur eigenen Immobilie

Olaf Zahn | Fachwirt für Finanzberatung (IHK) | Olaf Zahn Immobilienfinanzierung, Braunschweig



Wenn Sie sich mit dem Erwerb einer Immobilie beschäftigen, sei es ein Neubau oder Kauf einer gebrauchten Immobilie, stehen Sie vor einer der wichtigsten Entscheidungen in Ihrem Leben. Wie bereiten Sie sich hierauf vor?

1. Analyse der Ist-Situation

- **Stellen Sie Ihre eigene Haushaltsrechnung auf!**
Wie sieht Ihre heutige Einkommenssituation aus? Betrachten Sie dabei Ihr Nettoeinkommen ohne Überstunden und Zuschläge.
- **Welche fixen Kosten fallen regelmäßig an?**
z. B. für Zeitungen, GEZ, Taschengeld, Kindergartengebühren, Darlehensraten etc.
- **Wie viel kostet aktuell Ihre finanzielle Absicherung?**
z. B. für den Todesfall oder Berufsunfähigkeit
- **Welche Sparvorgänge finden regelmäßig statt?**
z. B. durch regelmäßige Rücklagen in Bank- und Sparguthaben oder für die private Altersversorgung
- **Welche variablen Kosten haben Sie?**
Bitte verschaffen Sie sich einen Überblick über Ihre variablen Kosten wie z. B. Lebensmittel, Benzinkosten, Telefon oder Handy, Bekleidung oder Reisen und Urlaub.

Durch Saldierung Ihres Einkommens und Ihrer Ausgaben haben Sie nun eine Einnahmen-Überschussrechnung für sich selbst ermittelt. Diese liefert Ihnen einen guten Überblick über die monatlich frei zur Verfügung stehender Gelder.

Anschließend verschaffen Sie sich einen Überblick über Ihre „eigene Bilanz“, indem Sie Ihre Vermögenswerte (wie z. B. Kontoguthaben, Investmentfonds, Aktien, Lebensversicherungsverträge) und Ihre Verbindlichkeiten (wie z. B. Autofinanzierungen/-leasing, Ratenkredite, Immobilienfinanzierungen) gegenüber stellen.

So ermitteln Sie, welches freie Vermögen und wie viel Eigenkapital Ihnen zur Verfügung steht, um Ihr geplantes Vorhaben umzusetzen.

Dabei ist es einerseits empfehlenswert, Ihr Risiko und die Kostenbelastung durch einen möglichst hohen Einsatz von Eigenkapital zu reduzieren. Andererseits

achten Sie aber bitte auch darauf, eine ausreichende Liquiditätsreserve zu halten.

Diese hilft Ihnen bei unerwarteten Mehrkosten und schützt Sie davor, für sonstige ungeplante Ausgaben einen teuren Ratenkredit aufnehmen zu müssen.

2. Ermittlung der Kosten

Bei einem Neubau oder dem Erwerb einer gebrauchten Immobilie mit Sanierungs- und Modernisierungskosten ist eine detaillierte und konkrete Festlegung der einzelnen Gewerkekosten der entscheidende Faktor.

Viele große und vor allem auch noch mehr vermeintlich kleine Positionen müssen Sie zusammen tragen, um Ihre Gesamtkosten so genau wie möglich zu beziffern und damit die nötige Kalkulationssicherheit zu gewinnen.

Auch gilt es, Ihre Eigenleistungen richtig einzuschätzen.

Eine falsche Einschätzung Ihrer zeitlichen Möglichkeiten birgt das Risiko, während der Bauphase einzelne Gewerke nicht mehr selbst, sondern durch Dritte ausführen lassen zu müssen.

Dies führt unweigerlich zu Zeitverzögerungen und deutlichen Mehrkosten und zu einer Nachfinanzierungsgefahr!

3. Was ist Ihnen bei der Immobilienfinanzierung wichtig?

Stellen Sie sich die ehrliche Frage:

- Wie hoch darf die monatliche Darlehensbelastung sein?
- Wie lange soll die Finanzierung insgesamt laufen?

Bei einem durchschnittlichen Zinssatz der letzten 15 Jahre bis 20 Jahre von 6% und einer anfänglichen Tilgung von 1% dauert die Finanzierung ca. 32 Jahre. Bei den aktuell sehr günstigen Konditionen würde die Gesamtlaufzeit deutlich über 40 Jahre betragen!

Wenn Sie früher wieder schuldenfrei sein möchten, müssen Sie eine höhere Tilgung wählen. Auch sollte bei Ihrer geplanten Finanzierung berücksichtigt werden,



dass Sie schuldenfrei in die gesetzliche Rente gehen können.

Viele Banken bieten Ihnen eine Tilgungssatzwechseloption an. Damit sind Sie flexibel:

- bei noch nicht abgeschlossener Familienplanung
- bei möglichen Einkommensveränderungen.

Daneben sind ebenfalls Sondertilgungsoptionen interessant, um die Gesamtlaufzeit Ihrer Finanzierung zu reduzieren.

4. Was ist Ihnen bei der Immobilienfinanzierung wichtig?

Welche Zinsbindung ist in Ihrer Situation ratsam?

- Längere Zinsbindungszeiten sind zwar durch höheren Zinsen auf den ersten Blick unattraktiver, bieten aber eine längere Absicherung gegen Zinserhöhungen und eine klare Kalkulationsbasis.
- Neben der klassischen 10-jährigen Zinsbindung sind auch Festschreibungen über beispielsweise 15 Jahre, 20 Jahre oder sogar länger möglich.
- Prüfen Sie, ob es sinnvoll ist, dass Ihre bestehenden Lebens- und Rentenversicherungen eingesetzt werden oder ob Sie sie alternativ für Ihre private Altersversorgung nutzen sollen.
- Bausparverträge können ebenfalls als später notwendige Anschlussfinanzierung oder aktuell als Eigenkapital zur Darlehensreduzierung eingeplant werden.
- Im Weiteren ist zu prüfen, ob Fördermöglichkeiten der
 - KfW (Kredit)anstalt für Wiederaufbau,
 - des Landes Niedersachsen (NBank),
 - oder der Stadt

für Ihr geplantes Vorhaben möglich sind.

5. Analyse der Haushaltsrechnung

- Wie sieht Ihre „neue Haushaltsrechnung“ durch die Einnahmen-Überschussrechnung unter Berücksichtigung der veränderten Kosten aus?
- Passt die Belastung und bleibt die Reserve für Ungeplantes?
- Sind die wichtigen Kriterien bei der Finanzierung berücksichtigt?
- Könnten Sie die ermittelte Mehrbelastung bereits heute sparen?

Haben Sie an alles gedacht?

6. Finanzierungsunterlagen zusammenstellen

Sie benötigen alle Unterlagen in Zusammenhang

- mit Ihren Einnahmen und Ausgaben
- mit Ihrem Vermögen

- und Ihren Verbindlichkeiten
- die Informationen zu dem Bau- oder Kaufobjekt
- sowie die detaillierte Kostenermittlung.

Ihr Vorhaben bildet die Grundlage für ein unverbindliches Angebot der Bank und später nach Darlehensprüfung der rechtsverbindlichen Darlehenszusage.

In jedem Fall lohnt es sich für Sie, mehrere Angebote einzuholen und zu vergleichen.

Hierbei achten Sie bitte neben dem Zinssatz auch auf sonstige Kosten wie z. B.

- die bereitstellungszinsfreie Zeit
- Wertermittlungsgebühren
- Kontoführungsgebühren
- Abschlussgebühren und
- Darlehenskosten etc.

7. Wahl des Finanzierungspartners

Ob Sie sich:

- für Ihre Hausbank
- einen Direktanbieter (Direktbank) oder
- einen unabhängigen Finanzierungsspezialisten entscheiden, hängt letztlich davon ab, wer Ihnen das zu Ihren Wünschen und Vorstellungen passende Angebot und Konzept unterbreitet.

Insbesondere Direktbanken zeichnen sich häufig durch einen günstigeren Sollzinssatz aus, liefern aber kaum individuelle Beratung, die auch nach Abschluss des Darlehensvertrages (vor allem bei einem Neubauvorhaben) wünschenswert ist.

Ihre Erwartungen an Beratung, Unterstützung und Service sind entscheidend.

Ihre Entscheidung sollten Sie immer mit einem guten Gefühl treffen.

FAZIT

Ihre Entscheidung sollten Sie immer mit einem guten Gefühl treffen.

Seriöse Beratung zeichnet sich durch eine ausführliche Beratungsdokumentation und ein Beratungsprotokoll aus.



Fehlerhafte Widerrufsbelehrungen in Darlehensverträgen

Möglichkeiten der vorzeitigen Vertragsauflösung

Dominik Ossada | Rechtsanwalt

Thomas Oeser, LL.B. | juristischer Mitarbeiter

Kanzlei OSSADA, Braunschweig



Die Widerrufsbelehrung in Darlehensverträgen von Banken ist Bestandteil des Verbraucherschutzes. Durch die in jüngerer Vergangenheit vielfach erfolgten fehlerhaften Widerrufsbelehrungen können sich nun für private Bauherren und Immobilieneigentümer Vorteile ergeben. Insbesondere besteht die Möglichkeit, sich ohne Vorfälligkeitsentschädigung von einem hoch verzinsten Darlehen zu lösen und gezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen zurückzuerlangen. Eine Thematik, die seit einigen Monaten auch Presse und Medien beschäftigt.



Ein Update

Besteht eine Möglichkeit, sich bei fehlerhaften Widerrufsbelehrungen von Darlehensverträgen bei Immobiliengeschäften zu lösen?

Die Finanzierung von Immobilien durch Privatpersonen ist ein Verbrauchergeschäft – ganz gleich, ob es sich um Bestandsimmobilien oder Neubauten handelt oder ob die Immobilie selbst genutzt oder vermietet wird. Deshalb steht dem Darlehensnehmer ein Widerrufsrecht zu. Er hat die Möglichkeit, sich binnen einer Frist von typischerweise 14 Tagen wieder vom Vertrag zu lösen. Über dieses Widerrufsrecht muss der Darlehensgeber, in der Regel also die Bank, den Kunden belehren. Folgerichtig beginnt die Frist frühestens mit der ordnungsgemäßen Widerrufsbelehrung. Ist nicht ordnungsgemäß belehrt worden, kann sich der Verbraucher noch viele Jahre nach Vertragsschluss wieder von dem Darlehen und den hohen Zinsen lösen.

Aber das wissen die Banken doch sicher und in den Darlehensverträgen sind doch Widerrufsbelehrungen enthalten?

Die Belehrungen sind vielfach falsch. So simpel es scheint, den Verbraucher ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht zu belehren, der Teufel steckt wie so oft im Detail. Experten, darunter auch die Verbraucherzentrale Hamburg, gehen davon aus, dass 70 bis 80 %

aller Widerrufsbelehrungen in Darlehensverträgen ab November 2002 nicht ordnungsgemäß sind. Grund sind die vielfachen Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen, aber auch die strengen Anforderungen zum Beispiel an die Klarheit der Formulierungen und die optische Hervorhebung der Belehrung im Vertrag, die im Wesentlichen durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) und des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) entwickelt wurden.

Was passiert im Falle einer nicht ordnungsgemäßen Belehrung?

Dann hat die Widerrufsfrist noch nicht begonnen und der Darlehensnehmer hat weiterhin die Möglichkeit, sich durch die Erklärung des Widerrufs von dem Vertrag zu lösen.

Das heißt, dass das ursprüngliche Darlehensverhältnis rückabgewickelt wird?

Ja, der Immobilienkäufer gewährt den Auszahlungsbetrag an die Bank zurück. Im Gegenzug ist die Bank verpflichtet, ihrerseits alle Zahlungen des Kunden zu erstatten – inklusive Bearbeitungsgebühren, Vertriebskosten, Zins- und Tilgungsleistungen und eventuell gezahlten Vorfälligkeitsentschädigungen.

Und der Kunde bekommt alle Zinsen zurück?

Durch wechselseitige Nutzungsentschädigungen entsteht tatsächlich ein Anspruch des Kunden. Wie hoch dieser tatsächlich ist, ist aber immer im Einzelfall zu prüfen. Klar ist, dass der Kunde nichts zuzahlen muss. Maßgeblich für die Berechnung der Nutzungsentschädigung ist die „marktübliche Verzinsung“.

Was bedeutet „marktübliche Verzinsung“ genau?

Hier ist die Rechtsprechung noch uneinheitlich. Im für den Kunden „schlimmsten Fall“ ist dies die ursprünglich mit der Bank vereinbarte Zinsabrede, also der ursprüngliche Zinssatz über die bisherige Laufzeit. Aktuelle Entwicklungen gehen jedoch von einer für den Kunden günstigeren



Höhe von 5,6% und einer Tilgungsleistung in Höhe von 1% ausgegeben. Daraus ergibt sich eine monatliche Belastung der Familie in Höhe von 1 518 Euro. Nachdem der Widerruf (wie üblich) zunächst zurückgewiesen wurde, wird ein Vergleich ausgehandelt. Die Bank führt die Finanzierung zu aktuellen Konditionen fort, eine Anschlussfinanzierung bei einem anderen Institut ist also nicht erforderlich gewesen. Das Darlehen wird jetzt mit dem aktuellen Saldo in Höhe von 255 000 Euro nur noch mit 1,9% verzinst. Bei einer prozentual unveränderten Tilgungsleistung in Höhe von 1% würde sich die monatliche Belastung auf 616,25 Euro reduzieren, eine monatliche Ersparnis von 901,75 Euro! Tatsächlich hat die Familie die Tilgung auf 4% erhöht und dadurch die Laufzeit des Darlehens deutlich verkürzt. Die monatliche Belastung ist trotzdem gesunken. Die Rate beträgt jetzt 1 253,75 Euro, immer noch eine tatsächliche Einsparung von 264,25 Euro im Monat! Dabei ist noch zu berücksichtigen, dass diese Einsparung „nach Steuer“ entsteht, also in voller Höhe das verfügbare Nettoeinkommen erhöht. Auf die Vorteile, die aus der Rückabwicklung der geleisteten Zahlungen und der wechselseitigen Nutzungsent-schädigung entstehen, wurde in dem Vergleich verzichtet.

Berechnung aus: Als marktübliche Verzinsung wird der Durchschnittszins der EWU-Zinsstatistik herangezogen, der von der Deutschen Bundesbank herausgegeben wird. Da die Zinsbindung in dem widerrufenen Vertrag geregelt ist, entfaltet diese im Rahmen der Rückabwicklung keine Wirkung. Die Nutzungsent-schädigung wird also monatsgenau mit der jeweils aktuellen „marktüblichen Verzinsung“ berechnet – dabei kommt dem Kunden die Zinsentwicklung der letzten Jahre zugute. Des Weiteren muss auch die Bank eine Nutzungsent-schädigung dafür zahlen, dass sie die Zahlungen des Kunden genutzt hat. Es ist also nicht vorstellbar, dass bei der Berechnung der wechselseitigen Nutzungsent-schädigung den Kunde per Saldo eine Zahllast trifft. Auch wenn – wie dargelegt – die Rechtsprechung in Bezug auf die Berechnungsmethode der Nutzungsent-schädigung noch nicht eindeutig ist, ist bislang keine einzige Entscheidung bekannt, nach welcher der Kunde der Bank dazu verpflichtet wurde, aus der wechselseitigen Nutzungsent-schädigung eine Zahlung leisten zu müssen.

Bei dem Widerruf fällt nicht einmal die Vorfälligkeitsentschädigung an?

Die Vorfälligkeitsentschädigung entsteht, weil die Bank auf die vereinbarte Vertragslaufzeit vertrauen durfte. Durch den Widerruf fällt aber der Vertrag quasi von Beginn an weg. Die Bank darf bei der Rückabwicklung keine Vorfälligkeitsentschädigung verlangen. Wenn schon einmal eine Vorfälligkeitsentschädigung gezahlt wurde, muss die Bank diese zurückerstatten. Darlehensnehmer können also ohne zusätzliche Kosten durch Vorfälligkeitsentschädigungen ihr Darlehen umfinanzieren und das historisch niedrige Zinsniveau nutzen.

Kann dies an einem Beispiel verdeutlicht werden?

Ein Bankkunde, der 2008 ein Darlehen in Höhe von 276 000 Euro für eine privat genutzte Wohnimmobilie aufgenommen hat, widerruft seinen Darlehensvertrag. Die Bank ist einer der größten Finanziere privater Immobilien in Deutschland. Das Darlehen wurde mit einem Zinssatz in

Wie geht ein Berater im Falle einer rechtsfehlerhaften Widerrufsbelehrung vor?

Er prüft zunächst die Erfolgsaussichten eines Widerrufs, schätzt die wirtschaftlichen Auswirkungen ein und entwickelt dann mit dem Mandanten eine individuelle Strategie für das weitere Vorgehen.

Wie kann so eine Strategie aussehen?

Überwiegend wird – wie in dem beschriebenen Fall – eine außergerichtliche Einigung mit der Bank angestrebt. Aber auch die vollständige Rückabwicklung zur Maximierung des wirtschaftlichen Ergebnisses zu Gunsten des Mandanten kann gelegentlich das Ziel sein. Oft ist die Zielsetzung auch „nur“ die Vorfälligkeitsentschädigung zu vermeiden oder zurückzufordern, die im Zusammenhang mit Umfinanzierung oder Veräußerung der Immobilie gezahlt wurde oder aktuell gefordert wird.

Bis wann können Darlehensnehmer den Widerruf erklären?

Das Widerrufsrecht im Falle rechtsfehlerhafter Widerrufsbelehrungen ist seit November 2002 als sogenanntes „Ewigkeitsrecht“ ausgestaltet. Für Verträge, die seitdem geschlossen wurden, verjährt die Widerrufsmöglichkeit also nicht. Allerdings gibt es in der Rechtsprechung Tendenzen, nach denen der Kunde nicht zu lange warten darf, sonst kann das Widerrufsrecht nach Treu und Glauben ausgeschlossen sein. Ob Entwicklungen in der Rechtsprechung oder Veränderungen im Zinsniveau die Attraktivität mindern, lässt sich nur schwerlich vorhersagen.

Immobilien in der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Dipl.-Kfm. Jörg Bode | Steuerberater | Groß Mohr Bode Partnerschaft Steuerberatungsgesellschaft, Braunschweig



Durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 17.12.2014 ist im Bereich der Erbschaftsteuer eine große Unsicherheit aufgetreten, welche Änderungen der Gesetzgeber im aktuellen Erbschaftsteuergesetz vornimmt. Grundsätzlich bezieht sich das o. g. Urteil nur auf die Verschonungsregelungen zum Betriebsvermögen und die herrschende Meinung geht auch so weit, dass sich die kommenden Änderungen nur auf diesen Punkt beziehen werden.

Unabhängig von den geplanten Änderungen lassen sich durch frühzeitige Vermögensübertragungen außerhalb des Betriebsvermögens erhebliche Einsparungen bei der Erbschaftsteuer erreichen. Insbesondere durch die mehrfache Inanspruchnahme der Freibeträge oder durch eine geschickte Verteilung des Vermögens innerhalb der Familie ist ein hoher Grad an Optimierung zu erreichen.

Die Freibeträge werden alle 10 Jahre gewährt und sind u. a. wie folgt gestaffelt:

Freibeträge

Ehegatten (Steuerklasse I)	500 000 Euro
Kinder (Steuerklasse I)	400 000 Euro
Enkelkinder (Steuerklasse I)	200 000 Euro

Der Freibetrag bei Übertragungen von den Eltern an die Kinder kann von jedem Elternteil gewährt werden, sodass insgesamt Freibeträge in Höhe von 800 000 Euro zur Verfügung steht.

Da in der Erbschaftsteuer die Höhe der Steuersätze vom Wert des übergebenen Vermögens nach Abzug etwaiger Freibeträge abhängt, kann eine Verminderung der Erbschaftsteuerbelastung auch durch Ausnutzung der niedrigeren Steuersätze erreicht werden.

Die Steuersätze in der Steuerklasse I, die überwiegend bei Übertragungen innerhalb der Familie zum Tragen

kommen, steigen mit der Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs.

Steuerpflichtiger Erwerb	Steuersatz
bis 75 000 Euro	7%
bis 300 000 Euro	11%
bis 600 000 Euro	15%
bis 6 000 000 Euro	19%
bis 13 000 000 Euro	23%

Die Bewertung von Immobilien im Erbschaftsteuerrecht richtet sich gemäß § 181 des Bewertungsgesetzes (BewG) nach der Grundstücksart.

Das Vergleichswertverfahren wird für Wohnungseigentum, Teileigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser verwendet.

Im Ertragswertverfahren sind Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt, zu bewerten.

Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke (soweit kein Ertragswert festzustellen ist) und alle sonstigen Grundstücke sind ebenfalls im Sachwertverfahren zu bewerten.

Zu Wohnzwecken vermietete Gebäude sind demnach in aller Regel nach dem Ertragswert zu bewerten. Beim Ertragswertverfahren wird der Gebäudeertragswert auf Basis der ortsüblichen Jahresmiete abzüglich der Bewirtschaftungskosten mit einem Vervielfältiger gemäß der Anlage 21 zum Bewertungsgesetz ermittelt. Die genaue Ermittlung sowie die für die Bewertung notwendigen Angaben sind natürlich weitaus komplexer.

Das folgende Beispiel verdeutlicht die Ermittlung: Bei einem vermieteten Gebäude (Baujahr 1970) mit einer Jahresmiete von 60 000 Euro, einer Grundstücksgröße von 450 m² und einem Bodenrichtwert von 230

Euro pro m² ergibt sich nach überschlägiger Rechnung ein Grundbesitzwert nach dem Ertragswertverfahren in Höhe von 748 000 Euro. Für die weitere Betrachtung wird unterstellt, dass das Grundstück dem Vater allein gehört.

Die Erbschaftsteuerbelastung unter Inanspruchnahme des Freibetrags in Höhe von 400 000 Euro beträgt in dem obigen Beispiel bei einem Alleinerben (Kind, Steuerklasse I) 52 200 Euro. Der anzuwendende Steuersatz liegt bei 15 %.

Wird die Hälfte des Grundstücks auf die Mutter übertragen und später auf das Kind, so entsteht durch die Ausnutzung der doppelten Freibeträge (800 000 Euro) keine Erbschaftsteuerbelastung.

Sind noch andere Vermögensgegenstände oder weitere Grundstücke vorhanden, erhöht sich die Erbschaftsteuer entsprechend. Durch frühzeitige Übertragungen können die Freibeträge nochmals genutzt werden, dann sind Vermögensübertragungen im Wert von 1 600 000 Euro denkbar, ohne dass eine Erbschaftsteuerbelastung auftritt.

Für zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke sieht § 13c Abs. 1 ErbStG einen Abschlag von 10 % auf den ermittelten Grundbesitzwert vor.

Der Ansatz der Begünstigung gilt nur für Grundstücke, die

- zu Wohnzwecken vermietet werden,
- im Inland, einem Mitgliedstaat der EU oder in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums gelegen sind,
- nicht zum begünstigten Betriebsvermögen oder begünstigten Vermögen eines Betriebes der Land- und Forstwirtschaft i. S. d. § 13a BewG gehören.

Durch die Begünstigung vermindert sich die im obigen Beispiel ermittelte Erbschaftsteuer auf ca. 30 000 Euro. Durch die Herabsetzung des Steuersatzes auf 11 % ergibt sich ein zusätzlicher Effekt, der die Belastung durch die Erbschaftsteuer verringert.

Ein im Steuerrecht häufiges Konstrukt ist die Übertragung von Immobilien unter Vorbehaltsnießbrauch. Beim Vorbehaltsnießbrauch überträgt der Eigentümer des Grundstücks dieses auf den Erwerber und behält sich den Nießbrauch an den Erträgen vor. Die Einkünfte werden dem Nießbraucher (ehemaliger Eigentümer) zugerechnet, somit kann er weiterhin von den zurückbehaltenen Erträgen seinen Lebensunterhalt bestreiten.

Der Erwerber des mit dem Nießbrauch belasteten Objekts erklärt den Erwerb in seiner Schenkungsteuererklärung und kann die Nießbrauchslast wieder abziehen, sodass das steuerpflichtige Vermögen sehr gering ist und oftmals zu keiner Erbschaftsteuerbelastung führt.

Das folgende Beispiel verdeutlicht die Vorgehensweise:

Ein Vater (59 Jahre) überträgt sein bebautes und zu Wohnzwecken vermietetes Grundstück mit einem Wert von 800 000 Euro unter Vorbehaltsnießbrauch auf den Sohn. Der Jahreswert des Nießbrauchs beträgt 35 000 Euro, der Vielfältiger aus der Anlage 2 zu § 14 Abs. 1 BewG liegt bei 12 732, sodass sich eine Nießbrauchslast von 445 620 Euro ergibt.

Die Bereicherung (800 000 Euro – 445 620 Euro) beträgt 354 380 Euro. Unter Abzug des Freibetrags in Höhe von 400 000 Euro liegt der steuerpflichtige Erwerb bei 0 Euro – damit fällt keine Erbschaftsteuer an.

Aber die Vorschriften zum Nießbrauch sehen eine Mindestlaufzeit des Nießbrauchs vor, die sich am Alter des Nießbrauchsberechtigten orientiert. Sollte der Vater vor Ablauf der in diesem Fall veranschlagten Mindestlaufzeit von acht Jahren versterben, wird die ursprünglich festgesetzte Schenkungsteuer korrigiert und neu festgesetzt; sie beträgt sodann ca. 30 000 Euro.

Im Erbschaftsteuergesetz ist bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilien eine Steuerbefreiung verankert. Diese Regelung betrifft das Familienwohnheim der Eltern.

Bei Immobilien, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, kommt eine Steuerbefreiung nach § 13 ErbStG nur in Betracht beim Erwerb von Todes wegen und wenn der Erbe auch tatsächlich in das Haus seiner Eltern einzieht. Eine Schenkung zu Lebzeiten führt dagegen nicht zur Steuerbefreiung.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass frühzeitige Gestaltungen zu einem erheblichen Einsparpotenzial an Erbschaftsteuer führen können.



Gerade Personen mit größerem Vermögen sollten sich frühzeitig mit dem Thema Vermögensübertragungen beschäftigen.



Bezahlbare Mieten – lebenslanges Wohnrecht

Bei Genossenschaften sind die Mieter gleichzeitig Miteigentümer der Immobilien



Joachim Blätz
Vorstandsvorsitzender
Baugenossenschaft
»Wiederaufbau« eG

„Mietpreisbremse“ und „bezahlbarer Wohnraum“ sind zwei Begriffe, die die wohnungspolitische Diskussion prägen. Die Mietpreisspirale macht sich vor allem auf dem Wohnungsmarkt in Ballungszentren bemerkbar. Gemeinsam mit den drastisch gestiegenen Nebenkosten, inzwischen auch „zweite Miete“ genannt, lassen sie das Wohnen für viele Menschen zu einem existenziellen Problem werden. In diesem Kontext nehmen Wohnungsgenossenschaften eine besondere Stellung ein.

Wohnungsgenossenschaften bieten als Unternehmen des Privatrechts ihren Mitgliedern nicht nur preiswerten Wohnraum zur lebenslangen Nutzung, sondern stellen darüber hinaus weitere Dienstleistungen bereit. Im Unterschied zu nichtgenossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sind die Eigentümer einer Genossenschaft die Mitglieder und Mieter.

Die Stärken von Genossenschaften zeigen sich in schwierigen Zeiten wie bei Wohnraumknappheit. Mangelsituationen waren im 19. Jahrhundert die Geburtshelfer der Genossenschaften. Zuerst gründeten sich Spareinrichtungen für Handwerker, denn die durften bei den „feinen Banken“ kein Konto eröffnen – und erhielten schon gar keine Kredite. Es kamen Einkaufsgenossenschaften hinzu und später auch Wohnungsgenossenschaften, von denen die ersten 1848 und 1856 in Berlin gegründet wurden. Mitte des 20. Jahrhunderts – im kriegszerstörten Deutschland – waren es wieder Genossenschaften, die den Bau von Wohnungen vorantrieben. Es war auch die Geburtsstunde der Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG in Braunschweig.

Mitgliedschaften sind damals wie heute begehrt, denn sie sind nicht nur der Schlüssel zu einer Wohnung. Sie beinhalten – ganz auf Grundlage des genossenschaftlichen Gedankens – über das lebenslange Wohnrecht und eine günstige Miete hinaus weitere Dienstleistungen. Als Mitglied hat man auch die Möglichkeit, sich als Vertreter der Genossenschaft wählen zu lassen und

bei wichtigen, durch die Satzung geregelten Entscheidungen mitzuwirken. Der Weg zur Mitgliedschaft führt über die Beitrittserklärung und die Zulassung durch die Genossenschaft (Vorstand) bis zum „Zeichnen“ eines Anteils. Abhängig von der Höhe der Kaltmiete ist zur tatsächlichen Anmietung die Zeichnung weiterer Anteile nötig. Erst dann kann der Mietvertrag, in der Genossenschaft Dauernutzungsvertrag genannt, abgeschlossen werden.

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet hohe Mietsicherheit. Inhaltlich gleicht der Dauernutzungsvertrag in wesentlichen Punkten einem Mietvertrag. In beiden sind die Rechte und Pflichten des Nutzers/Mieters in Bezug auf die Wohnung festgelegt: Hausordnung, Reparaturen, Nebenkosten, weitere Rechte und Pflichten etc. In beiden wird ein monatliches Nutzungsentgelt – also die Miete – vereinbart. Der Dauernutzungsvertrag bekräftigt darüber hinaus, dass das genossenschaftliche Nutzungsverhältnis auf Dauer angelegt ist und die Genossenschaft auf Kündigungen verzichtet, soweit das Mitglied seinen vertraglichen Verpflichtungen nachkommt.

Im Gegensatz zu anderen Gesellschaftsformen werden die erwirtschafteten Überschüsse einer Genossenschaft nicht als wirtschaftlicher Gewinn betrachtet, sondern sie fließen in die Wohnungsbewirtschaftung zurück. So investierte beispielsweise die Baugenossenschaft »Wiederaufbau« allein im Jahr 2014 in Südniedersachsen und Sachsen-Anhalt rund 15 Mio. Euro in die energetische Sanierung sowie die Steigerung der Wohnqualität ihres Bestandes. Dieses Sanierungsprogramm wird – wie in den Vorjahren – auch in den kommenden Jahren fortgesetzt. So wird sowohl eine zeitgemäße Wohnqualität sichergestellt als auch das genossenschaftliche Vermögen gesichert.

Außerdem dienen erwirtschaftete Überschüsse der Dividendenausschüttung an die Mitglieder. Die ertragsabhängige Dividende wird jedes Jahr von der

Vertreterversammlung beschlossen. Dieses Selbstverwaltungsorgan setzt sich aus gewählten Vertretern der Mitglieder zusammen. Es ist neben anderen Aufgaben für die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand zuständig.

Zu den Dingen, die der Zustimmung der Vertreterversammlung bedürfen, gehören auch Mieterhöhungen. Dabei wägt sie im Interesse der Genossen eine moderate Steigerung gegenüber den wirtschaftlichen Erfordernissen ab. Dieses Gremium ist – so könnte man salopp sagen – die implantierte „Mietpreibremse“ einer Wohnungsgenossenschaft.

Ein anderer Aspekt, der das Wohnen bei einer Genossenschaft zu etwas Besonderem macht, sind die Leistungen über das Mietverhältnis hinaus. So steht für Mitglieder ein breites Spektrum von Dienstleistun-

gen bereit, von der genossenschaftlichen Spareinrichtung über Stadtteilvereine sowie Mieterfahrten und -feste bis hin zu sozialen Hilfestellungen wie beispielsweise der Schuldnerberatung. Die gesamtgesellschaftliche Verantwortung und die Standortpflege finden auch Ausdruck in zahlreichen sozialen, kulturellen und sportlichen Sponsoring-Aktivitäten.

Der Genossenschaftsgedanke mit seinem Grundprinzip der Selbstverwaltung ist inzwischen über 160 Jahre alt. In der Europäischen Union sind mehr als 300 000 Genossenschaften mit ca. 140 Millionen Mitgliedern aktiv. In Deutschland haben die gut 7 000 genossenschaftlichen Unternehmen mehr als 20 Millionen Mitglieder. Dass Genossenschaften noch immer Vorbildcharakter haben, zeigt auch die Tatsache, dass die Vereinten Nationen den Antrag angenommen haben, den Genossenschaftsgedanken zum immateriellen Weltkulturerbe zu erheben.

Wohnungsvermietung

Seniorentreff

Stadtteilentwicklung

Wohnungsverwaltung

KidsClub

Nachbarschaftsverein

Spareinrichtung

Soziale Projekte

Bonuspunkte

Persönliche Mieterbetreuung

 **Wiederaufbau**
DIE BAUGENOSSENSCHAFT.



Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

Güldenstraße 25, 38100 Braunschweig, Telefon 05 31 . 59 03-0

Was haben Immobilienmakler und Eisberge gemeinsam?

Die Kunst, einen kompetenten und vertrauenswürdigen Dienstleister zu finden

Meik Geier | Leiter Maklerservice, Volkswagen Immobilien, Wolfsburg

Evelyn-Nicole Lefèvre-Sandt | Maklerin, Trainerin und Fachbuchautorin für die Immobilienwirtschaft, Limburg



Den Ausschnitt der Tätigkeit, den die Gesellschaft von einem Makler zu sehen bekommt, ist tatsächlich nur die „Spitze des Eisberges“ und macht den kleinsten Teil der erbrachten Leistungen aus. Es ist bei weitem nicht nur das Besichtigen oder Fotografieren einer Immobilie, was einen Makler kennzeichnet, denn Immobilien sind weit mehr als nur „teure“ Handelsgüter. Bei einem Eigenheim handelt es sich um den Lebensraum und die Existenzgrundlage einer Familie. Ein Gewerbegebäude kann die Zukunft eines ganzen Unternehmens und seiner Mitarbeiter prägen. Ein Anlageobjekt kann ein entscheidender Eckpfeiler für die Vermögenssicherheit oder die Altersvorsorge über mehrere Generationen hinweg sein. Weil das Immobiliengewerbe mit einer solch großen Verantwortung verbunden ist, hat der Gesetzgeber zahlreiche Vorgaben für die Rechte und Pflichten von Maklern geschaffen und stellt zu Recht immer höhere Anforderungen an die Branche.



Die zu erbringenden Leistungen eines professionell arbeitenden Maklers erstrecken sich von A wie Angebotsaufnahme bis Z wie Zusatzvereinbarungen zum Kaufvertrag. Profimakler lösen Probleme rund um die Vermarktung einer Immobilie, seien es hindernde Umstände in den Grundbüchern, die einen Verkauf nahezu unmöglich machen, „neuralgische“ Umstände aufgrund bestimmter Baujahre oder rechtliche Fallen, die aufgrund der Unkenntnis der Vertragsparteien entstehen und langwierige, zermürbende Prozesse nach sich ziehen können. Viele Unstimmigkeiten treten beim Verkauf einer Immobilie erst im Prozess der Vermarktung auf und können daher nicht vorvertraglich geklärt werden. In diesem Fall reagiert ein guter Makler erfahrungsgemäß kompetent und findet individuelle Lösungsansätze. Und genau das ist der Teil des „Eisberges“, also die tatsächliche Leistung eines Profis, die unter der „Oberfläche“ schwimmt und nur selten sichtbar ist.

Was einen guten Makler wirklich ausmacht

Ein guter Makler beschränkt sich schon längst nicht mehr auf das einfache „Herzeigen“ von Immobilien oder die simple Erstellung von Exposés für das Inter-

net, sondern er betreut seine Kunden umfassend und qualifiziert rund um das Immobiliengeschäft. Kompetente Dienstleister begutachten dabei die Grundstücke und Gebäude, ermitteln einen marktgerechten Wert der Immobilie, sie prüfen vorhandene Objektunterlagen und holen bei Bedarf zusätzliche Unterlagen bei den Behörden ein. Darüber hinaus achten sie auf sämtliche „Stolperfallen“, die aus juristischer oder finanzieller Sicht für die Beteiligten auftreten können. Im Detail qualifizieren einen professionell arbeitenden Immobilienmakler neben seiner Berufsausbildung und seiner Erfahrung, eine ausgeprägte regionale Marktkenntnis und die Fähigkeit, die Lage und den Zustand einer Immobilie fachgerecht einschätzen und bewerten zu können. Um dies kompetent zu tun, beherrscht der Makler die Grundlagen der Bewertungstechniken, ist intensiv mit allen Wohnlagen vertraut, verfügt über eine Liste mit qualifizierten Interessenten, kennt Angebot und Nachfrage des jeweiligen Immobiliensegments und kann diesen Markt daher besonders genau einschätzen und den Kunden über Preise, Mieten und Marktentwicklungen informieren. Als objektiver und neutraler Vermittler weist ein professioneller Makler seinen Kunden zudem explizit auf entscheidende Details hin, die die Bewertung der Immobilie erheblich beeinflussen und die ein Privatverkäufer ohne Fachkenntnis in seiner Kalkulation in der Regel nicht berücksichtigen kann. Zudem übernimmt er auch hier Verantwortung und klärt die Verkäufer über die erheblichen finanziellen Risiken von überhöhten Preisen auf.

Woran man einen guten Makler erkennen kann

Ausgebildete Immobilienkaufleute können oft noch weitere Zusatzqualifikationen – z. B. als Sachverständiger oder Immobilienökonom – vorweisen. Ein Gütesiegel für professionell arbeitende Makler ist jedoch vor allem der eigene Anspruch, sich ständig breit gefächert weiterzubilden, um den stetig wachsenden Anforderungen des Marktes und der Politik gerecht zu werden. Besonders die Eigendarstellung eines Dienstleisters verrät bereits viel über dessen Kompetenz und Sorgfalt nicht nur bei der Erstellung eines professionel-

len Exposés. Daher lohnt es sich, einen Blick in zugängliche Referenzobjekte und den Internetauftritt eines Immobilienmaklers zu werfen. Letztlich sind oft auch einfach der erste Eindruck und die persönliche Sympathie ausschlaggebend für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Jeder professionell arbeitende Makler wird auf Referenzen seiner bisherigen Tätigkeit und auf erfolgreich vermittelte Objekte sowie zufriedene Kunden verweisen können.

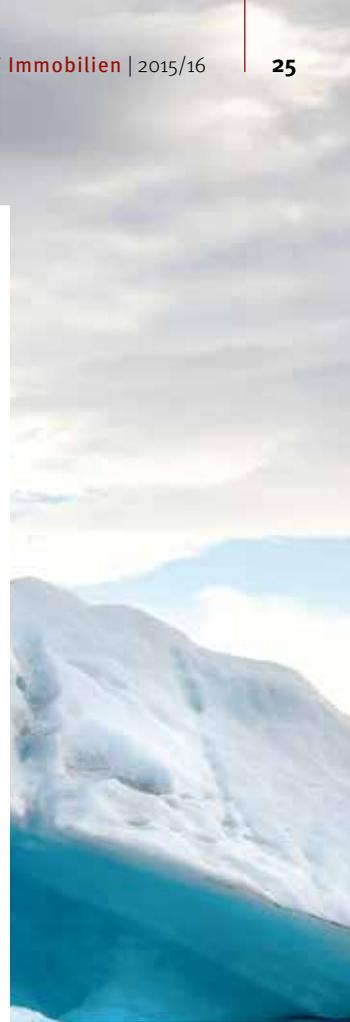
Warum ein guter Makler sein Geld wert ist

Expertise hat ihren Preis: Ein seriöser Makler spricht jedoch bereits im ersten Gespräch mit seinen Kunden aktiv das Thema Maklerprovision an und schließt einen schriftlichen Vertrag, in dem alle Vergütungsfragen geregelt sind. Die Höhe der Maklerprovision richtet sich dabei nach den am Markt üblichen Konditionen. Die Provision ist ein erfolgsabhängiges Honorar, das nur am Ende einer erfolgreichen Vermittlung der Immobilie an den Immobilienmakler gezahlt wird.

Somit sind Immobilienmakler eine der wenigen Berufsgruppen, die von Anfang an ihren eigenen Erfolg an den ihrer Kunden binden. Und dass bei einem so hochsensiblen Thema wie der Immobilienvermarktung noch

„gefeilscht“ wird, scheint unverständlich. Denn mangelnde Motivation kann gravierende Auswirkungen haben. Professionelle Makler lassen aus diesem Grund nicht mit sich handeln. Übrigens ein weiteres Qualitätsmerkmal guter Makler.

Wenn die Entscheidung getroffen und die Zusammenarbeit schriftlich fixiert ist, kann es losgehen: Nachdem viele Fragen des Maklers zu Beginn mit den Betroffenen geklärt werden müssen, wird dem Kunden nach kurzer Einarbeitung alles Weitere abgenommen und ein Rundum-sorglos-Paket geboten: So spart dieser viel Zeit und Aufwand für Telefonate und Besichtigungstermine mit Immobilientouristen, die gar kein echtes Interesse an dem Objekt haben oder im schlimmsten Fall sogar von unlauteren Absichten geleitet werden. Ein Profimakler selektiert daher das Bewerberfeld, führt idealerweise bereits eine Liquiditätsprüfung der Interessenten durch und unterstützt den Kunden bei seiner Entscheidung, die Immobilie in kürzester Zeit mit einem guten Gefühl zu einem marktgerechten Preis zu vermitteln. Und im Idealfall findet diese Leistung des Maklers im Verborgenen „unter der Wasseroberfläche“ statt, sodass der Kunde lediglich vor der aufbereiteten Entscheidung steht, ob und an wen er seine Immobilie verkauft.



MAKLERSERVICE



VATER.
SPORTSKANONE.
IMMOBILIENMAKLER.
05361-264593

Mario Lossau
Mario Lossau



KÄMPFERNATUR.
WELTENBUMMLERIN.
IMMOBILIENMAKLERIN.
05361-264287

Nurten Inci
Nurten Inci

**VOLKSWAGEN
IMMOBILIEN**



IHRE IMMOBILIE.
UNSERE LEIDENSCHAFT.

Ein Schulneubau, der aus dem Rahmen fällt

Großprojekte machen Nibelungen-Wohnbau-GmbH zu wichtigem Partner der Stadtentwicklung



Dipl.-Volksw.
Jürgen Sperber
Pressesprecher Konzern
Stadt Braunschweig

In einer Zeit, in der die Babyboomer nicht mehr in die Schule, sondern in die Rente gehen, fällt ein Schulneubau mit einem Investitionsvolumen von knapp 40 Mio. Euro völlig aus dem Rahmen: Die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule am Rheinring ist der größte Schulneubau in der Geschichte Braunschweigs. Dieser Superlativ wird ihr auf absehbare Zeit erhalten bleiben, zumal der Neubau auch landesweit eine Ausnahme darstellt. Augenblicklich stehen vor allem Schulsanierungen und allenfalls ein Erweiterungsbau im Aufgabenbuch der Architekten; Neubauten sind selten geworden.

Kein Wunder, dass die offizielle Inbetriebnahme wie ein Fest gefeiert wurde, zu dem die Nibelungen-Wohnbau-GmbH als Bauherrin am Montag, 23.02.2015, gemeinsam mit der Stadt und der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule eingeladen hatte. Umrahmt vom flotten Sound der Schulbigband und Schülerdarbietungen aus einem Musical übergab Oberbürgermeister Ulrich Markurth den Neubau während eines feierlichen Empfangs offiziell dem Schulbetrieb. Zu diesem Ereignis waren selbst Landtagsvizepräsident Klaus-Peter Bachmann und die niedersächsische Kultusministerin Frauke Heiligenstadt aus Hannover angereist. Auch der Rat der Stadt war zahlreich vertreten.

Die große Aula ermöglicht Theateraufführungen und Schulkonzerte.



In seinem Grußwort betonte der OB, dass die Schule ein Kernstück in einem Paket anspruchsvoller Schulsanierungen verkörpere, Neu- und Ergänzungsbauten, das die Stadt geschultert habe. „Die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule war eine der ersten ihrer Art in Niedersachsen. Sie ist bekannt dafür, dass sie exzellente pädagogische Arbeit leistet“, sagte Markurth. „Jetzt verfügt sie wieder über ein überaus attraktives Schulgebäude mit modernster Ausstattung, das ihrem fortschrittlichen pädagogischen Konzept entspricht. Diese Schule stärkt die Wohnqualität in der Weststadt, die von dem Schul-

neubau profitieren wird, und sie stärkt den Bildungsstandort Braunschweig insgesamt.“

Anerkennung zollte Markurth der Nibelungen-Wohnbau-GmbH, die zum ersten Mal ein so anspruchsvolles Großprojekt verwirklicht habe. Dabei habe sie gleich mehrere Herausforderungen bestanden.

AUFTRAG FÜR SCHULNEUBAU WAR FÜR NIBELUNGEN-WOHNBAU-GMBH EINE KÜR

So sei die Bauzeit von nur 22 Monaten knapp bemessen gewesen. Mit dem Schulneubau seien zeitgemäße architektonische, funktionale und ökologische Standards umgesetzt worden. Dazu gehöre auch eine Photovoltaik-Anlage mit einer Fläche von 2 000 m². Markurth: „Außerdem ist das Gebäude das erste der Stadt, das nach Passivhausstandard gebaut wurde. Und: Es ist vollständig barrierefrei.“

Niedersachsens Kultusministerin Frauke Heiligenstadt sagte: „In diesen Schulneubau sind viele gute Ideen geflossen und die umfangreiche Arbeit hat sich gelohnt! Mit dem neuen Gebäude ist die Grundlage für ein lebendiges, freudvolles und auch selbstbestimmtes Lernen geschaffen worden. Es ist gewissermaßen der Rahmen für das Bild einer modernen, zukunftsweisenden Schule.“

„Als städtische Wohnungsbaugesellschaft haben wir gezeigt, dass wir für die Stadt auch Infrastrukturaufgaben dieser Größenordnung erledigen und dabei den Kostenrahmen einhalten können – selbst wenn wir dabei Neuland betreten“, hob Rüdiger Warnke, Vorsitzender der Nibelungen-Wohnbau-Geschäftsleitung, hervor. „Der Auftrag zum Bau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule ist von der Nibelungen-Wohnbau-GmbH als eine Art Kür empfunden worden, bei der viele Wünsche der Schule berücksichtigt wurden.“ So sehe ein pädagogisches Konzept für jede Jahrgangsstufe einen Marktplatz vor, der nach intensivem Dialog mit den Architekten in der Raumplanung berücksichtigt wurde.

Der dreigeschossige Schulneubau bietet auf einer Bruttogeschossfläche von fast 16 000 m² Platz für rund

Offizielle Eröffnung mit viel Prominenz (v. l.): Rüdiger Warnke (Vorsitzender der Geschäftsleitung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH), Franz Rollinger (Schulleiter), Klaus-Peter Bachmann (Vizepräsident des Niedersächsischen Landtages), Frauke Heiligenstadt (Nds. Kultusministerin), Ulrich Markurth (Oberbürgermeister) und Maren Sommer (Geschäftsführerin der Nibelungen-Wohnbau-GmbH)

1400 Schülerinnen und Schüler sowie für rund 120 Lehrkräfte. Planungsgrundlage war ein Entwurf von „Springmeier Architekten“, der als Sieger aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangen war. Die Wünsche der Schule, der Eltern und des Schulausschusses der Stadt waren in die weitere Entwurfsplanung eingearbeitet worden. Dazu gehört auch die architektonische Umsetzung des pädagogischen Konzeptes der Schule, das für jede Jahrgangsstufe einen Marktplatz vorsieht.

EIN SCHWALBENNEST ALS RÜCKZUGSRAUM FÜR SCHÜLERINNEN UND SCHÜLER

„Einmalig in Braunschweigs Schulen ist das ‚Schwalbennest‘, ein in luftiger Höhe über der Eingangshalle schwebender Rückzugsraum für Schülerinnen und Schüler, die zwischen den Schulstunden entspannen wollen“, betonte Warnke. Beachtung verdiene zudem die Mensa, deren Küche als „Frischküche“ ausgelegt sei, die täglich bis zu 800 Essen vorbereiten kann, und wegen ihrer Qualität bereits in einer überregionalen Zeitung Schlagzeilen gemacht habe.

Der Rat der Stadt Braunschweig hatte 2011 beschlossen, die neue Wilhelm-Bracke-Gesamtschule gleich neben der alten zu bauen. Untersuchungen hatten ergeben, dass ein Neubau günstiger sein würde als eine Sanierung des Gebäudes. „Der Neubau auf dem Nachbargrundstück hat sich als Glücksfall herausgestellt – auch in der Bauphase. Der tägliche Unterrichtsbetrieb wurde weder durch Lärm noch Schmutz gestört“, lobte daher auch Schulleiter Franz Rollinger bei der offiziellen Feier. Dem Gedanken der Transparenz und Offenheit sei von den Architekten durch viel Licht und Glas Rechnung getragen worden. Auch das sei nur mit einem Neubau möglich gewesen.

FAST 30 000 M² FREI FÜR EIN LEBENDIGES STADTQUARTIER MIT RUND 200 WOHNHEINHEITEN

Mit dem bevorstehenden Abriss der alten Schule werden fast 30 000 m² am Alsterplatz frei. Das gibt der Nibelungen-Wohnbau-GmbH die Chance, sich erneut als wichtiger Partner der Stadtentwicklung zu profilieren. Sie will dieses Areal nutzen, um rund 200 Wohneinheiten in qualitativvoller Architektur zu errichten – ein Wohnungsmix aus mehrgeschossigem, barrierefreiem Mietwohnungsbau, sowohl gefördert als auch frei finanziert. Ein kleiner Teil des Wohngebietes ist für den Verkauf bestimmt – als Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus oder Stadthaus.



Damit das neue Quartier am Alsterplatz ein Vorzeigeprojekt wird, hatte die Nibelungen-Wohnbau-GmbH einen städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben. Das Thema war interessant, denn die Resonanz war gut: 20 Entwurfsarbeiten gingen ein – viele gute Ideen, die von einer fachkundigen Jury gründlich geprüft wurden. Die besten wurden ausgesucht. Das Preisgericht setzte das Büro „DV deffner voitländer architekten“ aus Dachau auf Platz eins.

Das städtebauliche Konzept des Siegers, das am Alsterplatz verwirklicht wird, greift viele innovative und zukunftsweisende Aspekte auf. Es zeichnet sich durch unterschiedliche Haustypen aus: prägnante große Solitärgebäude und kleine Hauszeilen, Treffpunkte und Raum für gemeinschaftliches Leben, damit sich eine gute Nachbarschaft entwickeln kann. Die Vielfalt der Haustypen, in denen Wohnungen unterschiedlichster Größe entstehen, erfüllt die Ansprüche von Menschen, die sich in ebenso unterschiedlichen Lebenssituationen befinden. Die Mischung macht den Reiz des Quartiers aus. Sie liefert Lebensqualität, erhöht den Wohnwert und fördert die Nachbarschaftlichkeit.

Darüber hinaus schafft die Siegerarbeit die Voraussetzungen dafür, dass sich am Alsterplatz urbanes Leben entwickeln kann. So ist an seiner Nordseite eine Zeile mit kleinen Geschäften vorgesehen, die Gewerbe von der Praxis für Physiotherapie bis zum Café ermöglicht. In der warmen Jahreszeit kann sich die Gastronomie sogar über einen beträchtlichen Teil des Platzes ausdehnen, auf dem sich die Preisträger einen Bodenbrunnen mit Fontänen als Blickfang vorstellen können. Gärten und Grünflächen schaffen eine offene Atmosphäre in dem nahe am Westpark gelegenen Quartier.

Klare architektonische Strukturen prägen den Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule.

DATEN UND ZAHLEN

- Grundstücksgröße:
ca. 28 848 m²
- Abmessungen des Gebäudes:
etwa 65 x 115 m
- etwa 15 800 m²
Brutto-Geschossfläche
- etwa 68 250 m³
Bruttorauminhalt
- Das Gebäude ist dreigeschossig mit einer Teilunterkellerung.
- Baukosten:
etwa 39,2 Mio. Euro
- Baubeginn: März 2013
- Umzug der Schule aus der alten IGS in die neue IGS im Dezember 2014
- Schulbeginn für die Schule:
06.01.2015

AOK STADION

Allerpark Wolfsburg

Professionelles Umfeld für Sport und Erholung



Wenzel Steinhage
Leiter ImmobilienManagement
Wolfsburg AG

Seit 2000 hat sich in Wolfsburg mit dem Allerpark ein Naherholungsgebiet entwickelt, das heute jährlich mehr als zwei Millionen Besucher anzieht. Start für den Ausbau des damals noch „schlafenden Juwels“ rund um den etwa 29 Hektar großen Allersee war vor 14 Jahren der Spatenstich zur Volkswagen Arena. Mit dem Bau des AOK Stadions inklusive der VfL-FußballWelt, des VfL-Centers und weiterer Trainingsplätze ist nun ein Großteil der offenen Bauflächen belegt. Die Projekte mit einem Investitionsbudget von rund 30 Mio. Euro begeistern künftig wie der gesamte Park Gäste aus nah und fern.

Pünktlich mit dem Beginn der Rückrunde der Fußball-Saison 2014/2015 übergab die Bauherrin – die Wolfsburg AG – im Januar 2015 das AOK Stadion seiner Bestimmung. Das rund 5 200 Plätze umfassende Stadion ist neue Heimspielstätte der Frauenmannschaft sowie der U23 der Herren des VfL Wolfsburg. Die Inbetriebnahme der Spielstätte markierte den erfolgreichen Abschluss der vorangegangenen 18-monatigen Bauphase.

Die für den Bau notwendigen Planungen umfassten das Torwarttraining, das VfL-Center, das Stadion und einen weiteren Trainingsplatz. Besonderes Augenmerk lag dabei in enger Abstimmung mit der Stadt Wolfsburg auf kreativen Lösungen für die Fassadengestaltungen, die der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) für den Allerpark entsprechen. Diese zeigen sich heute in vielen Details,

z. B. der Stadionfassade (Pfosten-Riegel-Fassade in vorgeschriebenem Grauton und der Sichtbetonfassade gemäß ÖBV). Insgesamt hatte die Wolfsburg AG für Planung und Ausführung der Gewerke überwiegend regionale Firmen, Gutachter und Planungsbüros beauftragt. Rund 75 % des Gesamtbudgets blieben dadurch in der Region. Mit Generalunternehmer Züblin war außerdem eine Baufirma tätig, die bundesweit operiert, jedoch einen Standort in Wolfsburg hat.

Zum Start der Baumaßnahmen für das Stadion wurden Spundwände auf einer Länge von 90 Metern entlang der angrenzenden Plaza gesetzt, um die Plaza abzufangen. Die dafür verwendeten 6 bis 8 m langen Stahlprofile sind zusätzlich mit insgesamt 20 Ankern im Baugrund gesichert. Erst danach begann der Aushub der bis zu 4,5 m tiefen Baugrube. Aufgrund des ehrgeizigen Zeitplans für die Baufertigstellung wurden jeweils ein Kran im Süden und Norden aufgebaut, die auch überschneidend die im Westen angeordnete Haupttribüne sowie die Osttribüne mit Materialien bedienten. Eine Herausforderung war das säurehaltige Grundwasser, das eine Ausführung der Fundamente aus säurebeständigem Beton (XA3-Beton) und eine entsprechend tiefere Gründung notwendig machte. Auch der Fund nicht dokumentierter Leitungen, die rückgebaut und umverlegt wurden, wirkte sich auf den Terminplan aus. Eine ständige Anpassung der Planungen stellte sicher, dass alle Bauabläufe optimal aufeinander abgestimmt verliefen.

Fotos: Wolfsburg AG/Matthias Leitzke

Betonpumpe gießt Fundamente des VfL-Centers



Zahnbalken als Unterbau für Sitztribünen im AOK Stadion



Teilansicht der Fassade des VfL-Centers



Wesentliche Anforderungen und Baumassen im Überblick

- Rohbaumontagemöglichkeiten nur vom Innenraum
- Verbauarbeiten Haupttribüne (Spundwände)
- 4 Flutlichtmasten 33 m hoch für TV-fähige Ausleuchtung
- Sportplatzbau nach Flächenräumung (Dauer ca. 3,5 Monate) neben dem Stadion
- „Montagemix“ Ortbeton, Halbfertigteile, Stahlbau, Tribünenfertigteile, Betonfassaden

Material:

Beton: ca. 6 500 m³, Betonstahl: ca. 800 t, Profilstahl: ca. 310 t, Fertigteile: ca. 1 300 Stück, Erdmassen: ca. 100 000 m³

Die Baumaßnahmen umfassten auch neue Zufahrten und Wege zum AOK Stadion, um Besucherströme sicher leiten zu können.

Aufwertung für den Allerpark

Heute werten die neuen Anlagen den Allerpark insgesamt auf und unterstreichen die Ambitionen Wolfsburgs, noch stärker als Erlebnisstadt aufzutreten, um Gäste und potenzielle Neubürger zu werben. Die Stadt Wolfsburg und die Wolfsburg AG hatten dafür im Jahr 2000 das Entwicklungskonzept „ErlebnisWelt“ zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur und neuer Freizeitangebote in Wolfsburg erstellt. Das Konzept bildete u. a. den Auftakt für die groß angelegte Neugestaltung des Allerparks unter dem Motto „Sport und Erholung“. Zügig entstand mit der Volkswagen Arena die erste Ankerattraktion, die zusätzlich zu den städtischen Infrastrukturmaßnahmen den Anreiz für weitere private Investitionen schuf. Heute befindet sich das AOK Stadion zwischen WakePark, Hochseilgarten und SoccaFive Arena, in einem ausgesprochen sportorientierten Umfeld. Ein Plus für Gäste und auch den Pächter der neu erstellten Anlagen, die VfL Wolfsburg-Fußball GmbH, die im Allerpark ein hochprofessionelles Zuhause hat.

Bauprojekte im Überblick

Generalplaner:

Koller-Heitmann-Schütz-Architekten, Wolfsburg
AOK STADION

Grundstücksfläche: 28 000 m²

Spielfeld: 7 140 m² zzgl. Randstreifen, mit Rasenheizung

Zuschauerkapazität: 5 200 Besucher (davon: 1 700 Sitzplätze und 3 500 Stehplätze) auf vier Tribünen

Weitere Einrichtungen: Sportlerunterbringung (Umkleidekabinen und Reha-Bereich), Funktionsräume (u. a. Leitstelle, Ordnungsdienst, Polizei), Medientribüne, rollstuhlgerechte Zuschauerplätze und Sehbehinderterplätze

Energetische Maßnahmen: u. a.

- Nutzung der Lüftungsanlagen im Sommer zur freien Nachtkühlung
- Dachbegrünung auf der VfL-FußballWelt
- wasserlose Urinale
- teilweise LED-Beleuchtungseinsatz

VfL-FußballWelt: 900 m² Fläche (inkl. Workshop-Raum und Auditorium)

TRAININGSPLÄTZE

Trainingsplatz: neben dem AOK Stadion

Fläche: 7 140 m² zzgl. Randstreifen, mit Rasenheizung

Torwarttraining: nordöstlich der Volkswagen Arena auf 3 800 m² Fläche, inkl. Sodengarten

VFL-CENTER

Grundstücksfläche: 8 780 m²

Gebäudefläche (Bruttogrundfläche): 5 330 m²

Einrichtungen: Umkleideräume, Reha- und Fitnessbereiche, Therapie- und Regenerationsräume, Tagungs- und Büroflächen, Betriebshof für die Platzpflege

Wesentliche Daten:

- Sichtbetonfassaden unter Gebäude
- Schwimmbeckenmontage während des Rohbaus
- versetzte Ebenen im Aqua-Bereich

Material:

Beton: ca. 3 400 m³, Betonstahl: ca. 420 t, Profilstahl: ca. 35 t

Blick auf das neue AOK Stadion



Drei bis zu 3,2 t schwere Wasserbecken wurden im Vfl-Center eingebaut



Projektentwicklung – von der Idee zur fertigen Immobilie

Der Erfolg einer Projektentwicklung ist von vielen Faktoren abhängig, im Wesentlichen aber von einem professionellen Dienstleister



Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses in Braunschweig

Investitionen in Immobilien sind oftmals mit kompletten Neuentwicklungen von Bauwerken verbunden. Dabei handelt es sich um mehr als „nur“ den Bau eines neuen Gebäudes. Es ist vielmehr ein komplexer und vielschichtiger Prozess, der phasenweise verläuft und mitunter viele Jahre in Anspruch nimmt. Die prozessualen Bestandteile werden unter der Bezeichnung Projektentwicklung subsumiert und gelten gemeinhin als die Königsdisziplin in der Immobilienbranche, da zumeist nur professionelle und erfahrene Dienstleister Projekte zum gewünschten Erfolg führen können. Gegenteilige Beispiele gibt es zuhauf – im Kleinen wie im Großen!

Fotos: Gattermann Immobilien Projekt GmbH



Klaus Gattermann
Geschäftsführer
Gattermann Immobilien
Projekt GmbH, Braunschweig



Sanierung und Neuvermietung von 5 000 m² Büroflächen

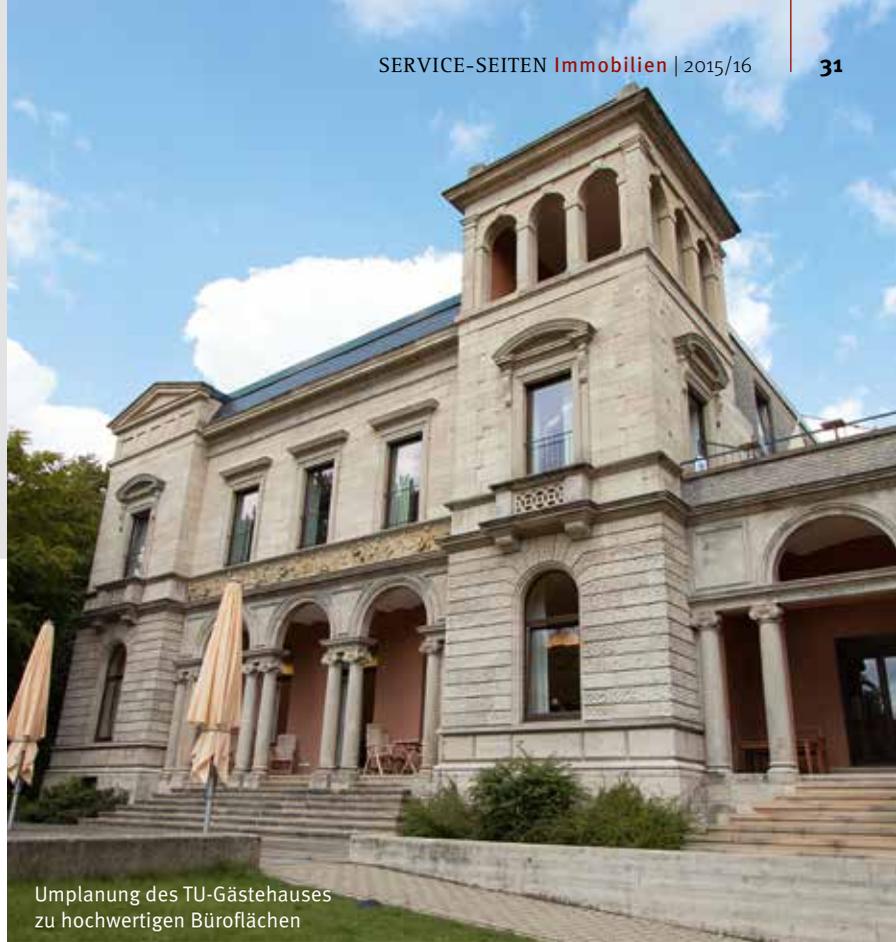


Umplanung des Geländes der ehemaligen Braunschweiger Turngeräte Komplettsanierung mit 30 Gewerbeeinheiten, Veranstaltungshalle HILDE27

Die Projektentwicklung wird im Allgemeinen in die Phasen der Initiierung (Idee, Finanzierung), der Konzeption (Analyse, Planung), der Realisierung (Bau) und der Vermarktung (Vermietung, Verkauf) unterteilt. Da jede Phase andere Anforderungen an die handelnden Akteure stellt, resultiert daraus eine große Komplexität bei der Entwicklung von Immobilien.

Am Anfang steht natürlich die Projektidee, die zumeist aus einem vorhandenen Grundstück (Standort), der antizipierten positiven Nachfrage in der Zukunft (Idee) oder des vorhandenen Investitionswunsches (Kapital) resultiert. Der Projektentwickler ist in der Lage, aus allen drei Ausgangspunkten einen Rahmen für eine zukünftige Immobilie zu kreieren und die drei Faktoren zusammenzuführen. Eine grobe Planung und eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung sind für die Initiierung eines Projektes unerlässlich.

Nachdem die Projektinitiierung positiv beendet wurde, müssen die maßgeblichen Randbedingungen für das geplante Gebäude untersucht und analysiert werden. Neben den allgemeinen Marktbedingungen und dem bestehenden Wettbewerb müssen der Standort und die Anforderungen durch die geplanten Nutzungen geklärt



Umplanung des TU-Gästehauses zu hochwertigen Büroflächen

werden. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse bilden das Fundament für die anschließenden Planungen und werden als Ergebnisse in einer Machbarkeitsstudie (Feasibility Study) zusammengefasst. In Kombination mit einer Risiko- und Kostenanalyse belegt die Studie, ob die Immobilie unter den getroffenen Annahmen mit einer großen Sicherheit realisiert werden kann.

Sind die maßgeblichen Projektentscheider überzeugt, werden die Phasen der Realisierung und Vermarktung offiziell begonnen. Die Realisierung umfasst im Wesentlichen die Leistungen, die gemeinhin als Bau einer Immobilie bekannt sind – Schaffung von Baurecht,



Neubau Flugzeughangar in Braunschweig mit 2 500 m² Nutzfläche

Neubauentwicklung Geschäfts- und Ärztehaus in Braunschweig



Projektentwicklung
Fitness-Studio
2 500 m²

detaillierte Planung und Bauausführung. Gleichzeitig müssen aber die zukünftigen Nutzer (Mieter) und ein Käufer für die fertige Immobilie gefunden werden, wenn sie nicht im Eigenbestand gehalten werden soll. Je nach Nutzungsart und Preisvolumen sind dabei völlig unterschiedliche Personen und Unternehmen anzusprechen.

Das Bild einer Stadt wird von Projektentwicklern nachhaltig verändert und geprägt. Ein jüngstes Beispiel für Braunschweig ist der BraWo-Park neben dem Hauptbahnhof, der auf dem ehemaligen Postareal entwickelt wurde und sich derzeit in der Realisierungs- und Vermarktungsphase befindet. Der vorhandene Standort war im Wesentlichen vom Büroturm, der Toblerone, und den dahinter liegenden ungenutzten Hallenflächen mit einem verbesserungswürdigen Image geprägt. Im Zuge der Initiierung des Projekts wurde aus einer Vision ein tragfähiges Konzept entwickelt, welches die Nutzungen Büro, Handel, Gastronomie und Hotel sinnstiftend und vorteilhaft miteinander verbindet. Dabei wurden durch den Projektentwickler eine Vielzahl der mit dem Bauvorhaben verbundenen Aspekte positiv beeinflusst und optimiert. Darüber hinaus wird durch den Neubau des zweiten Büroturms der Standort städtebaulich aufgewertet und einem Büromarkt werden moderne Flächen zur Verfügung gestellt. Der Projektentwickler hat zusammen mit seinen Partnern aus einem Standort eine Lage geschaffen, die den Nutzern und Eigentümern zum Vorteil gereicht.

Da die Projektentwicklung mit einer Vielzahl von Fallstricken verbunden ist, muss ein professioneller Entwickler es verstehen, die konzeptionellen und gestalterischen Tätigkeiten mit dem Projektmanagement qualifiziert zu kombinieren. Er verbessert durch sein vorausschauendes Handeln die Gewinnchancen der Immobilieninvestition und reduziert die Verlustrisiken,

Projektentwicklung von hochwertigen Stadtvillen mit 21 Wohnungen in Gifhorn

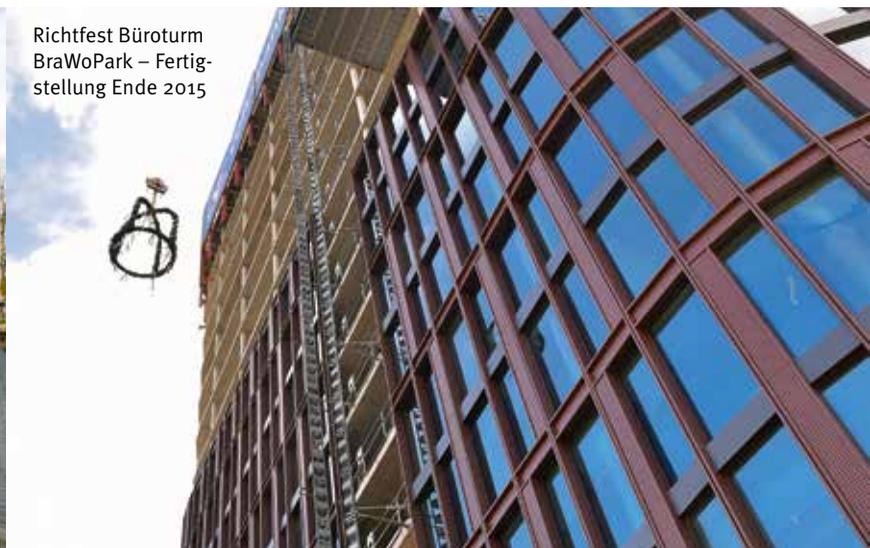


die mit der spekulativen Erstellung von Gebäuden verbunden sind. An dieser Aufgabe sind schon etliche in der Branche gescheitert. Nur die Kontinuität von erfolgreich realisierten Immobilienprojekten spricht für den professionellen Dienstleister in der Projektentwicklung.



Komplettanierung einer Industriebrache im Landkreis Gifhorn

Richtfest Büroturm BraWoPark – Fertigstellung Ende 2015





Wohnungsbau im Fokus der Öffentlichkeit

Olaf Nickel | Verkaufsleiter Kalksandsteinwerk Wendeburg Radmacher GmbH & Co. KG, Wendeburg

Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten und die gleichzeitige Forderung nach bezahlbarem Wohnraum ist in letzter Zeit verstärkt in den Medien behandelt worden. Auch die Politik beschäftigt sich jetzt mit diesem Thema. Doch nicht nur in den bekannten Ballungsräumen wie z. B. Hamburg, München und Berlin, sondern auch in der Region Braunschweig / Wolfsburg gibt es einen verstärkten Bedarf an Wohnraum.

Der gesamte Neubauwohnungsbedarf wird hauptsächlich durch Mehrgeschossigen Wohnungsbau abgedeckt werden müssen, da durch die Verknappung von Bauland die benötigte Menge nicht durch den Bau von Einfamilienhäusern auf der grünen Wiese gedeckt werden kann. Im Zuge ökologischer Überlegungen wird der Landverbrauch und dessen Versiegelung weiter eingeschränkt und hat zur Folge das die Neuausweisung von Bauland immer weiter reduziert wird.

Bei der Größe der Haushalte wird es künftig einen Zuwachs an kleinen, mit ein und zwei Personen bewohnten Wohnungen geben. Dabei unterscheiden sich die Ansprüche der jungen und der älteren Singlehaushalte sehr deutlich. Während die jungen Erwachsenen, insbesondere die Studierenden, in der Regel preisgünstigen, evtl. auch schlichten Wohnraum suchen, ist für die kleinen Seniorenhaushalte eine barrierefreie Wohnung wichtig. Insbesondere die Generation 60+ schätzt eine zentrale und ruhige Lage mit entsprechendem Wohnkomfort. Barrierefreie Wohnungen zeichnen sich durch eine Begehrbarkeit ohne Stufen und Schwellen aus und haben ausreichende Bewegungsflächen in Flur, Küche und Bad mit breiten Türen und sind über eine Aufzugsanlage erreichbar.

Das Thema Nachhaltigkeit ist heute in aller Munde und muss bei der Planung ebenfalls berücksichtigt werden. Es beschreibt ein Handlungsprinzip zur überlegten Ressourcennutzung in Bezug auf eine bestimmte Zeit. Dazu zählen unter anderen energieeffiziente Bauvorhaben mit möglichst regionaler Energiegewinnung in Form von Nahwärmenetzen, sowie lange Lebenszyklen bei der Auswahl von Baumaterialien und -konstruktionen, die sich auch auf den Unterhalt positiv auswirken.

In Zukunft werden ganzheitliche Überlegungen bei der Materialauswahl eine immer größere Rolle spielen. Es macht wirtschaftlich in der Regel keinen Sinn, zur Erreichung besserer U-Werte Gebäude mit noch dickeren Dämmpaketen zu versehen, wenn die aufgrund dessen eingesetzte Produktionsenergie für die Herstellung zusätzlicher Dämmstärken auch auf lange Sicht höher ist als die dadurch eingesparte Energie.

Gerade im Zusammenhang mit ganzheitlichen Überlegungen zum Thema Nachhaltigkeit bietet der Wandbaustoff Kalksandstein klare Vorteile. Für die Herstellung der Kalksandsteine wird nur wenig Energie benötigt und es fallen keine umweltbelastenden Rückstände und Emissionen an. Kalksandsteinbauten haben eine lange Lebensdauer und aufgrund der Funktionstrennung ist eine Anpassung an veränderte Energiestandards der Zukunft möglich. Selbst nach dem Rückbau ist Kalksandstein vollständig recycelbar.

Durch das hohe Gewicht von Kalksandsteinwänden wird ein optimaler erhöhter Schallschutz erreicht. Dies gilt sowohl für den Schutz vor Außenlärm als auch für



Schallschutz zwischen den einzelnen Wohneinheiten.

Mit massiven inneren Raumtrennwänden wird im Vergleich zu leichten Konstruktionsweisen über den gesamten hörbaren Frequenzbereich eine gute Schalldämmung erreicht.

Das massive Mauerwerk aus Kalksandstein bringt von Natur aus einen weiteren wesentlichen Vorteil für das Wohlbefinden des Bewohners: das hohe Speichervermögen durch die hohe Rohdichte. Dadurch können die Wände im Sommer die überschüssige Raumwärme aufnehmen. Wird in der Nacht gut gelüftet, kann so die Wärme aus den Räumen entweichen. Im Winter sorgt die Speichereigenschaft dafür, dass in der Nacht die Räume trotz Nachtabsenkung der Heizung nicht auskühlen. Damit können Wohngebäude aus Kalksandstein den Anforderungen an den künftigen Wohnungsbau – kleine Haushalte, Barrierefreiheit, Mehrgeschossigkeit, Nachhaltigkeit, Schallschutz und Wärmeschutz – optimal gerecht werden.



Architektur und alternative Energiekonzepte im Wohnungsbau

Integrativer Planungsprozess | Schnittstellen zwischen Bauherr, Planer und Gesetzgebung

Architekt Dipl.-Ing. Jörn Stäbe | Bereichsleitung Hochbau Braunschweig

Dipl.-Ing. Kirstin Pahl | Bereichsleitung TGA Magdeburg

iwb Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig



Niedrige Bauzinsen und steigende Mieten bei gleichzeitig zunehmenden energetischen Anforderungen haben in den letzten Jahren den Immobilienmarkt verändert. Die Frage nach dem geeignetsten Energiekonzept gewinnt deshalb immer mehr an Bedeutung und somit auch die Wahl der richtigen Partner in der Planung und Ausführung alternativer Energiekonzepte. Architekten und Haustechnikplaner müssen eng verzahnt zusammenarbeiten, um optimale Lösungen für den Bauherrn zu entwickeln. Die Bedeutung der integrativen Generalplanung rückt hierbei immer mehr in den Fokus.



Ein Ende der Verschärfung des EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist nicht erkennbar. Die EU strebt sogar ab dem Jahr 2020 an, dass alle Neubauten fast keine Energie mehr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung benötigen. Neubauten der öffentlichen Hand sollen bereits ab 2019 diese Anforderung erfüllen. Dies bedeutet eine Herausforderung im Hinblick auf die Integration der Planungsprozesse.

Förderprogramme des Bundes und der Länder (z. B. die NBank in Niedersachsen, die Kommunen und die KfW-Bank (Kreditanstalt für Wiederaufbau) schaffen finanzielle Anreize, um den Kostendruck, günstigen Wohnraum zu schaffen, am Markt zu reduzieren. Faustformel: „Je niedriger der Energieverbrauch des Hauses ist, desto besser sind die Förderkonditionen“.

Die ständig wachsenden Anforderungen durch Gesetze, Auflagen etc. und als Folge neuer Technologie fordern den integrativ denkenden Generalplaner. Die Vorteile für den Auftraggeber begründen sich darin, dass

- eine inhaltlich, wirtschaftlich und zeitlich gut ausformulierte Aufgabenstellung des Auftraggebers an den Planer zu einem klaren Projektverständnis führt (Der z. T. hohe Personal- und Kostendruck führt bei den Beteiligten bisweilen zu vorschnellen Entscheidungsprozessen.).

- keine Leistungslücken und Informationsverluste durch eine fehlende Schnittstellendefinition zwischen den fachlich Beteiligten entstehen.
- der alte Spruch „Machen Sie langsam, wir haben es eilig“ an Bedeutung in den Phasen der Bestandserfassung, Vorplanung und Entwurfsplanung gewinnt. Hier werden alle Weichen gestellt, die für den Auftraggeber von Bedeutung sind. Korrekturen sind in der Ausführungsplanung und Ausschreibungsphase zwar noch möglich, haben jedoch oftmals zeitliche Auswirkungen auf die Bearbeitung, die Beteiligten und auch auf das gesamte Projekt.
- die integrative Planung des Gebäudes, die Wahl der Materialien in Abgleich mit unterschiedlichen Energiekonzepten in dieser frühen Phase mit Unterstützung durch Betriebskostenbetrachtungsmodellen über den Lebenszyklus durch den Generalplaner fachkundig und integrativ durchgeführt werden sollte. Die Plausibilisierung des Energiekonzeptes anhand unterschiedlicher Szenarien der Energiepreisentwicklung ist dabei empfehlenswert.

Vorteile des integrativen Planungsprozesses

Der Planungsprozess wird durch immer wieder neu zusammengestellte Planungsteams aus Einzelakteuren zusätzlich komplexer und aufwendiger. Der integrative Planungsprozess lässt sich durch feste Planungsteams verstetigen. Für die eigentliche Planung können bspw. folgende Vorteile generiert werden:

- Durch die optimale Ausrichtung von Gebäuden, gut durchdachte Grundrisse, Beachtung der Fenstergröße, Einsatz effektiver Sonnenschutzverglasung kann z. B. der sommerliche Wärmeschutz eingehalten werden. Das teure Nachrüsten von außen liegendem Sonnenschutz oder anderen technischen Maßnahmen kann durch Bündelung des Fachplanerwissens aller Disziplinen vermieden werden.
- Schwachpunkte der thermischen Bauphysik werden unter Berücksichtigung aktueller DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien eliminiert. Das geforderte nutzer-

unabhängige Lüftungsverhalten des Gebäudes ist sichergestellt und Bauschäden werden vermieden.

- Ein klar formuliertes Nutzer-/Bedarfsprogramm bis zur rechtzeitigen Definition von Wohnungsschlüsseln (im geförderten und nicht geförderten/frei finanzierten Wohnungsbau) lässt ein architektonisch ansprechendes und haustechnisch gut organisiertes Gebäudekonzept zu.

Nachfolgend einige Beispiele, die den positiven Effekt einer integrativen Planung unterstreichen:

- eine Raumplanung mit übereinanderliegenden Strängen für die Haustechnik
- Reduzierung von Wärmeverlusten durch effiziente Leitungsführung
- eine kompakte Anordnung von wasserversorgten Objekten in Bad/Gäste-WC/Küche/Abstellraum, um Rohrleitungen, Durchbrüche, abgehängte Decken oder Abkofferungen sowie doppelte Messeinrichtungen zu sparen.
- die frühzeitige Auseinandersetzung mit der Lüftungskonzeption. Hier werden die Weichen für den Wohnkomfort durch Einhaltung des nutzerunabhängigen Mindestluftwechsels und die späteren Heizkosten der einzelnen Wohnungen gestellt. Die Auswahl der verschiedenen Möglichkeiten von Lüftungssystemen hat Einfluss auf die Gebäudehöhe und somit auf die Architektur und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes, aber auch auf die nachlaufenden Betriebskosten.
- die optimale Dimensionierung und Position von Technikräumen, denn dies beeinflusst maßgeblich die Kosten für die Medienführung und Wohnraumflächen.

Instrumente zur Zielerreichung

Das Handwerkszeug einer ganzheitlich abgestimmten Bearbeitung muss zielorientiert ausgerichtet sein. Dabei steht erfahrungsgemäß die Kommunikation zwischen den Planungsbeteiligten und dem Auftraggeber im Mittelpunkt. Aber auch die Verknüpfung des vorhandenen Know-hows der Fachplaner in frühen Projektphasen ist ausschlaggebend für den Projekterfolg. Konkret bedeutet dies bspw.:

- regelmäßige und direkte Planungsabstimmung zwischen Architektur und technischer Gebäudeausrüstung
- ergebnisorientierte, regelmäßige Besprechungen zwischen Auftraggeber und den Planungsbeteiligten
- Projektplausibilisierung in der Vor- und Entwurfsplanung anhand von Checklisten. Die Ausführungsplanung soll „nur“ noch der technischen Klärung im

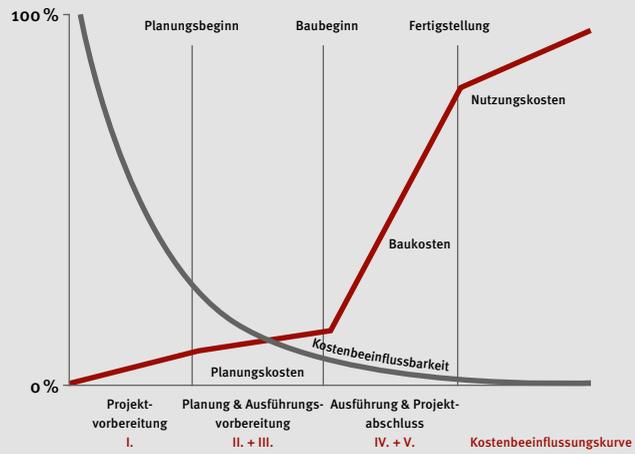


Technische Ausrüstung in der Generalplanung – gut organisiert für mehr Nutz- und Mietfläche



Hochwertige Architektur gepaart mit innovativer Technik – von der Eisspeicherheizung zur Luft-Wärmepumpe

LCC-Kurve Kostenbeeinflussungskurve



Detail dienen und nicht mehr das Wesen des Gebäudes und damit die Kosten beeinflussen.

- frühzeitige, auch wiederholte Kollisionsprüfung aller beteiligten Fachplaner Hochbau/technische Ausrüstung/Tragwerk/Brandschutzgutachter ohne Umwege und sofort
- energiekonzeptionelle Betrachtung über das Thema EnEV und Energieausweis hinaus.

Anmerkung: Die EnEV stellt nur eine Referenzgebäudebetrachtung dar und bedient die bauordnungsrechtliche Schnittstelle. Den tatsächlichen Energieverbrauch weist die EnEV-Berechnung nicht aus! Der Energieverbrauch ist grundsätzlich vom Verhalten der Nutzer abhängig. Dies wird oft falsch interpretiert und führt dadurch zu Missverständnissen.

Mitteleinsatz und Betriebskosten

Es können intelligente Gebäude unterschiedlicher Ausprägung entstehen, die viele Möglichkeiten des Einsatzes regenerativer Energien zulassen. Dabei ist grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit der verschiedenen Systeme nicht nur in Bezug auf geringere Investitionskosten, sondern auf die späteren Betriebskosten zu prüfen. Diese finden derzeit in folgenden wesentlichen Ansätzen Anwendung:

- Solarthermie (Sonnenkollektoren auf dem Dach, sowohl für die Warmwasserbereitung als auch für die Heizungsunterstützung möglich)
- Geothermie (Erdwärmepumpen mit Tiefen- und Flächensystemen)
- Luftwärmepumpen
- BHKW (Blockheizkraftwerke)
- Fernwärmestationen im Niederdruckbetrieb
- Eisspeicherheizungen (für kleinere bis mittlere Gebäude)
- Pelletanlagen für Gebäude unterschiedlicher Größe
- herkömmliche Gas- und Ölbrennwerttechniken (auch zur Spitzenlastversorgung von regenerativen Versorgungsmodellen)
- Photovoltaikanlagen.

FAZIT

Die Optimierung der Hochbauplanung und die Bauausführung befinden sich derzeit, in Bezug auf die Einhaltung der verschärften energetischen Kennwerte, am Rande des wirtschaftlich Vertretbaren. Daher wird die frühzeitige Integration der technischen Ausrüstung in Planung und Wettbewerb weiter an Bedeutung gewinnen. Die Anpassung der Architekturplanung durch nachlaufende Klärungsprozesse der technischen Ausrüstung ist für die Investitions- als auch für die Betriebskostenseite in der Regel unwirtschaftlich. Dies umso mehr, da der Einfluss durch die Verschärfung der Anforderungen der EnEV, des EEG auf Bundesebene und der EU-Richtlinien zunehmen wird.

Leistungsprofile

Einzel-/Generalplanung

Architektur / Gebäudetechnik / Regenerative Energien
Tragwerksplanung / Bauleitung / Bauüberwachung

Projektmanagement | Consulting



iwb
INGENIEURE

iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Wendentorwall 16
38100 Braunschweig

T +49 (0)531 243 61-0
E iwb@iwb-ingenieure.de
W www.iwb-ingenieure.de

» Architektur und Energie im Einklang!
Generalplanung aus einer Hand.«

Nachtragsmanagement am Bau

Nachtragsforderungen und Nachtragsprüfung rechtssicher gestalten

Bernhard Motzkus | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht | SQR Rechtsanwälte LLP, Braunschweig

Häufiger Streitpunkt bei Bauvorhaben sind Forderungen des Auftragnehmers nach einer zusätzlichen Vergütung. Derartige Ansprüche werden zusammengefasst als Nachträge bezeichnet, unabhängig davon, aus welchem Grund sie geltend gemacht werden. Oftmals sind geänderte bzw. zusätzliche Leistungen Anlass für solche Nachtragsforderungen.

Geänderte oder zusätzliche Leistungen liegen bspw. vor, wenn sich der Bauherr nachträglich entscheidet, den Zuschnitt der Räume zu verändern oder zusätzlich eine Klimaanlage einzubauen. Eine Änderung des Leistungsumfanges nach Abschluss des Vertrages sehen die gesetzlichen Regelungen des BGB nicht vor und bedürfen grundsätzlich einer entsprechenden Änderungsvereinbarung. Die Parteien können aber die Geltung der VOB/B vereinbaren, also besonderer Vertragsbedingungen für Bauleistungen. In diesem Fall kann der Bauherr einseitig zusätzliche Leistungen verlangen bzw. die Leistungen ändern, wobei die zusätzliche Vergütung vor der Ausführung der geänderten oder zusätzlichen vereinbart werden soll, allerdings nicht muss.

In vielen Fällen sind Bauherr und Auftragnehmer uneinig, ob überhaupt eine zusätzliche oder geänderte Leistung vorliegt bzw. darüber, wie diese zu vergüten ist. Häufig wird erst einmal weitergearbeitet und die Klärung der Vergütungsfrage zurückgestellt.

Kommt es noch vor Beendigung der Baumaßnahme zu Auseinandersetzungen über die zusätzliche Vergütung, droht die Gefahr, dass der Auftragnehmer seine Leistungen mit der Begründung einstellt, ihm werde eine ihm zustehende Abschlagszahlung verweigert. Kommt es zu einer Leistungseinstellung, kann dies den Bauherrn zur Kündigung des Vertrages veranlassen.

Derartige Szenarien führen in aller Regel zu erheblichen Mehrkosten wegen einer Verlängerung der Bauzeit und der Beauftragung eines Ersatzunternehmers. Rechtsstreitigkeiten über die Frage der Rechtmäßigkeit der Kündigung und damit der Berechtigung zur Leistungseinstellung schließen sich an. Diese sind für beide Seiten mit erheblichen Risiken verbunden. Hat der Auftragnehmer die Forderung zu Unrecht geltend gemacht, war er zur Einstellung der Arbeiten nicht berechtigt. Die Kündigung durch den Bauherrn war dann rechtmäßig und der Auftragnehmer ist zum Schadensersatz verpflichtet. War der Auftragnehmer hingegen im Recht, muss der Bauherr seine zusätzlichen Kosten selbst tragen und den vollen Werklohn (abzüglich der dort ersparten Kosten) auch an den zu Unrecht gekündigten Auftragnehmer zahlen.

Aber auch wenn die Frage der Nachtragsvergütung erst mit der Schlussrechnung geklärt werden soll, droht nach Abschluss des Bauvorhabens eine langwierige Auseinandersetzung über die Berechtigung der Forderungen. Häufig lassen sich die Grundlagen der Abrechnungen nicht mehr prüfen, da es an anerkannten Aufmaßen bzw. gemeinsamen Leistungsfeststellungen fehlt. In einem Vergütungsprozess müssen dann kostenintensive Sachverständigengutachten eingeholt werden, deren Erkenntnisgewinn aber u. U. relativ gering ist. Hinzu kommt, dass die Ermittlung der Vergütung in rechtlicher Hinsicht sehr komplex ist.

Es empfiehlt sich daher für beide Vertragsparteien, noch während der Ausführungsphase eine rechtlich eindeutige Vereinbarung über die Vergütung von Nachträgen zu schließen. In der Praxis ist dabei häufig zu beobachten, dass die Vertragsparteien meinen, sich z. B. vor Ort geeinigt zu haben. Später interpretieren beide Vertragspartner die

z. B. in einem Baustellenprotokoll niedergelegte Vereinbarung aber ganz anders.

Nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass sich die Ermittlung der Berechnungsgrundlagen für zusätzliche und geänderte Leistungen in einem VOB/B-Vertrag von den gesetzlichen Vorschriften erheblich unterscheidet, müssen entsprechende Nachtragsforderungen in rechtlicher Hinsicht gut begründet sein. Ebenso bedarf es aufseiten des Bauherrn einer auch rechtlich fundierten Prüfung des Nachtrages.

Häufig ist festzustellen, dass sowohl die Kalkulation des Nachtrages als auch die Prüfung des Nachtrages erheblich von den vertraglichen Vereinbarungen abweicht. Die Grundlagen der Nachtragskalkulation legen die Parteien bereits bei Vertragsabschluss fest. Die Stellung und Prüfung eines Nachtrages kann nicht losgelöst von diesen vertraglichen Vereinbarungen auf Basis allgemeiner Erfahrungswerte oder ortsüblicher Preise erfolgen. Vielmehr ist es unabdingbar, die rechtlichen Voraussetzungen zu ermitteln.

Wird bei der Nachtragserstellung und -prüfung berücksichtigt, welche Parameter die Parteien im ursprünglichen Bauvertrag für Nachträge vereinbart haben, lässt sich eine streitige Auseinandersetzung häufig vermeiden. Dies liegt nicht nur im Interesse des Auftragnehmers, sondern auch im Interesse des Bauherrn. Denn ein Vergütungsprozess beinhaltet für beide Seiten ein nur schwer abschätzbares prozessuales Risiko, verbunden mit erheblichen Arbeitsaufwand und zusätzlichen, letztlich für beide Seiten verlorenen Kosten.



Energiewende durch Energieeinspar-Contracting?

Dr. iur. Rüdiger Scheller | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht, vereidigter Buchprüfer a. D.

Lehrbeauftragter an der TU Braunschweig | Kanzlei der Rechtsanwälte Giesemann Guntermann, Braunschweig



Die Bundesregierung hat durch Einleitung der Energiewende Herausforderungen präsentiert, die die gesamte Immobilienwirtschaft in hohem Maße fordert. Einher ging in den letzten Jahren damit schon eine erhebliche Verteuerung der Energiekreise um mehr als 50 %. Dies trifft nicht nur die private Immobilienwirtschaft, sondern in verstärktem Maße auch die öffentliche Infrastruktur. Angesichts der Schuldenbremse, einer hohen Verschuldung und einem erheblichen Investitionsstau sind die Handlungsspielräume insbesondere im kommunalen Bereich beschränkt. Zur Vermeidung von Finanzierungsengpässen besteht die Möglichkeit, mit Privaten zu kooperieren. Die Bundesregierung hat dies kürzlich im Rahmen der Infrastrukturentwicklung propagiert, um Bundesfernstraßen mit Großfonds aus der Privatwirtschaft zu realisieren und zu sanieren. Diese sollen in Projektgesellschaften überführt werden.

Die Privatwirtschaft hat entsprechendes Leistungsvolumen und Know-how, um in der Energieoptimierung Effizienzsteigerungen zu realisieren. Insbesondere bei überalterten Beständen lässt sich eine Amortisation der Investition innerhalb weniger Jahre erreichen, sodass eine Win-win-Situation entsteht. Die öffentliche Hand spart erhebliche Betriebskosten – bis zu 50 % sind möglich; der Private optimiert mit Energiemanagementsystemen den Verbrauch und partizipiert an Einsparungspotenzialen durch Bonuszahlungen. Es handelt sich nicht um eine Kreditaufnahme, sondern um laufende Kosten der Verwaltung. Das Nutzungsentgelt, das entweder an den Privaten oder an eine gemeinsame Gesellschaft gezahlt wird, ist im Rahmen des Verwaltungshaushalts Betriebsausgabe und erhöht nicht die Verbindlichkeiten. Angesichts der Verschuldensbremse und oft schon bestehender Restriktionen seitens der Kommunalaufsicht werden so Spielräume zur Realisierung eröffnet.

Hinzu kommen Förderprogramme der KfW, insbesondere für kommunale Energieeinsparinvestitionen, aber auch solche, die für die energetische Quartierssanierung ausgelobt wurden. Diese Anreize, die sich für die öffentlichen Haushalte – insbesondere von Kommunen – eröffnen, ergeben ein interessantes und für alle Beteiligten erfolversprechendes Geschäftsmodell.

Die öffentliche Hand ist aufgrund der seit 2011 geltenden Europarechtsgesetzgebung zudem verpflichtet, bei

öffentlichen Gebäuden effizientere Energien, insbesondere im erneuerbaren Bereich, einzusetzen. Um den CO₂-Schadstoffausgleich auf 40 % des derzeitigen Standes zu senken, die Vorgaben der Energieeinsparung, der Nachhaltigkeit sowie die Förderung von regenerativen Energien zu erreichen, sind die partnerschaftlichen Modelle besonders geeignet und eröffnen für die Privatwirtschaft Marktchancen.

Wenn es gelingt, die Energiewende für den Lebenszyklus einer öffentlichen Einrichtung zu nutzen, können über die Laufzeit die o. a. Betriebskosten gespart werden. Dies betrifft besonders energieintensive Betriebe, wie z. B. kommunale Bäder oder Multifunktionshallen.

Im privaten Bereich ist durch die Einführung des § 556c BGB die Möglichkeit gegeben, Energieeinspar-Contracting-Kosten auf Mieter umzulegen. Mieter können durch entsprechende Investitionen an den Effizienzvorteilen beteiligt werden, da die Betriebskosten gesenkt werden. Der Eigenverbrauch selbstgeschaffener elektrischer Energie und Wärme durch Einspeisung in das eigene Netz erwirtschaftet höhere Vergütungen als bei Einspeisung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz. Die Mieter partizipieren durch Deckelung ihrer Energiekosten daran, sodass auch hier eine Win-win-Situation möglich ist. In größerem Umfang kann dieses Modell im gewerblichen Bestand eine Rolle spielen, da dort hohe Energiekosten im Rahmen der Produktionsprozesse anfallen, die im Eigenverbrauch Einsparpotenziale für die Betriebskosten generieren.

Auch hier bietet sich das Energieeinspar-Contracting an: Der private Bestandhalter oder die gewerbliche Produktionsgesellschaft nimmt die Umstellung nicht selbst vor, sondern überlässt dies einem Partner (Contractor), der sich auf derartige Systemumstellungen spezialisiert hat.

Der Markt für dieses Geschäftsmodell hat sich entwickelt. Es stehen ca. 500 Anbieter mit steigender Tendenz bereit, sodass der Wettbewerb kosteneffiziente Umsetzung sicherstellt.

Bei der Umsetzung von Energieeinsparmaßnahmen ist darauf zu achten, dass auf die gesamte Laufzeit – den Lebenszyklus – abgestellt wird. Die sich daraus erge-

bende Wechselwirkung zwischen Planen, Bauen, Finanzieren und Betreiben ermöglicht mit Anreizsystemen die Effizienzergebnisse. Im Rahmen einer funktionellen Leistungsbeschreibung werden Einsparziele definiert, die durch flexible Lösungen und Innovationen der Anbieter realisiert werden sollen. Hinzu kommt die Risikoverteilung: Während des Lebenszyklus liegt die Verantwortlichkeit beim Contractor. Er trägt sowohl das Investitionskostenrisiko, die Kosten für Wartung und Instandhaltung, den Service bis hin zur Demontage, garantiert einen 24-Stunden-Service und schafft über Anreize eine laufende Verbesserung entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik. Nur wenn alle Beteiligten das Modell akzeptieren, wird durch entsprechende Transparenz ein positives Image und eine breite Zustimmung erreicht.

Die Vertragsstruktur ist kompliziert, weil unterschiedliche Elemente verschiedener Vertragstypen verknüpft werden. Das beginnt mit einem Bauvertrag nach Werkvertragsrecht; es sind Kaufelemente enthalten, aber auch Dienstleistungsrecht.

Das Nutzerverhalten kann durch entsprechende Anreize beeinflusst werden. Dies wird durch die Energieverbrauchsanalysen und Verbrauchsmengenprofile in eine Risikostruktur übertragen, die Garantien des Leistungsträgers, aber auch Verpflichtungen des Nutzers enthält. Ein professionelles Energiemanagement und die Beteiligung des Contractors an den Einsparungen sichert eine Vertragserfüllung über den Lebenszyklus und nicht nur für die Investitionsphase wie bei klassischer Umstellung von Heizungssystemen.

Alle Modelle enthalten bestimmte Basisleistungen, der Betrieb inklusive sämtlicher Wartungen und Reparaturen ist zwingend, ebenso die Aufsicht einer Fernüberwachung, ein garantierter Jahresnutzungsgrad, eine wählbare Primärenergie, ein optimaler Heizbetrieb und ein 24-Stunden-Service über das ganze Jahr.

Bei den individuellen Leistungen gibt es verschiedene Modelle:

- Das **Sanierungsmodell** beinhaltet die Demontage und Entsorgung des alten Wärmesystems, Installation einer neuen effizienten Anlage ohne Investitionen seitens des Eigentümers, ggf. nach Vertragsende die Demontage auf Wunsch oder die Weiterführung im Betreibermodell oder den Abschluss eines Neuvertrages.
- Im **Betreibermodell** bleibt der Gebäudeinhaber Eigentümer der Anlagentechnik. Der Contractor optimiert die Anlage und betreibt sie bis zum Ver-

tragsende. Dann übernimmt der Eigentümer den eigenverantwortlichen Betrieb.

- Beim sog. **Abkaufmodell** kauft der Contractor dem Eigentümer die Altanlage ab und optimiert die bestehende Anlage ggf. unter Aggregateaustausch. Der Contractor demontiert die Anlage nach Vertragsende auf Wunsch oder führt sie im Betreibermodell oder durch einen Neuvertrag fort.
- Beim **Neubaumodell** wird bei Errichtung eines neuen Gebäudes die Heizungsanlage vonseiten des Contractors installiert. Der Gebäudeeigentümer stellt nur einen entsprechenden Raum zur Verfügung. Nach Vertragsende besteht die Möglichkeit der Demontage oder der Weiterführung im Betreibermodell oder des Abschlusses eines Neuvertrages.

Der Vertrag enthält eine konkrete funktionale Leistungsbeschreibung über den Lebenszyklus mit Planen, Bauen, Finanzieren und Betrieb. Der Eigentümer stellt i. d. R. Räumlichkeiten zur Nutzung der Technologieinstallation. Die Versorgungsrechte werden über Dienstbarkeiten und Stillhalteerklärungen der Banken gewährleistet. Der Contractor garantiert entsprechende Verfügungsparameter und setzt Bonus-Malus-Regelungen gemäß Wärmebedarfsrechnung und Nutzerprofil um. Der Contractor erhält einen Grundpreis für die Leistungsbereitstellung und Amortisation des Investments. Der Brennstoffpreis und die Servicekosten werden angepasst, sodass die Kosten über die gesamte Vertragslaufzeit transparent sind.

Einmal jährlich wird mit monatlichen Akontozahlungen zur Sicherstellung der Liquidität des Contractors abgerechnet. Die Versicherungskosten trägt i. d. R. der Contractor. Die Haftung des Contractors regelt sich i. d. R. nach Werkvertragsrecht für die Herstellung und nach Dienstleistungsrecht für den Service. Kürzlich hat das OLG Düsseldorf entschieden, dass die funktionale Zuordnung und nicht der Wert das entscheidende Kriterium ist. Wenn demzufolge die Dienstleistung im Vordergrund steht, handelt es sich um einen Werklieferungsvertrag und nicht um einen Kaufvertrag. Dies ist dann der Fall, wenn Ergebnisse garantiert und Verbrauchsvorgaben einzuhalten sind. Kündigungsregelungen und allgemeine Klauseln runden das Vertragswerk ab. Der Eigentümer wird langfristig entlastet, behält aber die Controlling-Funktion und sollte diese sowohl im kommunalen als auch im privaten Bereich ausüben. Sowohl in der Vorbereitungs- als auch in der Durchführungsphase sind externe technische und rechtliche Berater sinnvoll, um bei der erstmaligen Umsetzung der Komplexität eines Energieeinspar-Contracting-Modells gerecht zu werden.



Sachverständiger ist nicht gleich Sachverständiger

Dipl.-Betriebsw. (FH) Tim Petereit | ERA-Gutachter für Immobilienbewertung | Petereit Immobilien, Braunschweig

Sachverständige finden sich heute in beinahe allen Bereichen des täglichen Lebens – in der Wirtschaft, der Verwaltung, bei Gerichten und auch die Politik lässt sich von Sachverständigen beraten. Die Wirkungsbereiche von Sachverständigen sind jeweils hochgradig spezialisiert, jedoch insgesamt so vielschichtig, dass selbst der deutsche Gesetzgeber bisher keine einheitliche Definition für diese Berufsgruppe der Sachverständigen geschaffen hat.

Verschiedene Gerichte haben sich mit der Definition eines Sachverständigen auseinandergesetzt. Als Grundlage werden für diese Tätigkeit durch die Rechtsprechung und die Sachverständigenordnungen von Körperschaften, die Sachverständige öffentlich bestellen (unsere Kammern wie die IHK oder die Architektenkammer) sowie der großen Bundesverbände und Vereine (bspw. BDSF e.V.), sehr hohe Anforderungen an den Gutachter/Sachverständigen gestellt. Das soll den Auftraggebern eine gewisse Sicherheit

biehen, dass sich nicht jeder vermeintliche Fachmann als Sachverständiger ausgeben kann.

Ein Sachverständiger muss

- nachweisbar über ein überdurchschnittliches Fachwissen auf einem eng begrenzten Fachgebiet verfügen;
- praktische Erfahrungen und die Fähigkeit, Gutachten zu erstellen, mitbringen;
- unparteiisch und unabhängig sein;
- in geordneten wirtschaftlichen Verhältnissen leben;
- darüber hinaus sollte er in der Lage sein, fachlich komplizierte Sachverhalte für den Laien verständlich und nachvollziehbar darzustellen und so als Mittler zwischen Fachwelt und Laien zu fungieren.

Sachverständige können nach Tätigkeitsfeldern und Befugnissen unterschieden werden:

1. Öffentlich bestellte und vereidigte (ö.b.u.v.) Sachverständige

Die ö. b. u. v. Sachverständigen sind speziell in § 36 GewO geregelt und wahrscheinlich dem Titel nach am bekanntesten. Ihre Ernennung ist an sehr strenge Voraussetzungen geknüpft. Sie müssen vor allem ihre besondere (d. h. überdurchschnittliche) Sachkunde i. d. R. im Rahmen einer mündlichen, schriftlichen, teilweise auch praktischen Sachkundeüberprüfung durch ein unabhängiges Gremium und ihre persönliche Integrität nachweisen. Sie werden nur von bestimmten staatlichen/öffentlich-rechtlichen Stellen (z. B. Behörde, Kammern, in Braunschweig beispielsweise die IHK) ernannt.

2. Amtlich oder staatlich anerkannte Sachverständige

Die amtlich anerkannten Sachverständigen werden aufgrund besonderer, oftmals landesgesetzlicher Bestimmungen in bestimmten Bereichen hoheitlich tätig, indem sie z. B. periodische Sicherheitsprüfungen durchführen. Auch deren Ernennung ist an strenge Voraussetzungen – verbunden mit teils aufwendigen Prüfungsverfahren – geknüpft und erfolgt ebenfalls über staatliche/öffentlich-rechtliche Stellen. Ein typisches Beispiel dafür ist die Kfz-Branche und dort insbesondere die Hauptuntersuchung nach § 29 der Straßenverkehrszulassungsordnung (StVZO).



Viele Gerichte haben sich mit dem Thema „Definition eines Sachverständigen“ auseinandergesetzt.

3. Sachverständige einer akkreditierten oder anderweitig zertifizierten Stelle

Eine zu beobachtende Entwicklung im Bereich der Anerkennung von Sachverständigen, die immer mehr an Bedeutung gewinnt, ist die Zertifizierung von Sachverständigen. Die Europäische Normeninstitution hat einheitlich für alle EU-Staaten die Normenreihe 45 000 beschlossen, die inzwischen in Deutschland als DIN-Norm übernommen wurde. Durch die DIN EN ISO/IEC 17024 wird geregelt, dass bestimmte, akkreditierte Stellen ebenfalls Personen zertifizieren können, die dann als Prüfer oder Sachverständige unter bestimmten Voraussetzungen tätig werden dürfen. Diese Personen können dann entweder auf gesetzlicher Grundlage im hoheitlichen Prüfbereich, dem sogenannten regulierten Prüfbereich, oder ohne gesetzliche Grundlage im privaten Bereich, dem sogenannten nichtregulierten Bereich, tätig sein.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie hat nach der EG-Verordnung Nr. 765/2008 im Jahr 2010 einen Akkreditierungsbeirat eingerichtet. Dieser ist nach dem Akkreditierungsgesetz (AkkG) erforderlich. Das Gesetz über die Akkreditierungsstelle (AkkStelleG) trat im August 2009 in Kraft. Der Akkreditierungsbeirat hat in einfachen Worten gesagt die Aufgabe, die Qualität der akkreditierten Zertifizierungsstellen und somit auch der dort geprüften Sachverständigen zu überwachen.

Ziel ist die Rechtsangleichung und damit die Vermeidung von Mehrfachprüfungen in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union und der Abbau technischer Handelshemmnisse durch die gegenseitige Anerkennungen von Prüfungen.

Beispiel: Eine Immobilie wird verkauft. Der Käufer nimmt ein Bankdarlehen. Um über den Wert des Hauses sicher zu sein, fordert die Bank ein Wertgutachten an und bevorzugt bei der Wahl der Sachverständigen immer öfter solche, die nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert sind.

4. Selbsternannte oder verbandsanerkannte Sachverständige

Wie bereits oben schon erwähnt, ist der Begriff „Sachverständiger“ lediglich eine einfache Berufs-

bzw. Tätigkeitsbezeichnung, die nicht gesetzlich geschützt ist. Somit kann sich leider jeder, der meint, er verfüge auf einem bestimmten Gebiet über besondere Sachkunde, als Sachverständiger bezeichnen und tätig werden. An besondere Voraussetzungen ist dies nicht geknüpft. Selbstverständlich unterliegen aber auch diese Sachverständigen den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, wie dem Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG). Wer also als Sachverständiger auf dem Markt wirbt, tatsächlich aber nicht über eine besondere und herausragende Sachkunde verfügt, handelt im Zweifel wettbewerbswidrig.

5. Behörden als Sachverständige

Viele gesetzliche Bestimmungen enthalten Vorschriften, nach denen Behörden und andere öffentliche Stellen zur Erstattung von Gutachten aus ihrem Fachbereich für andere Behörden verpflichtet sind. Dabei sind die gutachtenerstellenden Mitarbeiter zur Objektivität und Neutralität verpflichtet. Ein aktuelles Beispiel: In Zeiten der schulischen Inklusion stellen die Klassenlehrer für verhaltensauffällige Kinder einen Antrag auf eine Überprüfung derselben. Ein Förderschullehrer muss die Kinder begutachten und einen Bericht mit einer Empfehlung, ob und wie diese gefördert werden können, erstellen.

Aufgrund dieser unterschiedlichen Ausprägungen und der beträchtlichen Anzahl von Sachverständigen empfiehlt es sich für den Laien bei Einbestellung eines Sachverständigen genau hinzuschauen und dessen Qualifizierung, bzw. Zertifizierung zu hinterfragen (z. B. mit Hilfe der regionalen IHK/Sachverständigenverzeichnis).

Denn wird ein Sachverständiger im privaten Auftrag tätig, so wird das Honorar zwischen ihm und dem Auftraggeber frei vereinbart. Eine Honorarordnung oder ähnliches dafür gibt es nicht. Stundensätze zwischen 50 und 150 Euro sind durchaus üblich. So können schnell einmal mehrere Hundert Euro zusammenkommen und das Ergebnis, nämlich das Gutachten, bzw. die qualifizierte Beratung sollten den finanziellen Einsatz auch tatsächlich wert sein.

Bauwerke für Industrie 4.0

Heute für morgen bauen

Dipl.-Ing. Frank Puller | Geschäftsführer
Dr.-Ing. Peter Martens und Dipl.-Ing. Frank Puller
Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig

Für den Bauherrn ist die Überlegung wichtig, welchen Einfluss die Industrie 4.0 mit digital vernetzten Fertigungsanlagen, 3-D-Druck und neuartigen Industrierobotern, die ohne Schutzzäune direkt mit Menschen zusammen arbeiten, auf die Produktion haben wird.

Die verfahrenstechnischen Überlegungen spielen im Industriebau und Wirtschaftsbau eine große Rolle.

Die Entscheidungen in der Planungszeit haben einen sehr großen Einfluss auf die späteren Baukosten.

Der Planer muss sich auch auf einen neuen Planungsrhythmus einstellen, für den er moderne Instrumente wie BIM (Building Information Modeling) mit einbinden wird.

Schon in frühen Planungsphasen wird mit allen Beteiligten am Gesamtmodell das Bauwerk konzipiert. Dabei werden für Entwurfsvarianten verschiedene Tragwerksraster un-

tersucht und verschiedene Baustoffe analysiert, was insbesondere vor dem Hintergrund teilweise stark schwankender Preissituationen von großer Bedeutung ist.

Durch eine alle Planungsbeteiligten integrierende Gesamtplanung mit Anwendung von BIM wird gleichzeitig ein Gesamtmodell des zukünftigen Bauwerks entwickelt, welches eine gute Übersicht über den kosten- und terminmäßigen Ablauf der Gebäudeerrichtung gibt.

Ferner wird dadurch eine Kollisionskontrolle der Installations- und Produktionstrassen sichergestellt. Damit werden spätere Änderungskosten minimiert. So kann ein auf die verfahrenstechnischen Abläufe abgestimmtes optimiertes Gebäuderaster gefunden werden.

Bei der Wahl des Tragrasters ist zu bedenken, dass selbstverständlich weit gespannte Tragwerke mit wenigen Stützen realisiert werden können. Dies ist jedoch im Allgemeinen teurer als ein auf die verfahrenstechnischen Abläufe abgestimmtes und optimiertes Gebäuderaster.

Tragwerksplanung berücksichtigt Bauablauf

Ein wichtiger Aspekt ist ein Taktverfahren, bei dem möglichst gleichzeitig in verschiedenen Gebäudebereichen gearbeitet wird. Eine effiziente Tragwerksplanung berücksichtigt bereits den möglichen Bauablauf und optimiert diesen auch durch den sinnvollen Einsatz von Halbfertig- oder Fertigteilen. Eine zeitlich optimierte Bauwerkserrichtung spart

Die Geschäftsführer: Diplom-Ingenieure Frank Puller, Andreas Kyrath und Hermann Baars

nicht nur rein baustellenbezogene Kosten, wie z. B. die Baustelleneinrichtung, sondern auch Miet- und Zinskosten. Eine Optimierung der Tragwerksplanung kann auch darin liegen, dass z. B. aussteifende Wände nicht unbedingt in einer Achse übereinander liegen müssen. So kann eine aussteifende Wand nur mit Stützen im darunterliegenden Geschoss fortgeführt werden, wenn die aussteifende Funktion durch eine Wand an einer anderen Stelle ersetzt wird und die aussteifenden Kräfte über die Scheibenwirkung der Decken dort hingeleitet werden. Die hier exemplarisch aufgeführten Parameter sollen aufzeigen, wie durch moderne Planungsmethoden und eine frühzeitige Abstimmung zwischen Bauherrn, Architekt und Tragwerksplaner die Baukosten und Termine zum Wohle des Bauherrn beeinflusst werden können.

Vermessung

Notwendiges Übel oder wertvolle Planungshilfe?

Dipl.-Ing. Andreas Schmidt | Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur | Büro der Vermesser Schmidt und Sjuts GbR, Braunschweig

Hand aufs Herz – haben Sie schon mal Ihre Küchenplanung, die Renovierung Ihres Arbeitszimmers oder die Anlage eines Gartens, ohne eine belastbare Arbeitsgrundlage begonnen? Und, falls doch, wie lange hat es gedauert, bis Sie sich schließlich doch dazu entschlossen haben, einen Zollstock in die Hand zu nehmen und die geometrischen Grundmaße auf Ihren PC zu übertragen oder als analogen Plan aufzubereiten?

Genau darum geht es bei Vermessungen und Plangrundlagen für Neu- oder Erweiterungsbauten eines Unternehmens oder die Projektierung von Gewerbe- oder Wohnbaugebieten. Natürlich gibt es landesweit flächendeckend amtliche Kartenwerke. Aber, vergleichbar mit einer Bauzeichnung Ihres Gebäudes, reicht die Genauigkeit dieser Kartengrundlage lediglich für eine erste grobe Skizzierung aus. Für eine genaue Planung, insb. bei der Beurteilung von Abweichungen zwischen örtlich sichtbaren Grenzeinrichtungen (Zäune, Mauern, Bordkanten) und dem tatsächlichen rechtsverbindlichen Grenzverlauf (Katasternachweis) scheidet sie hingegen aus.

Die Grenzfeststellung

Um die Diskrepanz zwischen Örtlichkeit und Katasternachweis aufzudecken und bereits im Zuge der Planung (und nicht erst später) zu berücksichtigen, empfiehlt sich eine amtliche Grenzfeststellung. Bei diesem öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren werden Grenzen und Grenzpunkte amtlich festgestellt und abgemarkt. So beugen Sie möglichem Grenzüberbau und Streit mit den Nachbarn vor. Dies betrifft insbesondere Grundstücke in alten Stadt- oder Dorflagen, bei denen die letzte Vermessung bereits sehr lange zurückliegt.

Bildung neuer Grenzen

Mitunter müssen, um Planungen realisieren zu können, Teile von bestehenden Grundstücken abgetrennt und im Grundbuch vom Bestand abgeschrieben werden. In diesen Fällen ist, neben einem notariell beurkundeten Kaufvertrag, eine Zerlegungsvermessung oder Sondierung notwendig. Beide Verfahren führen zu einem abschreibungsfähigen Flurstück. Sie unterscheiden sich

aber hinsichtlich der rechtlichen Zulässigkeit, Verfahrensgeschwindigkeit und Kosten. Welches Verfahren angewendet werden kann und dabei die für den Auftraggeber zweckmäßigen Ergebnisse erzielt, ist einzel-fallabhängig und wird in der Regel nach eingehender Beratung entschieden.

Topographische Geländeerfassung

Zur Abstimmung der Planung mit bauordnungs- und -planungsrechtlichen Vorschriften, sind weitere vermessungstechnische Maßnahmen erforderlich. Die Erfassung und Darstellung von Geländehöhen, Entwässerungsmöglichkeiten, vorhandenen Leitungen, baulichen Anlagen, Straßenanschlüssen, Vegetation u. a. ist eine unentbehrliche Planungshilfe für Bauherren und Architekten. Nur so lässt sich beurteilen, ob die Planung unter Berücksichtigung der realen Bedingungen modifiziert werden muss.

Amtlicher Lageplan

Die Hauptplanung schließt mit dem Bauantrag ab. Dem Bauantrag oder der Bauanzeige ist ein aktueller amtlicher Lageplan mit dem eingetragenen Bauvorhaben beizufügen. Er dient der Bauordnungsbehörde zur Beurteilung von Grenzabständen und überbauten Grundflächen.

Gebäudeabsteckung

Um die in der Planung und Baugenehmigung vorgesehenen Grenzabstände einzuhalten und das Gebäude auf dem Baugrundstück entsprechend zu platzieren, werden die Hauptachsen des Baukörpers auf dem Grundstück abgesteckt. Die Dokumentation der abgesteckten Bauachsen (Absteckskizze) ist ein wichtiges Beweismittel für Bauherren und Architekten.

Gebäudevermessung nach Fertigstellung

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist jeder Bauherr gesetzlich verpflichtet, neu errichtete oder in ihren Umringsmaßen veränderte Gebäude zum Nachweis und zur Aktualisierung der Liegenschaftskarte vermessen zu lassen. Gelegentlich verlangen auch Kreditinstitute oder das Bauamt eine amtliche Bescheinigung darüber, dass Baukörper innerhalb der Grenzen des Baugrundstückes errichtet wurden.



Die Zukunft des Büros wird bunter!

Arbeiten ist kein Ort mehr – hat das eigene Büro zukünftig ausgedient?

Sven Iserloth | Geschäftsführender Gesellschafter

if5 GmbH & Co. KG Beratungs- und Planungsunternehmen für Neue Arbeitswelten, Wolfsburg

Ulrich Müller | Geschäftsführer Öffentliche Facility Management GmbH, Braunschweig



Die Öffentliche Versicherung Braunschweig beschäftigt sich derzeit insbesondere aus zwei Gründen mit dem Thema „Neue Arbeitswelten“. Wie kann die vorhandene Fläche im Direktionsgebäude effizienter genutzt werden und – weitaus wichtiger – wie und welche Arbeitsplätze müssen geboten werden, um heute und in der Zukunft auch auf diesem Gebiet ein attraktiver Arbeitgeber zu sein. Dabei sind die wichtigsten Trends in der Gesellschaft zu berücksichtigen. Der nachfolgende Bericht fasst die umfangreichen Analysen des Beraters Sven Iserloth (IF5) zusammen.



Die fortschreitende Digitalisierung macht es möglich. Arbeiten, wo und wann man will, ist theoretisch und praktisch machbar. Ist es vorzugsweise für Freelancer und Kreative ein Selbstverständnis, derartig zu arbeiten, so sind zumindest bei den normalen Büroarbeitern bzw. deren Vorgesetzten Zweifel bis Unverständnis vorhanden. Zu Recht? Ja und Nein lautet die Antwort.

Aufgrund vielfältigster Entwicklungen rollt ein „Tsunami der Veränderungen im Arbeits- und Berufsleben“ auf uns zu. Der Status quo in deutschen Büros in Form von Einzelbüros, Behördenfluren und „jeder hat seinen Arbeitsplatz“ ist oftmals mit Blick auf die Zukunft keine Lösung mehr, auch wenn er immer noch die Idealvorstellung für viele Arbeitgeber und Arbeitnehmer ist.

Was sind die Treiber der Veränderung?

Megatrend 1, der demografische Wandel.

Wir werden nicht nur weniger, wir werden auch „bunter“ (Alter, Nationalität, Gesinnung etc.). Dies wird dazu führen, dass ein monotones Arbeits- und Büroumfeld, den Wünschen der Individuen nicht mehr gerecht wird. Lebensstile prägen Arbeitsstile. Dies hat Einfluss auf den Arbeitsort (im Büro oder außerhalb des Büros), das Flächenkonzept (im Einzelbüro oder im offenen Büro), das Mobiliar (am Schreibtisch oder im loungigen Sessel), wie wir arbeiten (Einzelarbeit oder Teamarbeit) und kommunizieren (formell oder informell). Organisationen sind gut beraten, nicht alles zu ermöglichen

und Rahmen vorzugeben, um die damit verbundenen Kosten im Griff zu haben. Jedoch helfen Wahlfreiheiten, Wünsche und damit auch die Produktivität und Zufriedenheit der Individuen bestmöglich zu unterstützen. Neben der Produktivitätssteigerung wird eine Steigerung der Arbeitgeberattraktivität die Folge sein, welches in Zeiten knappen Personals die Verweildauer der Mitarbeiter erhöht und die Rekrutierung vereinfacht.

Megatrend 2, das boomende Gesundheitsbewusstsein.

Wir werden sensibler, wenn es um die Gesundheit geht. Zufriedenheit – wie oben beschrieben – und Gesundheit korrelieren eng miteinander. Am Beispiel der Arbeitsort- und Zeitflexibilität wird dies ebenfalls deutlich, denn es gibt eindeutige Zusammenhänge zwischen dem Weg zur Arbeit und der Gesundheit. Je länger der Mitarbeiter unterwegs ist, desto höher ist die Krankenquote. Wiederum ist die Möglichkeit der Wahlfreiheit – z. B. von zeitversetztem Arbeiten und/oder dem ein oder anderen Tag im Homeoffice oder in einem alternativen Büro – ein Lösungsansatz. Aber auch die Ortsflexibilität im Gebäude kann einen Mehrwert darstellen, denn der Satz „Sitzen ist das neue Rauchen“ bewegt auch innerhalb des Büros immer mehr. Hat man bisher die ergonomischen Sitzbälle und höhenverstellbaren Schreibtische empfohlen, so ist mit Einzug neuer Technologien das Arbeiten überall im Gebäude möglich – vorausgesetzt, der Chef erlaubt es und die Gestaltung sowie Aufenthaltsqualität laden dazu ein – womit wir beim nächsten Megatrend angekommen sind.

Megatrend 3, das digitale Leben.

Die Technologien entwickeln sich rasant und die virtuelle Zusammenarbeit wird Tag für Tag einfacher, intuitiver und im Unternehmen weiter verbreitet, je jünger die Mitarbeiter werden. Nutzen und Erlernen Sie diese Art der Zusammenarbeit, denn sie wird zunehmen. Die Kommunikation im Büro muss zeitgleich gefördert werden, in dem das Büro vermehrt ein Angebot an unterschiedlichen Kommunikationsflächen für unterschiedliche Anlässe bietet (aktivitätsbasiertes Arbeiten). Vom klas-



sischen Besprechungsraum über Rückzugsmöglichkeiten für virtuelle Teamarbeit per Webkonferenz, für vertrauliche / private Angelegenheiten – denn diese sind während der Arbeitszeit nicht mehr wegzudenken – bis hin zu konzentrierten Lernphasen per Online-Vorlesung. Informelle Kommunikationsflächen mit Aufenthaltsqualitäten müssen geboten werden, die entweder dazu führen, dass der Blick auf den Rechner/das Smartphone bewusst vermieden wird, oder mit dem Tablet auf dem Schoß die Arbeit an einer anderen Stelle als immer nur dem Schreibtisch verrichtet werden kann. Dies führt zu mehr Abwechslung und frischen Ideen, was wiederum das Stichwort für den nächsten Megatrend bildet.

Megatrend 4, die wissensbasierte Ökonomie.

Wissen ist der einzige Produktionsfaktor, der sich verdoppelt, wenn er geteilt wird. Dies ist wiederum der Grund dafür, warum die Kommunikationsflächenanteile in Bürogebäuden zunehmen und die Kommunikationskanäle (z. B. mittels Social Media) ausgebaut werden. Innovation und Kreativität werden in Zeiten kürzerer Produktlebenszyklen immer wichtiger. Und wo entstehen die meisten Ideen? Außerhalb des Büros, denn dort sind es nur 24 %.

Den Mitarbeitern muss es also auch aus Gründen der Innovation, der Kreativität und zum Wissensaufbau ermöglicht werden, außerhalb des Büros ihren Job zu machen. Coworking Spaces oder auch Corporate-Coworking-Spaces sind hierfür geeignete Plätze, um abseits des Büros gemeinschaftlich und nach dem Prinzip „nutzen statt besitzen“ arbeiten zu können.

Die Megatrends haben verdeutlicht, dass der tägliche Weg in das Büro zum einen nicht mehr tagtäglich notwendig ist, es jedoch viele gute Gründe gibt, das Büro als zentralen Kommunikationsort zu verstehen und aufzuwerten. Das Büro bleibt somit der Mittelpunkt der Arbeit, da es eine wichtige Rolle für den Zusammenhalt von vermehrt virtuellen und / oder losen Organisationseinheiten bildet. Jeder in seiner Unternehmensverantwortung sollte pro-aktiv eine Vision über die Zukunft der Arbeit entwickeln, um auf der Welle und nicht mit der Welle zu schwimmen. Hierbei spielt die Umgestaltung von Büroimmobilien eine entscheidende Rolle. Kreativität ist gefragt! Es muss nicht immer gleich ein Neubau und/oder eine Revitalisierung sein.



Wir halten Ihnen den Rücken frei.

Für den Erfolg Ihres Unternehmens.

Entdecken Sie Ihr Einsparpotenzial.

In jedem Unternehmen gibt es notwendige Abläufe, die Aufwand verursachen, ohne dabei zu Ihrem Erfolg beizutragen. Für diese so genannten Sekundärprozesse übernehmen wir für Sie die Verantwortung. Unser Aufgabengebiet reicht von der professionellen Ausschreibung bis hin zur Kontrolle der angebotenen Leistungen, so dass Sie sich vollständig auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren können. Wir als Ihr Dienstleister setzen uns das Ziel, Ihre Kosten zu senken und die Qualität der Leistungen zu optimieren.

Ihr Ansprechpartner:
Ulrich Müller, Geschäftsführer
Telefon: 0531/2 02 14 89, ulrich.mueller@oeffentliche.de
www.oeffentliche-fm.de



ÖFFENTLICHE
Facility Management

Autorenübersicht



Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH
Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 80116-60
Telefax 0531 80116-66
altmeppen@altmeppen.de
www.altmeppen.de
Autor: Stephan Lechelt (S. 7–9)

APPELHAGEN

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH
Theodor-Heuss-Straße 5a, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 2820-0
Telefax 0531 2820-525
infobs@appelhagen.de
www.appelhagen.de
Autoren: Andreas Jahr, Sebastian Staats (S. 10–12)



Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG
Güldenstraße 25, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 5903-0
Telefax 0531 5903-195
info@wiederaufbau.de
www.wiederaufbau.de
Autor: Joachim Blätz (S. 22–23)



Braunschweigische Landessparkasse
Friedrich-Wilhelm-Platz, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 487-0
Telefax 0531 487-3572
kundenservice@blsk.de
www.blsk.de
Autoren: Andy Blumenthal (S. 14–15),
Werner Schilli (S. 13)



Büro der Vermesser Schmidt und Sjuts GbR
Wendenstraße 26, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24495-0
Telefax 0531 24495-19
info@der-vermesser.de
www.der-vermesser.de
Autor: Andreas Schmidt (S. 43)



CANZLEI DER RECHTANWÄLTE Giesemann Guntermann
Petritorwall 28, 38118 Braunschweig
Telefon 0531 24281-0
Telefax 0531 24281-12
info@canzlei.de
www.canzlei.de
Autor: Dr. Rüdiger Scheller (S. 38–39)

JOPPE
EXKLUSIVE KÜCHEN

die villa
Manufakturküchen by Joppe

// SieMatic S3 ZEITLOSES DESIGN TRIFFT FUNKTIONALITÄT

Ein schlichtes Design, bei dem sich Edelstahl-Elemente mit warmen Hölzern und sinnlichen Farben verbinden: Bei Joppe finden Sie mit den Küchen von SieMatic eine Vielzahl miteinander kombinierbarer Programme und Stilwelten, die sich jedem Einrichtungsstil anpassen. Das modulare, hochflexible SieMatic-Aluminium-Innenausstattungssystem schafft zuverlässig Ordnung in der Küche.

bulthaup SieMatic GAGGENAU SIEMENS SUB-ZERO WOLF
Miele SELECTIONIK BLANCO BRITA O+F GUTMANN BOSCH



Joppe Exklusive Einbauküchen GmbH
Heinrich-Büssing-Ring 34 | 38102 Braunschweig
Telefon: +49 (0) 531 27314 - 0 | www.joppe.de
Öffnungszeiten: Montag – Freitag 10 – 19 Uhr,
Samstag 10 – 16 Uhr

SieMatic



Gattermann Immobilien Projekt GmbH
Porschestraße 50, 38112 Braunschweig
Telefon 0531 23144-0
Telefax 0531 23144-22
s.luer@g-i-p.com
www.g-i-p.com
Autor: Klaus Gattermann (S. 30 – 32)



Groß Mohr Bode Partnerschaft Steuerberatungsgesellschaft
Am Fallersleber Tore 6, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 1220-0
Telefax 0531 1220-90
info@gross-mohr-bode.de
www.gross-mohr-bode.de
Autor: Jörg Bode (S. 20 – 21)



if5 anders arbeiten GmbH & Co. KG
Major-Hirst-Straße 11, 38442 Wolfsburg
Telefon 05361 834905-0
Telefax 05361 834905-09
info@if5.org
www.if5.org
Autor: Sven Iserloth (S. 44 – 45)



iwB Ingenieuresellschaft mbH
Wendendorwall 16, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24361-0
Telefax 0531 24361-99
iwB@iwB-ingenieure.de
www.iwB-ingenieure.de
Autoren: Kirstin Pahl, Jörn Stäbe (S. 34 – 36)



Kalksandsteinwerk Wendeburg Radmacher GmbH & Co. KG
Straße zum Kalksandsteinwerk,
38176 Wendeburg
Telefon 05303 9191-0
Telefax 05303 9191-10
info@ks-radmacher.de
www.ks-radmacher.de
Autor: Olaf Nickel (S. 33)



Kanzlei OSSADA
Wendendorwall 2a, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 614998-0
Telefax 0531 614998-11
info@kanzlei-ossada.de
www.kanzlei-ossada.de
Autoren: Thomas Oeser, Dominik Ossada (S. 18 – 19)



Dr.-Ing. Peter Martens & Dipl.-Ing. Frank Puller Ingenieuresellschaft m.b.H.
Pockelsstraße 7, 38106 Braunschweig
Telefon 0531 23832-0
Telefax 0531 23832-49
info@martens-puller.de
www.martens-puller.de
Autor: Frank Puller (S. 42)



Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Freyastrasse 10, 38106 Braunschweig
Telefon 0531 3804-3850
Telefax 0531 3804-3911
j.sperber@braunschweig-zukunft.de
www.nibelungen24.de
Autor: Jürgen Sperber (S. 26 – 27)



Öffentliche Facility Management GmbH
Theodor-Heuss-Straße 10, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 202-1489
Telefax 0531 202-1746
info-fm@oeffentliche.de
www.oeffentliche-fm.de
Autor: Ulrich Müller (S. 44 – 45)



Olaf Zahn Immobilienfinanzierung
Kalenwall 1, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 612812-22
Telefax 0531 612812-29
info@olaf-zahn.de
www.olaf-zahn.de
Autor: Olaf Zahn (S. 16 – 17)



Peteireit Immobilien
Wendenstraße 47, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 4811700
Telefax 0531 48117022
peteireit@peteireit-immobilien.de
www.peteireit-braunschweig.de
Autor: Tim Peteireit (S. 40 – 41)



SQR Rechtsanwälte LLP
Wolfenbütteler Straße 45, 38124 Braunschweig
Telefon 0531 3107-310
Telefax 0531 3107-3110
motzkus@sqr-law.de
www.sqr-law.de
Autor: Bernhard Motzkus (S. 37)



Volkswagen Immobilien GmbH
Poststraße 28, 38440 Wolfsburg
Telefon 05361 264-0
Telefax 05361 264-100
mail@vwimmobilien.de
www.vwimmobilien.de
Autoren: Meik Geier,
Evelyn-Nicole Lefèvre-Sandt (S. 24 – 25)



Wolfsburg AG
Major-Hirst-Str. 11, 38442 Wolfsburg
Telefon 05361 897-1324
Telefax 05361 897-7909
wenzel.steinhage@wolfsburg-ag.com
www.wolfsburg-ag.com
Autor: Wenzel Steinhage (S. 28 – 29)

Impressum

Service-Seiten Immobilien
Ratgeber für Unternehmer
Ausgabe Braunschweig 2015/16
Jahresausgabe
Nr. 9

Herausgeber (V. i. S. d. P.)
MediaWorld GmbH
Timo Grän, RA Martin Voß, LL.M.
(auch Verlagsgeschäftsführung)

Verlag

MediaWorld GmbH
Agentur für Marketing & Verlag
Bankplatz 8
38100 Braunschweig
Telefon 0531 482010-20
Telefax 0531 482010-21
info@mediaworldgmbh.de
www.mediaworldgmbh.de

Grafische Gestaltung
Monique Dobrzela, Joey Mertinke

Auflage

22 000 Stück

Verteilung

Beilage „IHK wirtschaft“ (Ausgabe April 2015)
Lesezirkel BS/WOB/WF/SZ

Druck und Auflagennachweis

Joh. Heinr. Meyer GmbH
www.meyer-medien.de

Verlagsrechte

Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlags.
Einsender von Manuskripten, Briefen u. ä.
erklären sich mit einer redaktionellen Bearbei-
tung einverstanden. Alle Angaben ohne Gewähr.

Anzeigen/Projektsteuerung

Timo Grän, Dunja P. Assunção / Jens Arnemann

Anzeigentarif

Mediadaten Ausgabe 2015/16

Titelbild

Wilhelm-Bracke-Gesamtschule
Uwe Jungherr, 360-Grad-Panorama.de

Nächste Ausgabe

April 2016

Veröffentlichungen

Timo Grän, GF MediaWorld GmbH
Telefon 0531 482010-10
graen@mediaworldgmbh.de

Wenn's um
Immobilien geht ...



Torsten Ansorge

Kai Hilz

Heinz-Wilhelm Moehle

Michael Grote

Katja Ibendorf

Immobilie gesucht?

Wir kümmern uns darum:

Torsten Ansorge **0531 487-3953**

Michael Grote **0531 487-3872**

Kai Hilz **0531 487-3159**

Katja Ibendorf **0531 487-3971**

Heinz-Wilhelm Moehle **0531 487-3911**



**Braunschweigische
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

Sie sind auf der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie? Dann sprechen Sie uns an. Wir bringen Angebot und Nachfrage zusammen und wissen, was beide Seiten erwarten. Aus unserem großen Kreis potenzieller Verkäufer bieten wir Ihnen die für Sie passenden Immobilien an. Profitieren Sie von unserer außerordentlichen Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes. Denn hier kennt sich niemand besser aus als wir. **Wenn's um Immobilien geht – Landessparkasse.**

www.blsk.de/immobilien