

SERVICE-SEITEN Immobilien

Ratgeber für Unternehmer

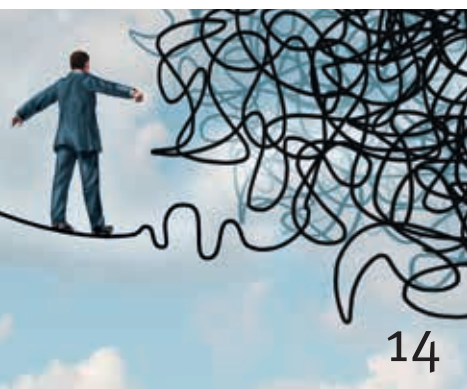
10.
Ausgabe



**VOM INDUSTRIEGEBIET
ZUM BÜRO- UND WOHNSTANDORT**

Immobilienbewertung
Risikominimierung durch Analyse

Energieeinsparung
Qualitätsmanagement als Schlüssel



Editorial

- 3** Vorwort Herausgeber
- 4** Grußwort Beirat
- 5** Fachlicher Beirat
- 6** Grußwort
- 42** Autorenübersicht

Veröffentlichungen

- 7** Der Büroimmobilienmarkt in Braunschweig
- 8** Die „Legal Due Diligence“ beim Kauf von Wohnimmobilien
- 11** Risikomanagement vor Erwerb von Wohnungseigentum
- 12** Die Bewertung von gewerblichen Immobilien
- 14** Steuerliche Fallstricke im Bereich der Immobilien
- 17** Strukturierte Beratung
- 18** Alles Standard ... oder ...?
- 20** Woran Sie bei Ihrer zukünftigen Finanzierung denken sollten
- 22** ... und das Beste kommt am Ende
- 24** Wirtschaftlichkeit von Gebäudeplanungen
- 25** Haftungsrisiken durch EnEV und Co.
- 26** Integrale Qualitätssicherung
- 28** Entwicklung eines ehemaligen Industriegebiets zu einem hochwertigen Büro- und Wohnstandort
- 30** Mehr als nur ein „Dach über dem Kopf“
- 32** Neues Wohnquartier in der Nordstadt
- 34** Neue Perspektiven für Quartierssanierung in Kommunen
- 36** Immobilien für Senioren anders denken
- 38** Nach dem Bau eines Gebäudes folgt die Nutzungsphase
- 40** Der Facility-Management-Fakten-Service



Timo Grän

Martin Voß, LL.M.
Rechtsanwalt

Vorwort Herausgeber

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

die Service-Seiten Immobilien feiern Jubiläum! Sie halten die mittlerweile 10. Jahresausgabe des Immobilienratgebers für unsere Region in den Händen. Es hat sich seit der ersten Ausgabe in unserer immer attraktiver gewordenen Region vieles getan, was wohl niemanden verborgen geblieben ist. Und dass das Thema Immobilien nicht zuletzt aufgrund der nach wie vor anhaltenden Niedrigzinsphase und dem „Run auf Betongold“ nach wie vor in aller Munde ist, dürfte unstrittig sein.

Das Konzept der Service-Seiten Immobilien ist hingegen im Vergleich zur Erstausgabe unverändert geblieben: Sie erhalten nützliche Informationen – überwiegend in von regionalen Experten verfassten Fachbeiträgen, wobei ein Fachlicher Beirat den Inhalt der Beiträge überprüft und zur Veröffentlichung freigibt.

Das Themenspektrum ist dabei erneut vielfältig: Zunächst wird aus unterschiedlicher Sicht beleuchtet, worauf beim Kauf von Immobilien geachtet werden sollte. Die Bewertung ist vor dem Kauf natürlich immer ein spannendes Thema, da die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufer teilweise erheblich differieren. Natürlich sollten auch steuerliche Fallstricke nicht außer Acht gelassen werden. Sofern dann eine Einigung über den Preis erfolgt ist, ist die Wahl der richtigen Finanzierung

oftmals nicht ganz einfach. Wichtig ist es zudem, auch die ständig zunehmenden, teilweise komplexen gesetzlichen Regelungen – wie Energieeinsparvorschriften gemäß der EnEV – im Blick zu haben, um mögliche Haftungsrisiken zu vermeiden.

Im Rahmen der Industriegebiets- und Wohnraumentwicklung werden neue Projekte und städtebauliche Maßnahmen vorgestellt, wie z. B. das Caspari Viertel, welches die Braunschweiger Nordstadt erheblich aufwerten wird. Lobenswert ist auch das sog. „Braunschweiger Modell“, in welchem durch größere dezentrale Wohneinheiten Flüchtlingen die Möglichkeit der ersten eigenen vier Wände in unserem Land gegeben wird.

Wir hoffen, dass die Ihnen vorliegende 10. Jahresausgabe der Service-Seiten Immobilien erneut die eine oder andere nützliche Information für Sie enthält und wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre!

Herzlichst,

Timo Grän

Martin Voß, LL.M.



Jan Laubach
Diplom-Ingenieur
Beiratssprecher Service-Seiten Immobilien
iwb Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig

Grußwort Beirat

Liebe Leserinnen und Leser,

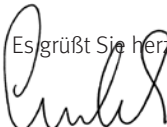
ist es Ihnen aufgefallen? Wir haben in diesem Jahr unser Magazin im Vergleich zu den Vorjahren leicht verspätet veröffentlicht. Macht nichts? Sagen Sie! Aber das, was vor ein paar Wochen an dieser Stelle einleitend gestanden hätte, wäre heute schon nicht mehr aktuell. Sicher hätte ich an dieser Stelle zu den besonderen Herausforderungen des Immobilienmarktes unter dem speziellen Aspekt der ankommenden Flüchtlinge Bezug genommen. Das Thema ist aber – zumindest derzeit – wieder deutlich in den Hintergrund geraten.

Dafür aber gibt es immer wieder neue Zahlen zu den fehlenden Wohnungen in Deutschland: Gestartet sind die ersten Hochrechnungen mit einem geschätzten Neubaubedarf von 250 000 Wohnungen pro Jahr. Aktuell liegt die Bedarfsprognose der Forschungsinstitute von über 400 000 neu zu bauenden Wohnungen/Jahr. Auch in unserer Region werden sich bald die ersten Kräne für die Realisierung von großen Wohnungsneubauprojekten drehen. Vergessen sind die gerade

beendeten Abrissprojekte aus den Stadtumbauprogrammen in Ost- und Westdeutschland, in denen Tausende Wohnungen vom Markt genommen wurden.

Dies alles erfordert eine hohe Flexibilität aller Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft. Auf diese kurzfristigen Entwicklungen immer mit ausreichenden und qualifizierten Kapazitäten reagieren zu können, wird eine immer stärker werdende unternehmerische Herausforderung.

Für Sie, liebe Leserinnen und Leser, haben wir auch in diesem Heft viele aktuelle Themen rund um die Immobilie zusammengefasst. Fachlich fundiert, verständlich geschrieben und geprüft vom Fachlichen Beirat. Damit das Lesen für Sie keine Herausforderung wird!

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 – 1985 Lehre zum Bankkaufmann und Studium an der Bankakademie, Abschluss als Dipl.-Bankfachwirt
 1988 – 1996 Leiter der Zweigstelle Ulm-Söflingen, 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, 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
 seit 2009 zunächst Vorstandsmitglied, dann Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG



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, Abschluss als 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, 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 Braunschweigischen Landessparkasse
 seit 2009 Bankbevollmächtigter
 seit 2013 Bankabteilungsdirektor



Ulrich Müller

1976 – 1979 Lehre zum Versicherungskaufmann bei der Öffentlichen Versicherung Braunschweig
 1979 – 1985 Studium der Betriebswirtschaftslehre Georg-August-Universität Göttingen, Abschluss als Dipl.-Kfm.
 1986 – 2003 diverse Führungspositionen in der Unternehmensplanung / 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 Berufsverbands RealFM e. V. Association for Real Estate and Facility Managers
 seit 2007 Geschäftsführer Öffentliche Facility Management GmbH
 seit 2013 Mitglied des Berufsverbands 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 | 2002 1. Staatsexamen | 2. Staatsexamen
 2000 Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilprozessrecht und Urheberrecht, Leipzig
 2000 – 2001 Lehrbeauftragter an der Universität Leipzig
 2000 – 2002 Referendariat am OLG Braunschweig
 2002 Tätigkeit in der Rechtsabteilung eines Energiekonzerns
 2002 Rechtsanwalt bei Appelhagen 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



Axel Gedaschko
Präsident
GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

wenn es um das Bauen und Wohnen in Deutschland geht, dann steht aus Sicht unserer Branche, der Wohnungswirtschaft, vor allem eines im Vordergrund: Wir brauchen eine Neubauoffensive – und zwar sofort. Denn der Wohnraum in den Ballungsgebieten wird immer knapper. Bis 2020 müssen deswegen in Deutschland jährlich 400 000 Wohnungen gebaut werden. Angesichts der weiter steigenden Zuwanderungsraten verschärft sich die Situation zusehends.

Dafür gilt es insbesondere, Bauhindernisse schleunigst aus dem Weg zu räumen: Die Baukosten sind insgesamt zu hoch. Es fehlt an Anreizen für den Wohnungsbau sowie bezahlbarem Bauland. Die Preisspirale bei der Grunderwerbsteuer muss gestoppt und die Baugenehmigungsverfahren verkürzt werden. 16 verschiedene Landesbauordnungen und eine Baunutzungsverordnung erschweren die so dringend notwendige Nachverdichtung und Aufstockung von Wohngebäuden. Ein weiterer Kostentreiber sind insbesondere die immer strenger werdenden Energieeffizienzvorgaben im Gebäudebereich. Eine Neukonzeption der Gesetze in diesem Bereich ist bereits angekündigt und muss nun auch tatsächlich erfolgen.

Eine umfassende Strategie für mehr Wohnungsbau liegt bereits vor. Wir haben sie im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen gemeinsam mit dem Bundesbauministerium erarbeitet. Unter anderem brauchen wir mehr Bauland, Typengenehmigungen, die die Prozessdauer verkürzen, und eine einheitliche Musterbauordnung. Auch die in der politischen Beratung befindliche Sonderabschreibung zur Förderung des Wohnungsneubaus wird ein wirksamer Anreiz sein, mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen. Zusätzlich bedarf es aber einer gleichwertigen Investitionszulage, da einige Wohnungsunternehmen diese Sonderregelung nicht nutzen können.

Bei allen konstruktiven Vorschlägen muss die Bundesregierung aber eines im Blick behalten: Sie darf die geplanten Anreize für bezahlbaren Wohnungsbau nicht gleich wieder durch unsachgerechte Neuregelungen, wie bspw. im Mietrecht, ausbremsen. Die aktuellen Pläne des Bundesjustizministeriums widersprechen den fundierten und Erfolg versprechenden Bündnisergebnissen völlig und werden die Investitionen sowohl in den Neubau von Wohnungen als auch in die Modernisierung stark schädigen, wenn sie so in Kraft treten.

Die gemeinsamen Worte sind da, nun müssen von der Politik die Taten her, damit ein positives Investitionsklima für den Wohnungsneubau auch tatsächlich entsteht – und wir bauen können. Entscheidungsträger auf allen politischen Ebenen sind am Zug. Nur wenn Bund, Länder und Kommunen gemeinsam mit der Wohnungs-, Immobilien- und Bauwirtschaft an einem Strang ziehen, kann uns die Aufgabe gelingen, auch zukünftig ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Deutschland zur Verfügung zu stellen.

Soviel zum „Großen und Ganzen“, das uns auf der bundespolitischen Ebene aktuell bewegt. Was in den vielen Teilbereichen der Immobilienbranche und vor Ort brandaktuell ist, dazu liefert Ihnen diese Ausgabe der Service-Seiten in bewährter Weise eine Vielzahl von relevanten und aktuellen Informationen. Ich wünsche Ihnen eine anregende und informative Lektüre und spannende Impulse für Ihre anstehenden Entscheidungen.

Herzlichst,
Ihr

Axel Gedaschko

Der Büroimmobilienmarkt in Braunschweig

Größerer Markt, höhere Mieten, genauere Daten

Dipl.-Ing. Stephan Lechelt | Geschäftsführer

Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH, Braunschweig

Die Erhebung zum 1. Büroimmobilienmarktbericht für Braunschweig fußt auf einer soliden Basis von über 1 400 Einzelobjekten. Insgesamt verfügt die Stadt über eine Bürogesamtfläche von rund 2,1 Mio. m². Dies sind 50 % mehr Fläche als bisher bekannt. Das Angebot ist sehr fragmentiert und kleinteilig. Rund zwei Drittel aller Objekte haben eine Fläche von weniger als 1 000 m². Die Großobjekte mit mehr als 10 000 m² machen in der Anzahl zwar nur 2 % aus, vereinen aber insgesamt 400 000 m². Seit dem Jahr 2000 sind rund 300 000 m² neu entstanden. Gut 60 % der Gesamtfläche wird von den Eigentümern selbst genutzt, sodass für den Vermietungsmarkt rund 900 000 m² verbleiben. Die Eignutzerquoten differieren stark zwischen den Teilmärkten.

Der Leerstand wurde zum Jahresende 2015 mit rund 80 000 m² ermittelt, was bezogen auf die Gesamtfläche einer markttypischen Quote von 3,8 % entspricht. Bezogen auf den Vermietungsmarkt ergibt sich eine Quote von 8,9 %.

Die durchschnittliche Bestandsmiete von 7,60 Euro/m² netto kalt im Monat basiert auf über 100 Objekten, die gut ein Drittel des Vermietungsmarkts widerspiegeln. Die Spanne reicht von 2,95 Euro/m² bis 16,00 Euro/m². Die meisten Mieten liegen zwischen 5,50 Euro/m² und 9,40 Euro/m².

Beim Umsatz konnten lediglich 30 000 m² sicher ermittelt werden. Der tatsächliche Vermietungsumsatz liegt darüber, kann aber nicht seriös abgeschätzt werden.

Im Jahr 2015 wurden rund 20 000 m² Bürofläche neu erstellt. Aktuell sind gut 45 000 m² (u. a. Gom in Rünigen, 2. BA Kontorhaus, Lilienthalhaus) im Bau, die in den nächsten Jahren fertiggestellt werden. Die Planungspipeline ist mit ca. 20 000 m² gefüllt.

Der Investmentumsatz betrug 2015 etwas über 100 Mio. Euro. Es wurden 9 Objekte mit einer



Fläche von 76 000 m² veräußert. Der Hauptteil des Umsatzes erfolgte durch drei Großobjekte, u. a. das Schlosscarree. Die Renditen (Jahresmiete/Kaufpreis) lagen bei 5 Objekten zwischen 6,9 % und 11,3 %. Im Durchschnitt wurde das 11,2-Fache der Jahresmiete gezahlt. Die Kaufpreise lagen zwischen 455 Euro/m² und 1 675 Euro/m².

Aufgrund der moderaten Neubautätigkeit und ausgehend von einer weiter vorhandenen Nachfrage wird von einer stabilen Entwicklung auf dem Braunschweiger Büroimmobilienmarkt ausgegangen. Signifikante Steigerungen bei der Nachfrage und den Mieten werden unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Lage nicht gesehen. Vielmehr besteht das latente Risiko einer Abschwächung der Büroflächennachfrage, die sich eher mittelfristig auf den Vermietungsmarkt auswirken würde. Der Büromarktbericht kann kostenlos beim Autor angefordert werden oder steht unter www.immobiliengeregion.de zum Download zur Verfügung.

DER MARKTPLATZ IST UNTER WWW.IMMOBILIEN-REGIOKER.DE ZU ERREICHEN.

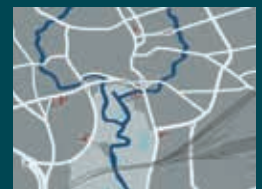
- Büroimmobilien – Übersicht über Büroimmobilien mit ersten Informationen und Bildern
- Aktuelle Angebote – Mietangebote für Leerstandsflächen
- Dienstleisterdatenbank – Übersicht über Dienstleister rund um die Büroimmobilie (u. a. Rechtsanwälte, Büroausstatter, Verwalter)
- Marktbericht – Bericht zum Download und weitere Infos

Frankfurter Straße 2 / ARTmax
38122 Braunschweig

Fon +49 531 80116-80
Fax +49 531 80116-66

info@altmeppen-regioker.de
www.altmeppen-regioker.de

ALTMEPPE
regioker



Die „Legal Due Diligence“ beim Kauf von Wohnimmobilien

Jan Haupt | Rechtsanwalt

Andreas Jahr | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH, Braunschweig



Von links nach rechts:

Steffen Helbing, Jan Haupt, Ilka Hahne, Michael Stern, René Weidig, Andreas Jahr, Sebastian Staats

1. Einleitung

Der Wohnungsmarkt in Niedersachsen differenziert sich immer weiter aus. In ländlichen Regionen stehen zahlreiche Wohnungen und Häuser zur Verfügung. Leerstand in den urbanen Gebieten kommt hingegen selten vor.

Die Region Braunschweig-Wolfsburg registrierte in den letzten Jahren stetige Einwohnerzuwächse und infolgedessen eine steigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die Investitions- und Förderbank Niedersachsens (NBank) bezeichnet die Wohnungsmarktlage in Braunschweig und Wolfsburg in dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2014/2015 als angespannt.

Zugleich nimmt die Nachfrage nach Wohnimmobilien als Wertanlage insbesondere seit der Finanzmarktkrise stark zu. Als besonders sicher geltende Kapitalanlageform erfreuen sie sich bei Investoren einer ständig wachsenden Beliebtheit. Bei der Kaufentscheidung steht wie bei anderen Kapitalanlagen regelmäßig die zu erwartende Rendite im Vordergrund.

2. Immobilien-Due-Diligence

Die Investition in eine Wohnimmobilie zeichnet sich typischerweise durch eine hohe Kapitalbindung, erhebliche Übertragungskosten und ggf. eine lange Produktionsdauer aus. Diese Charakteristik bedingt das Erfordernis einer genauen Ankaufsprüfung des Investitionsobjektes, der sog. „Due Diligence“.

Der Begriff „Due Diligence“ kommt aus dem US-amerikanischen Kapitalmarkt- und Anlegerschutzrecht und bedeutet sinngemäß „die im Verkehr erforderliche Sorgfalt“. Bei der Immobilien-Due-Diligence geht es um eine

verkehrsübliche Sorgfaltsprüfung einer Immobilie im Rahmen des geplanten Erwerbs.

Die Immobilien-Due-Diligence gliedert sich grundsätzlich in die fünf Bereiche Markt, Recht, Steuern, Technik und Umwelt. Der rechtlichen Due Diligence („Legal Due Diligence“) kommt dabei besondere Bedeutung zu. Die Verwertbarkeit einer Wohnimmobilie und die zu erzielende Rendite hängen wesentlich von der Einschätzung rechtlicher Risiken und Rahmenbedingungen ab.

Die anwaltliche Ankaufsprüfung sollte idealerweise vor den eigentlichen Vertragsverhandlungen erfolgen. Erkannte Risiken können die eigene Verhandlungsposition erheblich stärken. Gelegentlich beauftragt bereits der Verkäufer die Durchführung einer Due Diligence, wenn ihm umfassende Informationen über die rechtlichen Details der Bestandsimmobilie fehlen. Die Ergebnisse einer solchen Verkäuferprüfung ermöglichen eine angemessene Kaufpreisfindung und können dem potenziellen Erwerber zur Verfügung gestellt werden.

3. Relevante Bereiche einer Due Diligence bei Wohnimmobilien

Eine umfassende Prüfung der gewählten Renditeimmobilie beginnt i. d. R. bei den eigentumsrechtlichen Umständen und Belastungen eines Grundstücks. Dabei werden Grundbuch- und Katasterunterlagen gezielt nach negativen Sachverhalten („deal-breaker“) durchsucht.

Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind ebenfalls zwingend zu prüfen. Nutzungsbeschränkungen können sich u. a. aus einem bestehenden Bebauungsplan ergeben. Nicht selten gibt es öffentlich-rechtliche Zahlungsverpflichtungen (z. B. aus städtebaulichen Verträgen). Aufmerksamkeit verlangt zudem die Beurteilung der Umwelt- und Altlastensituation. Ferner können sich aufgrund von Baulasten Beschränkungen ergeben, die der Käufer dem Grundbuch nicht entnehmen kann.

Das Kernstück des Investitionsplanes sind die Mieteinnahmen. Der Erwerber kauft eine Renditeimmobilie üblicherweise zu dem

vielfachen Preis ihres Jahresertrages. Rechtssichere Mietverträge sind daher der Grundbaustein für eine hohe Rendite und ein Schwerpunkt der rechtlichen Bewertung durch Immobilienanwälte.

Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft sind die Teilungserklärung sowie die bisherigen Beschlüsse der Gemeinschaft zu prüfen. Diese können Regelungen beinhalten, die den Erwerber binden und die er nicht mehr gerichtlich angreifen kann.

Ferner gilt es zu klären, ob Rechtsstreitigkeiten anhängig sind. Da der neue Eigentümer vom Ausgang dieser Verfahren ggf. direkt betroffen ist, sind entsprechende vertragliche Vorkehrungen zu treffen.

Steuer- und gesellschaftsrechtliche Besonderheiten sowie die bauvertragliche Abwicklung (beim Ankauf einer noch nicht fertiggestellten Immobilie) gehören ebenfalls zum Prüfungsumfang einer Immobilien-Due-Diligence.

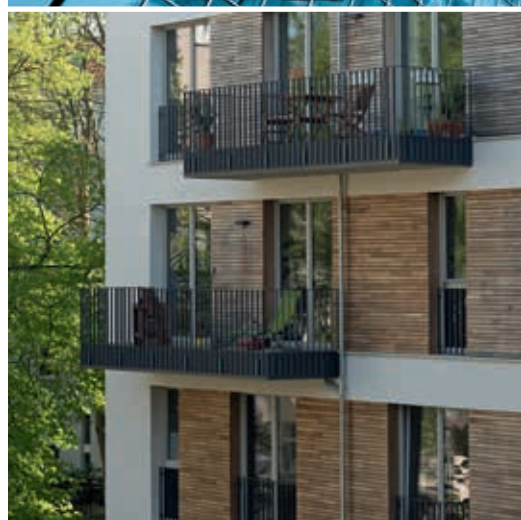
4. Beispiele

Die folgenden Beispiele aus der Anwaltspraxis zeigen typische Risiken beim Ankauf von Wohnimmobilien. Häufig erfolgt die Beauftragung des jeweiligen Beraters erst nach der Transaktion, wenn nur noch Schadensbegrenzung möglich ist.

▪ 4.1 Mietvertragsklauseln

Hat der Investor auf eine anwaltliche Überprüfung der Mietverträge verzichtet, kann es für ihn ein böses Erwachen geben.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind etliche mietvertragliche Vereinbarungen, die von der gesetzlichen Rechtslage abweichen, unwirksam. Dies gilt insbesondere für sog. „Schönheitsreparaturklauseln“. Ob sich unwirksame Klauseln im Mietvertrag befinden, hängt von den genauen Formulierungen ab und ist für den Laien häufig schwer zu erkennen. Erlegt der Vermieter dem Mieter bspw. auf, die Wohnung alle drei Jahre zu renovieren oder bei Beendigung des Mietverhältnisses frisch renoviert zu übergeben, führt dies zur Unwirksamkeit der



Das Kernstück des Investitionsplanes sind die Mieteinnahmen



vertraglichen Vereinbarung. Letztlich können den Erwerber der Wohnimmobilie Kosten treffen, die er beim Ankauf nicht einkalkuliert hat.

4.2 Mieterhöhung

Im Rahmen einer Due Diligence gilt es außerdem zu überprüfen, unter welchen Voraussetzungen der Erwerber die Miete erhöhen kann.

Möglicherweise gibt es besondere vertragliche Vereinbarungen (Staffelmiete, Indexmiete). Anderenfalls kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Voraussetzung ist eine seit 15 Monaten unveränderte Miete. Zudem muss das letzte Mieterhöhungsverlangen mindestens ein Jahr zurückliegen und die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöhen (sog. Kappungsgrenze).

Aktuell plant das Land Niedersachsen auf der Grundlage des Mietrechtsnovellierungsgesetzes vom 01.06.2015 den Erlass weiterer Rechtsverordnungen, um die Wohnraumversorgung in Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage zu verbessern. Danach gilt für die Städte Braunschweig und Wolfsburg eine abgesenkte Kappungsgrenze von 15 % (Kappungsgrenzenverordnung).

Auswirkungen auf den Abschluss neuer Mietverträge hat die sog. „Mietpreisbremse“. Die Miete darf bei Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % übersteigen. Ausgenommen hiervon sind

lediglich Wohnungen, die erstmals ab dem 01.10.2014 vermietet werden und Neuvermietungen nach umfassender Modernisierung.

4.3 Fehlende Identität von Eigentümer/Veräußerer und Vermieter

Grundsätzlich tritt der Erwerber einer Wohnimmobilie anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses/der Mietverhältnisse ein. Dies folgt aus der gesetzlichen Regelung des § 566 BGB („Kauf bricht nicht Miete“).

Zu Problemen kann es kommen, wenn zwischen der Person des Vermieters und des Eigentümers keine Identität vorliegt, z. B. wenn ein Mietverhältnis mit einer rechtsfähigen Personengesellschaft (GbR, GmbH, AG) besteht, aber nur einer der Gesellschafter Eigentümer des Grundstücks ist.

Unter Umständen erlangt der Erwerber das Eigentum an der Wohnimmobilie, ohne in die Vermieterstellung einzutreten. Die Frage, ob der Eintritt des Erwerbers in das bestehende Mietverhältnis zwingend die Identität zwischen Eigentümer und Vermieter voraussetzt, ist sowohl in der Instanz- als auch der BGH-Rechtsprechung geprägt von zahlreichen Einzelfallentscheidungen.

Hier muss eine entsprechende Beratung und Vertragsgestaltung dafür Sorge tragen, dass nach der Veräußerung einer vermieteten Wohnimmobilie keine bösen Überraschungen auftreten.

4.4 Öffentliche Fördermittel

Die Refinanzierung von Wohnimmobilien erfolgt nicht selten unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel. Eine Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus ist aufgrund der notwendigen Unterbringung von Flüchtlingen absehbar. Die Bundesregierung hat bereits angekündigt, die Mittel des sozialen Wohnungsbaus auf 1 Mrd. Euro zu verdoppeln.

FÜR DEN INVESTOR KÖNNEN SICH DABEI EINIGE FALLSTRICKE ERGEBEN

Es stellt sich die Frage, ob die zugrunde liegenden Förderbescheide bestandskräftig sind. Möglicherweise sind nicht alle Nebenbestimmungen erfüllt oder können in der Zukunft nicht weiter eingehalten werden. Zu prüfen ist ferner, ob sich ein Widerruf des Fördermittelbescheides und ggf. die Inanspruchnahme dinglicher Sicherungen ausschließen lassen. Fördermittelbescheide sind personenbezogen. Es ist daher darauf zu achten, dass die Übertragung auf den Endinvestor gesichert ist.

5. Zusammenfassung

Weitsichtige Investoren lassen vor dem Ankauf einer Wohnimmobilie eine umfassende Überprüfung durch erfahrene Immobilienanwälte vornehmen. Die Ergebnisse der Ankaufsprüfung fließen in den Kaufvertrag ein und wirken sich ggf. auf den Kaufpreis aus.

Die Kosten für eine „Legal Due Diligence“ sind aufgrund der Einsparungen bei den Folgekosten in jedem Fall gut angelegt.

Risikomanagement vor Erwerb von Wohnungseigentum



Olaf Firus | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Kanzlei Blumenberg Firus Scholz – Rechtsanwälte Fachanwälte in Bürogemeinschaft
Braunschweig

Die derzeitige Situation an den Kapitalmärkten mit dem historisch niedrigen Zinsniveau macht es für Kapitalanleger unumgänglich, ihr Vermögen, insbesondere in den Ballungszentren wie Braunschweig, auch oder gerade in den Erwerb von Eigentumswohnungen zu investieren. Bei guten Mietpreisen vermieteter Wohnungen lassen sich insoweit deutlich höhere Renditen als am Geldmarkt erzielen. Dieser Umstand lässt manchmal voreilig und unvorsichtig den Erwerb tätigen.

Dieser Artikel soll im Hinblick auf rechtliche Risiken mit nachteiligen wirtschaftlichen, aber auch persönlichen Auswirkungen den Blick auf den Mietvertrag schärfen und dazu anraten, insbesondere vor Beurkundung ein sorgfältiges Risikomanagement zu betreiben.

So sollte man sich bei Erwerb von Wohnungseigentum, das einem Eigenbedarf dienen soll, vom Eigentümer vorab ausreichende Informationen geben lassen, wann Wohnungseigentum begründet wurde bzw. seit wann das Mietverhältnis besteht. Grund hierfür ist der Umstand, dass häufig früher im Alleineigentum stehende Mehrfamilienhäuser bei bestehenden Mietverhältnissen erst zu Wohnungseigentum umgewandelt werden, was dann wiederum verschiedene rechtliche Folgen hat.

Soll ein solches Wohnungseigentum später selbst oder durch Familienangehörige genutzt werden, so gilt zum Zeitpunkt des Erwerbs derzeit noch eine 3-jährige Sperrfrist – ab Eintragung im Grundbuch – bis zu deren Ablauf das Mietverhältnis mit dem Mieter nicht ordentlich gekündigt werden kann. Hier besteht derzeit das zusätzliche Risiko, dass der Gesetzgeber aufgrund der entstandenen Wohnungsknappheit und der gestiegenen Mieten in Ballungsgebieten für sog. „Mangelgebiete“ den Landesgesetzgeber ermächtigt hat, den Kommunen die Möglichkeit zu geben, die

Frist gem. § 577a BGB bis zur Dauer von 10 Jahren zu verlängern. Dieses sollte bei entsprechenden zeitlichen Planungen zwingend berücksichtigt werden. Ferner kommt hinzu, dass dem Mieter von solchem Wohnungseigentum ein gesetzliches Vorkaufsrecht zusteht, sodass ein später geplanter Verkauf der Immobilie an bestimmte Personen davon beeinflusst wäre, würde der Mieter sein Vorkaufsrecht ausüben.

DES WEITEREN SOLLTE ZWINGEND GEKLÄRT WERDEN, OB IM HINBLICK AUF RENDITEASPEKTE EINE AUSREICHENDE AUSSCHÖPFUNG DER MIETERHÖHUNGSMÖGLICHKEITEN STATTGEFUNDEN HAT.

Hier sollte dringend beim Verkäufer erfragt werden, wann und in welcher Höhe eine Mieterhöhung bislang wirksam geworden ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass insbesondere in den „Mangelgebieten“ aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen durch die Landesgesetzgeber die Kommunen zudem auch die Möglichkeiten haben, die sog. Kapplungsgrenze von gesetzlich vorgesehenen 20 % auf 10 % oder, wie in Braunschweig im Sommer 2016 geplant, auf 15 % zu reduzieren.

Es fällt in der anwaltlichen Praxis vermehrt auf, dass über die vorstehenden Aspekte zu wenig Erkenntnisse im Vorfeld des Erwerbs eingeholt werden und z. B. Mieterhöhungen daran scheitern, dass diese zeitlich noch nicht möglich sind bzw. die ortsübliche Miete bereits durch die derzeit gezahlte Nettokaltmiete erreicht ist.

Es bedarf deshalb immer, ob nun aus reinem Anlagegesichtspunkt oder einer geplanten Eigenbedarfsnutzung, einer gründlichen rechtlichen Analyse des Mietverhältnisses und des Status des Wohnungseigentums vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags.



Die Bewertung von gewerblichen Immobilien

Kein Steinezählen, sondern Analyse wirtschaftlicher Objektdaten und Marktbedingungen



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

Der Wert von gewerblich genutzten Immobilien ist nicht ausschließlich von ihrer Architektur und ihren Baumaterialien abhängig. Vielmehr resultieren die Immobilienwerte auf der einen Seite aus der Bereitschaft von potenziellen Mietern, für die Nutzung des jeweiligen Objekts einen Mietzins zu entrichten, und auf der anderen Seite aus der Nachfrage von Investoren nach entsprechenden Objekten, um ihr Kapital gewinnbringend anzulegen. Auch hier herrscht das simple Prinzip zur Preisbildung durch Angebot und Nachfrage. Für eine Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts sind daher genau diese Faktoren herauszuarbeiten, zu analysieren und abschließend zu bewerten. Gerade bei Gewerbeimmobilien mit weniger üblichen Nutzungen, wie z. B. Hotels, Fachmarktzentren, Logistikhallen und Betriebsgrundstücke, sind die sachverständigen Kenntnisse und Erfahrungen der am Markt üblichen Gegebenheiten unerlässlich, um eine belastbare Wertermittlung durchführen zu können. Denn: Bewerten heißt vergleichen!

Das Ertragswertverfahren

Die gewerbliche Immobilie verhält sich auf dem Immobilienmarkt i. d. R. völlig anders als eine eigengenutzte Wohnimmobilie. Bei ihr treffen unternehmerische Mieter auf Eigentümer, die ihr Kapital wirtschaftlich sinnvoll investieren und eine Verzinsung erwirtschaften wollen. Die Rendite respektive der Ertrag stehen im Mittelpunkt der Überlegungen der potenziellen Käufer. Daher wird der Verkehrs-/Marktwert durch den Sachverständigen nahezu ausschließlich auf Basis des Ertragswertverfahrens ermittelt. Emotionen wie beim Kauf eines Einfamilienhauses für die eigene Familie, aus denen regelmäßig unvernünftig hohe Preise resultieren, spielen nur in sehr seltenen Fällen eine Rolle.

Das Ertragswertverfahren ist eine Modellrechnung, die es dem Bewerter ermöglicht, sich dem Wert unter Verwendung von Marktdaten zu nähern. Ausgehend von einem marktüblichen Jahresrohertrag (Summe aller Nettokaltmieten im Jahr) werden die üblichen Bewirtschaftungskosten (nicht umlegbare Betriebskos-

ten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie Mietausfallwagnis) abgezogen, um den Reinertrag zu erhalten. Dieser wird in die Verzinsung des Bodens und den Gebäudereinertrag aufgeteilt. Der Anteil des Gebäudes wird mit dem Barwertfaktor, welcher sich aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Immobilie und dem Liegenschaftszinssatz ergibt, zum Gebäudeertragswert kapitalisiert. Aus der Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert ergibt sich der Ertragswert, der zumeist dem Verkehrs-/Marktwert entspricht. Bei besonderen Objektumständen sind diese wertmäßig als Sonderwerte zu berücksichtigen.

Das mathematische Modell des Ertragswertverfahrens ist somit recht simpel und u. U. auch willfährig. Rechnerisch lassen sich Immobilienwerte fast mit Beliebigkeit abbilden. Ob diese allerdings etwas mit der Realität zu tun haben, beweist sich oftmals erst viel später. Daher ist es absolut notwendig, dass der Anwender des Verfahrens über eine ausgeprägte Objekt- und Marktkenntnis verfügt. Denn nicht marktgerechte Ansätze führen unweigerlich zu einem falschen Wert. Insbesondere der Liegenschaftszinssatz hat in diesem Verfahren eine besondere und zentrale Bedeutung. Er ist der Zinssatz, mit dem die Verkehrswerte von Immobilien marktüblich verzinst werden. In der Regel werden Liegenschaftszinssätze von den Gutachterausschüssen aus realen Kaufpreisen unter Verwendung des Ertragswertmodells für unterschiedliche Immobilienarten abgeleitet. Da der Immobilienmarkt aber mitunter sehr große Preisspannen aufweist, streuen auch die Liegenschaftszinssätze entsprechend. Der Ansatz des sach- und marktgerechten Liegenschaftszinssatzes ist zusammen mit den Ansätzen für die marktübliche Miete und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der wesentliche Kern der Wertermittlung von gewerblich genutzten Immobilien. Grundsätzlich gilt: Je niedriger der Zinssatz, desto höher der Kaufpreis!

Chance und Risiko

Wie bei jeder Kapitalanlage spiegelt der (Liegenschafts-) Zinssatz das Profil von Chance und Risiko der jeweiligen Immobilie wider. Bei hohen Preisen gehen die Käufer



von weniger Risiken und guten Chancen aus, sodass sie sich mit einer geringeren Verzinsung zufriedengeben. Entsprechend niedrig resultieren aus der Rückrechnung die zugehörigen Liegenschaftszinssätze.

Da im Ertragswertverfahren mit Ausnahme des standardisierten Mietausfallwagnisses (sehr oft 4% des Jahresrohertrags) keine Risiken explizit quantifiziert und finanziell berücksichtigt werden, handelt es sich beim Liegenschaftszinssatz um einen sog. All-Risks Yield. In ihm sind alle Risiken, die sich z. B. aus zukünftigen Mieterwechseln oder der allgemeinen Mietentwicklung ergeben, analog der Beurteilung durch die Marktteilnehmer berücksichtigt. Der Zinssatz vereinigt somit die objektspezifischen Besonderheiten und die allgemeinen Markterwartungen der Investoren. Die profunde Kenntnis und Erfahrung des Zusammenspiels dieser Faktoren bei verschiedenen Objektarten auf unterschiedlichen Märkten durch den Immobiliensachverständigen sind somit der Garant für eine marktgerechte Bewertung der jeweiligen Immobilie.

Immobilienarten und deren Bewertung

Die Palette der Gewerbeimmobilien ist sehr umfangreich. Durch die Nachfrage von überregional tätigen Investoren haben sich aber in der mittelbaren Vergangenheit neben den Büro- und Handelsimmobilien u. a. auch Hotels und Logistikimmobilien als Assetklassen etabliert. Dies hat dazu geführt, dass sich die Transaktionsvolumen deutlich erhöht haben und die Preise gerade in der aktuellen Marktphase stark gestiegen sind. Bei beiden Immobilienarten haben die lokalen Marktbedingungen oftmals keinen signifikanten Einfluss auf den Wert, da es sich vielmehr um einen nationalen Markt handelt. Daher werden bspw. für den Standort Braunschweig keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Für den Sachverständigen für Immobilienbewertung sind daher die Bedingungen für vergleichbare Objekte von höchstem Interesse. Allein der Unterschied, ob ein Hotel über einen langfristigen Pachtvertrag oder einen aus dem Angelsächsischen geprägten Managementvertrag verfügt, kann von fundamentaler Bedeutung für den Verkehrswert sein. Dieser Umstand resultiert aus einem mitunter völlig anderen Chance-Risiko-Profil und einem ggf. eingeschränkten Käuferkreis, da offene Immobilienfonds i. d. R. aus unterschiedlichen Gründen keine Managementverträge abschließen. Bei einem eigengenutzten Objekt sind durch den Bewerter zur sachgerechten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage die Bilanzen der vergangenen Jahre detailliert zu ana-

lysierten und zu beurteilen. Nur so kann die Wertermittlung auf ein solides Fundament gestellt werden.

Logistikimmobilien haben in den letzten Jahren einen regelrechten Hype erlebt. Der Bestand wurde ordentlich ausgeweitet und aufgrund der großen Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten sind die Preise in die Höhe geschossen. Doch nicht jede x-beliebige Halle ist eine zukunftsfähige Logistikimmobilie, nur weil sie in der Nähe irgendeiner Autobahn steht. Gerade in diesem Segment müssen dezidierte Anforderungen durch das Gebäude erfüllt sein, um eine hohe Drittverwendungsfähigkeit zu sichern. Die Anzahl der Überladebrücken, die lichte Höhe und die Teilbarkeit sowie die Möglichkeit eines 24-Stunden-Verkehrs seien hier nur exemplarisch genannt. Nur wenn die wesentlichen Forderungen der Logistiker erfüllt sind, kann von einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie ausgegangen werden.

Neben den geläufigen Gewerbeimmobilien gibt es aber auch eine Reihe von Spezialimmobilien, für die es, wenn überhaupt, nur einen sehr eingeschränkten Markt gibt. Dabei handelt es sich z. B. um Schwimmbäder, Wasser- und Klärwerke sowie großflächige Konversionsflächen, welche bisher von Industrieunternehmen oder dem Militär genutzt wurden. Bei allen Wertermittlungen steht die umfängliche Analyse und Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Immobilienbetriebes im Vordergrund. Nur wenn durch den Nutzer der Immobilie ein Ertrag erwirtschaftet werden kann, lässt sich unter Berücksichtigung eines angemessenen Miet- bzw. Pachtanteils ein Verkehrs-/Marktwert für die Immobilie ermitteln. Dazu ist es unerlässlich, sich mit dem Geschäft des Nutzers eingehend auseinanderzusetzen und die Bewertung anhand von Benchmarks quantitativ und qualitativ durchzuführen. Dazu sind mitunter Sachverständige anderer Fachdisziplinen hinzuzuziehen.

Die Wertermittlung

Die Werte von Immobilien werden ermittelt und nicht berechnet! Denn die Wertermittlung ist keine reine Mathematikaufgabe. Dafür ist der Gewerbeimmobilienmarkt ein viel zu unvollkommener Markt mit zu vielen unterschiedlichen Objekten. Es bedarf eines umfassenden Sachverständigen und einer langjährigen Erfahrung, um gerade in illiquiden Märkten das Wertniveau von gewerblich genutzten Immobilien richtig einzuschätzen. Sprechen Sie daher vorher mit Ihrem Sachverständigen über Referenzobjekte und schauen Sie sich die entsprechenden Gutachten an, bevor Sie Ihren Bewertungsauftrag vergeben.



Steuerliche Fallstricke im Bereich der Immobilien

Dipl.-Kfm. Jörg Bode | Steuerberater

Dipl.-Kfm. Christian Mohr | Steuerberater

Groß Mohr Bode Partnerschaft mbB Steuerberatungsgesellschaft, Braunschweig



Im Bereich der Immobilien gibt es zahlreiche steuerliche Sachverhalte, die für viele Immobilienbesitzer von Bedeutung sind. Hierbei können neben der Einkommensteuer auch andere Steuerarten wie z. B. Umsatzsteuer, Gewerbesteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer oder Grunderwerbsteuer relevant sein. Die nachfolgenden Ausführungen werden sich anhand einzelner Themen mit den genannten Steuerarten beschäftigen und dabei mögliche Probleme aufzeigen.

Eine häufig auftretende Frage ist immer wieder: „Ist die Veräußerung meiner Immobilie steuerfrei?“ Die Lieblingsantwort des Steuerberaters auf diese Frage: „Es kommt darauf an!“ In der Tat kommt es darauf an, wie man die Immobilie bisher genutzt hat. Der Verkauf einer zu privaten Wohnzwecken genutzten Immobilie unterliegt nicht der Einkommensteuer. Anders dagegen sieht es bei einer im Privatvermögen gehaltenen vermieteten Immobilie aus. In diesem Fall sieht § 23 EStG einen steuerpflichtigen Vorgang – private Veräußerungsgeschäfte –, soweit die Immobilie innerhalb von 10 Jahren nach deren Anschaffung verkauft wird. Der zu versteuernde Veräußerungsgewinn ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Veräußerungspreis abzgl. der Anschaffungskosten und zzgl. der in der Vergangenheit vorgenommenen Abschreibungen.

Steuerlich betrachtet fällt die Vermietung von Immobilien in den Bereich der privaten Vermögensverwaltung und führt damit zu Einkünften nach § 21 EStG.

Ein weiterer Fallstrick ist der gewerbliche Grundstückshandel. Der gewerbliche Grundstückshandel umfasst neben den Regelungen des § 23 EStG Immobiliengeschäfte, die zu gewerblichen Einkünften führen. Die Fallstricke in dem Bereich sind allerdings sehr komplex, da die Regelungen dazu nicht im Gesetz ver-

ankert, sondern lediglich durch Auslegung und Rechtsprechung entstanden und fortentwickelt worden sind. Als grobe Klassifizierung gilt, dass ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, wenn ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Errichtung, Erwerb und Modernisierung einerseits und Verkauf andererseits sowie darüber hinaus eine Veräußerungsabsicht gegeben ist. Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist gegeben, wenn drei Objekte innerhalb von fünf Jahren nach deren Anschaffung/Herstellung veräußert werden.

Das klingt zunächst einfach, aber der Teufel steckt im Detail, sodass es eine Vielzahl von Ausnahmen und Besonderheiten gibt. Einige davon führen wir im Folgenden auf. Schon allein die Frage, welche Objekte fallen als sog. „Zählobjekte“ in den Bereich, zeigt die Komplexität. Anteile an Grundstücksgemeinschaften fallen in den Bereich der Zählobjekte. Soweit die Gesellschaft selbst einen gewerblichen Grundstückshandel betreibt, zählen Grundstücksveräußerungen der Gesellschaft auf der Ebene des Gesellschafters für dessen eigene Beurteilung, ob bei ihm ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, mit dazu. In der Regel betrifft es die Fälle, bei denen der Gesellschafter zu mehr als 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder bei einer Beteiligung unter 10 % der Wert des Anteils am Grundstück mehr als 250 000 Euro beträgt. Bei einem Mehrfamilienhaus, das als Einheit erworben und dann durch eine Teilungserklärung in Wohnungseigentum aufgeteilt worden ist, gilt jede Wohneinheit als einzelnes Zählobjekt.

Auch der zeitliche Rahmen ist nicht starr auf fünf Jahre ausgelegt, sondern greift in einzelnen Fällen darüber hinaus.

Soweit nach objektiven Umständen erkennbar ist, dass das Objekt mit der Absicht der Veräußerung erworben/hergestellt worden ist,

gilt auch die 3-Objekt-Grenze nicht, sondern führt zur sofortigen Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels. Davon sind z. B. Fälle betroffen, bei denen die Veräußerung des Objekts bereits vor der Bebauung stattfand oder die Vermarktung des Objekts während der Bauzeit durch einen Makler erfolgte.

Insbesondere bei älteren Immobilien ist oftmals ein Investitionsstau vorhanden und eine grundlegende Sanierung notwendig. In der Gewissheit, einen Teil der Investitionen über die Steuerersparnisse zurückzubekommen und die Substanz des Objektes zu erhalten, fällt einigen die Ausgabe leichter. In der Differenzierung zwischen Anschaffungskosten/nachträglichen Herstellungskosten und laufendem Erhaltungsaufwand liegt ein schwer abgrenzbarer Bereich, der zu ungewollten Tatsachen führen kann. Eindeutig sind die Regelungen in § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG. Die Vorschrift erfasst alle Erhaltungsaufwendungen, die innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung einer Immobilie getätigt werden, und ordnet sie den Anschaffungskosten der Immobilie zu. Der Nettobetrag (ohne Umsatzsteuer) der Erhaltungsaufwendungen darf 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes (ohne Grund und Boden) nicht überschreiten, da die Aufwendungen ansonsten als Anschaffungskosten gelten. Einfache Schönheitsreparaturen zählen nicht dazu.

Problematischer sind die Ausführungen im BMF-Schreiben IV C 3 – S 221 vom 18.07.2003 zu bewerten. Insbesondere die Ausführungen zur Hebung des Standards lassen erhebliche Unsicherheiten auftreten. Der Standard eines Wohngebäudes bezieht sich vor allem auf die Qualität der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Fenster (zentrale Ausstattungsmerkmale). Führt ein Bündel von Baumaßnahmen bei mindestens drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale zu einer Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchs-

wertes, hebt sich der Standard eines Gebäudes. Es wird zwischen einfachem Standard, mittlerem Standard und hohem Standard unterschieden. Führen Baumaßnahmen zu einer Hebung des Standards, liegen Anschaffungskosten vor. Der Punkt, ob bereits bei drei Baumaßnahmen im Bereich der zentralen Ausstattungsmerkmale eine Standardhebung und damit Anschaffungskosten vorliegen oder erst wenn eine Standardhebung in den drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale vorgenommen worden ist, ist strittig. Aufgrund der Tragweite der Auswirkungen ist hier besondere Vorsicht geboten.

Eine oftmals unberücksichtigte Steuerart ist die Grunderwerbsteuer, die je nach Bundesland unterschiedlich ausfällt und in Niedersachsen 5 % beträgt. Die Grunderwerbsteuer wird i. d. R. auf den Erwerb von Immobilien erhoben und bestimmt sich nach dem Kaufpreis. Bei einer Grundstücksübertragung richtet sich die Bemessungsgrundlage nach den im Bewertungsgesetz vorgesehenen Bewertungsmethoden für Immobilien. Das Grunderwerbsteuergesetz sieht allerdings eine Reihe von Steuerbefreiungen vor, die hier auszugsweise, aber nicht abschließend aufgeführt werden.

Die Grunderwerbsteuer wird nicht erhoben bei dem Erwerb durch eine Erbschaft oder bei Schenkungen unter Lebenden im Sinne des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes. Ferner wird der Grundstückserwerb durch den Ehegatten sowie durch Personen, die mit dem Veräußerer in gerader Linie verwandt sind, nicht der Besteuerung unterworfen.

Des Weiteren sieht das Grunderwerbsteuergesetz eine Ausnahme bei dem Übergang von Grundstücken auf eine Gesamthand (z. B. Personengesellschaft) vor, soweit die Eigentümer im gleichen Verhältnis an der Personengesellschaft beteiligt sind wie vorher an dem Grundstück. Vermindert sich der Anteil des Übertragenden am Vermögen der Gesamthand innerhalb von fünf Jahren, ist die Befreiung nicht anzuwenden.

Ebenso ist der Übergang von einer Gesamthand (z. B. Personengesellschaft) auf mehrere an der

Gesellschafts-Beteiligte oder auf einen Alleingesellschafter begünstigt. Die Grunderwerbsteuer wird in der Höhe des Anteils nicht erhoben, zu dem der Erwerber am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Die Vorschrift ist nicht anzuwenden, wenn der Übernehmer seinen Anteil an der Gesamthand innerhalb von fünf Jahren vor dem Übertragungsvorgang erworben hat. Als Gesamthand gelten z. B. die OHG, die GmbH & Co. KG oder die GbR. Eine Kapitalgesellschaft – wie z. B. die GmbH oder die Aktiengesellschaft – stellt keine Gesamthand dar.

Das Grunderwerbsteuergesetz sieht weitere Ausnahmen wie z. B. die Steuervergünstigung bei Umstrukturierungen im Konzern vor, auf die an dieser Stelle nicht näher eingegangen wird.

Auch im Bereich der Schenkung- und Erbschaftsteuer spielen Immobilien eine große Rolle. Zum einen geht es um das eigene Familienheim und zum anderen um vermietete Immobilien als Wertanlage.

Das private Eigenheim kann nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG steuerfrei bei Erwerb von Todes wegen übergehen, wenn der Erblasser die Wohnung/das Haus bis zum Erbfall selbst bewohnt hat und die Wohnfläche 200 m² nicht übersteigt. Die Steuerfreiheit kann auch erlangt werden, wenn der Erblasser aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung des Familienheims gehindert war. Die zwingenden Gründe sind im Gesetz nicht näher bestimmt und eröffnen somit ein erhebliches Streitpotenzial. Begünstigte Personen sind der über-

lebende Ehegatte sowie Kinder und Kinder verstorbener Kinder. Bei Übertragungen an Ehegatten zählt auch die Schenkung unter Lebenden zu den begünstigten Vorgängen. Soweit der Erwerber das Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken nutzt, fällt die Steuerfreiheit mit Wirkung für die Vergangenheit weg, es sei denn, er musste die Selbstnutzung aus zwingenden Gründen aufgeben.

Für Immobilien, die im Privatvermögen gehalten werden und fremdvermietet sind, gibt es keine weitergehenden Befreiungsvorschriften, sodass hier insbesondere durch frühzeitige Übertragungen die Freibeträge in der Erbschaftsteuer mehrfach ausgenutzt werden können. Da die steuerlichen Werte von Immobilien, auf denen keine Verbindlichkeiten lasten, sehr hoch sind, bieten sich z. B. Übertragungen unter Vorbehaltsnießbrauch an, um die steuerlichen Auswirkungen niedrig zu halten.

Der Freibetrag in der Erbschaft- und Schenkungssteuer bei Übertragungen von Vermögen auf Kinder beträgt pro Kind und Elternteil jeweils 400 000 Euro, d. h., bei zwei Elternteilen erhöht sich der Betrag auf 800 000 Euro.

Je eher eine Vermögens- und Übertragungsplanung stattfindet, umso mehr Steuern lassen sich im Bereich der Erbschaft- und Schenkungssteuer vermeiden. Ebenso ist aufgrund der Vielzahl von Ausnahmen und Besonderheiten im Einzelfall eine individuelle Beratung unerlässlich.



ALS MARKE® GUT AUFGESTELLT?



Marken sind erfolgreich. Warum eigentlich?

Marken sind ein Versprechen, das ohne Vertrauen nichts wert ist.

Glaubwürdigkeit ist entscheidend für den Erfolg jedes Unternehmens!

Kunden kaufen keine Produkte, sie kaufen Marken.

Ist Ihre Marke gut aufgestellt? – Das beantworten wir Ihnen gerne!

Strukturierte Beratung

Der Garant für eine tragfähige Immobilienfinanzierung

Werner Schilli | Mitglied des Vorstands | Braunschweigische Landessparkasse



Die eigenen vier Wände stehen bei vielen Menschen nach wie vor hoch im Kurs. Der Wunsch nach einer eigenen Immobilie – ob Neubau oder aus zweiter Hand – ist groß und die aktuelle Zinsentwicklung mit Negativzinsen macht „Betongold“ als Geldanlage attraktiv.

Beim Erwerb einer Immobilie sind daneben weitere Parameter zu berücksichtigen, die der Bauherr oftmals nicht sofort im Fokus hat.

Eine solide Finanzierungsberatung beinhaltet eine ganzheitliche Betrachtung der Kundensituation und besteht aus mehreren Komponenten. In einem Erstgespräch werden die Präferenzen des Kunden abgefragt und vom Kunden bewertet. Einfache, gut strukturierte Beratungsunterlagen unterstützen bei der Konzepterstellung und stellen die gewünschte

Lösungsqualität sicher: Wie wichtig ist es dem Kunden, das Zinsänderungsrisiko möglichst weitgehend auszuschließen? Wie viel Wert legt er auf Flexibilität, z. B. bei der außerplanmäßigen Rückzahlung von Finanzierungsmitteln? Wie wichtig ist es dem Kunden, 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 und so ein individuelles Finanzierungskonzept zu erstellen.

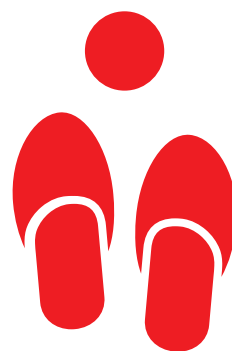
Bei jeder Konzepterstellung werden die Kundenpräferenzen entsprechend berücksichtigt. Die einzelnen Bausteine sind vielschichtig. Sie beinhalten z. B. die Integration eines Bausparvertrages als Instandhaltungsrücklage für die Immobilie und lösen die

gestellten Anforderungen: Wo empfiehlt sich der Einsatz von Wohn-Riester oder KfW-Mitteln? Welche Förderprogramme kommen in Frage? Nach welchen Kriterien erfolgt die Auswahl der Absicherungsbausteine in den verschiedenen Bereichen (Gebäude, Arbeitskraft, Familie). Ideal, 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.

Das Gespräch mit einem ausgewiesenen Fachmann für Immobilienfinanzierungen ist für jeden Bauherrn ein gutes Fundament, auf dem er ein tragfähiges Gesamtkonzept für seine ganz individuellen Immobilienträume errichten kann.



Wohlfühlen ist einfach!



blsk.de

Wenn man einen Immobilienpartner hat,
der von Anfang bis Eigentum an alles denkt.

Mehr Infos in Ihrer Landessparkasse oder unter blsk.de/immobilien.

 Braunschweigische
Landessparkasse

Ein Unternehmen der NORD/LB

Alles Standard ... oder ...?

Worin unterscheidet sich eine gute
Baufinanzierungsberatung von einer schlechten?



Andreas Draß
Leitung Immobiliengeschäft
Braunschweigische
Landessparkasse

Durch die Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zum 21.03.2016 erfährt die qualitativ hochwertige Beratung von Kunden eine zusätzliche Bedeutung. Neben der europaweiten Standardisierung der Immobilienfinanzierung und dem Kundenschutz ist dies eine Komponente, mit der die Bedürfnisse der Verbraucher nach noch umfassenderer Beratung ganz klar in den Fokus gestellt werden.

Es werden zukünftig noch höhere Anforderungen an die Transparenz, die Qualifikation der beratenden Bankmitarbeiter, die Aufklärung der Kunden und an eine verantwortliche Kreditvergabepraxis gestellt. Zugleich werden der Versorgung bereits der Interessenten mit Unterlagen und der Dokumentation eine wesentliche größere Bedeutung zukommen.

Unabhängige Finanztests belegen teilweise aber das genaue Gegenteil, nämlich erhebliche Qualitätsmängel in der Beratung zum Thema Baufinanzierung. Leider steht vielfach ausschließlich der Blick auf den Preis, sprich auf den Zinssatz, im Fokus, dabei ist eine ganzheitliche Bedarfsorientierung wichtiger als eine Top-Kondition.

Um bedarfsgerecht beraten zu können, gehört es dazu, dass der Berater zu jeder Zeit den Überblick über den Aufbau der Finanzierung hat, die individuellen Bedürfnisse des Kunden erkennt und natürlich entsprechend berücksichtigt. Staatliche Förderungen durch bspw. zinsgünstige KfW-Kredite und eine ausführliche Beratung über Riester sind Standard und gehören dazu.

Leider herrscht gerade bei diesen Themen regelmäßig großes Schweigen. Dafür gibt es verschiedene Gründe, wie z. B. die Tatsache, dass sich der Berater mit den Produkten nicht gut genug auskennt. So bleibt es häufig dem Zufall überlassen, welchen Finanzierungsvorschlag der Kunde erhält, selbst wenn er auf unterschiedliche Berater eines Anbieters trifft – und

das, obwohl die individuelle Ausgangssituation immer die gleiche ist.

IM MITTELPUNKT DES FINANZIERUNGSGESPRÄCHS STEHT DIE KONZEPTIONELLE ERLÄUTERUNG EINER MASSGESCHNEIDERTEN FINANZIERUNGSLÖSUNG

Somit ist die Frage zu klären, was denn nun eine gute Beratung ausmacht. Bei einer guten Beratung mit dem Ziel einer maßgeschneiderten Lösung stehen die Ziele und Wünsche des Kunden im Mittelpunkt.

Daher ist es wichtig, im ersten Schritt die Kundensituation und Finanzierungswünsche aufzunehmen, mit dem Kunden über die mögliche Maximalrate zu sprechen und die Kapitaleinstufung abzuschätzen. Dann ist bereits eine erste Indikation möglich, ob die gewünschte Darlehenssumme darstellbar ist oder nicht.

Im zweiten Schritt wird der Finanzierungsberater unterschiedliche Finanzierungsmodelle miteinander vergleichen und deren Kongruenz mit den Kundenwünschen nach z. B.

- der Berücksichtigung staatlicher Fördermittel,
 - der größtmöglichen Flexibilität in der Finanzierung, um sich der Lebenssituation anpassen zu können
 - oder der Zinssicherheit über eine lange, vielleicht sogar die gesamte Darlehenslaufzeit
- ermitteln. Das Ergebnis ist ein Konzeptvorschlag, der mit dem Kunden ggf. in einem weiteren Termin erörtert wird.

Das individuelle Finanzierungskonzept sollte dabei bereits berücksichtigen, dass sich die finanzielle Situation des Kunden durch die Kreditaufnahme erheblich verändert und auf einmal andere Risiken entstehen, die es adäquat zu bewerten und ggf. abzusichern gilt.

Dazu gehört die Aufklärung über die persönlichen Lebensrisiken genauso dazu, wie ein Gespräch über die Absicherung des Gebäudes und dessen Inhalt. Natürlich kann man sich nicht immer und gegen alles absichern. Die Entscheidung darüber, welche Risiken man absichern möchte oder nicht, kann der Interessent aber nur treffen, wenn er auch entsprechend aufgeklärt wird.

Inwiefern z. B. das Angebot von KfW oder anderen Förderbanken zu den eigenen Bedürfnissen passt, ob z. B. beim Bau eines Hauses bestimmte Energiestandards erfüllt werden sollen oder Sanierungsmaßnahmen geplant sind, muss mit dem Baufinanzierungsspezialisten gemeinsam erörtert werden.

Beim Bau eines Hauses bzw. dem Erwerb einer Bestandsimmobilie wird die Frage nach dem energetischen Standard oder der erforderlichen (energetischen) Sanierung heutzutage immer wichtiger – egal, ob das Objekt zur Eigennutzung oder Vermietung gedacht ist.

Häufig ist neben dem Kaufpreis noch ein erheblicher Betrag aufzuwenden, um die Immobilie auf den aktuellen Wohnstandard zu entwickeln. Dabei stehen unterschiedliche Motive im Blickpunkt, die aber zusammen ein rundes Bild ergeben.

Mit einer Immobilie hat der Käufer einen Wert für sich geschaffen, den es zu erhalten und möglichst noch zu steigern gilt. Eigenheime, die nicht bzw. nicht mehr den Standards für energieeffizientes Wohnen

genügen, werden künftig an Marktwert verlieren. Mit einer guten Bauplanung und Modernisierungsplanung wirken Immobilienbesitzer dem entgegen.

Zudem überholen die Preise für Energiekosten seit Jahrzehnten in der Betrachtung über einen mittleren Zeitraum die allgemeine Preissteigerung. Wenn Energie stärker klimaneutral erzeugt werden muss als bisher, ist hier alles andere als eine Trendumkehr zu erwarten. Je weniger Energie verbraucht wird, desto stärker wird man unabhängig von dieser Marktbewegung.

EIN NICHT ZU UNTERSCHÄTZENDER ASPEKT IST AUCH DER WOHNKOMFORT. INTELLIGENTE STEUERMECHANISMEN VON TEMPERATUR, FRISCHLUFTZUFUHR UND DAS AUSSCHALTEN VON KÄLTEBRÜCKEN ERHÖHEN DEN WOHLFÜHLFAKTOR IM EIGENHEIM.

Somit bleibt festzuhalten, dass die Baufinanzierungsberatung eben nicht Standard ist, sondern aufgrund der vielen zu beachtenden Punkte in die Hände von Finanzierungsprofis gehört. Wenn es darum geht, eine Entscheidung zu treffen, die in der Konsequenz bedeutet, viele Tausend Euro auszugeben, ist eine vorausschauende und mit umfassendem Fachwissen untermauerte persönliche Beratung dringend angeraten. Hier ausschließlich auf den Preis z. B. beim Zinssatz zu schauen, liefe dem mit der Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gewünschten Effekt des Verbraucherschutzes entgegen.



Woran Sie bei Ihrer zukünftigen Finanzierung denken sollten

Tipps – damit der Traum von der eigenen Immobilie nicht zum Albtraum wird



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



Die eigene Immobilie ist der Traum vieler Menschen. Diesen Traum zu verwirklichen, ist eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben. Am Beginn dieses Entscheidungsprozesses stehen viele Fragen, die es zu bedenken gilt.

Die wichtigste Entscheidung steht ganz am Anfang

- Soll ein neues Haus gebaut werden?
- Oder soll eine gebrauchte Immobilie gekauft werden?
- Oder soll eine Eigentumswohnung erworben werden?

Weitere Grundlagen Ihrer Planung

- Erstellung einer Haushaltskostenaufstellung
- Erstellung einer detaillierten Bau- und Immobilienkostenaufstellung
- Ermittlung der Gesamtlaufzeit Ihrer Finanzierung
- Ausnutzung der verschiedenen Fördermöglichkeiten
- Beachtung der Doppelbelastung während der Neubau- oder Modernisierungsphase
- Berücksichtigung Ihrer Liquiditätsentwicklung während der Doppelbelastung
- Veränderung Ihrer zukünftigen Liquiditätsentwicklung nach den neuesten gesetzlichen Wohnimmobilienkreditrichtlinien
 - nach Ende der Zinsbindung
 - zum Rentenbeginn

- Veränderung Ihrer zukünftigen Haushaltskostenaufstellung
 - während Ihrer heutigen Situation
 - während der Eltern-/Erziehungszeit
 - während der Teilzeitphase

Detaillierte Bau- und Immobilienkostenaufstellung

Bitte beachten Sie, dass eine Bau- und Immobilienkostenaufstellung viele detaillierte kleine Kostenpositionen beinhaltet:

Neubau

- Grundstück
- Erwerbsnebenkosten
- Hauskosten
- Innenausbau
- Außenanlagen
- Hausanschlusskosten
- Baunebenkosten

Bestandsimmobilie

- Kaufpreis
- Erwerbsnebenkosten
- Modernisierungs- und Sanierungskosten
- Baunebenkosten

Prüfen Sie in Zusammenarbeit mit einem baubegleitenden Gutachter/Sachverständigen beim Neubau die Bau- und Leistungsbeschreibung bzw. mit einem Gebäudesachverständigen den Zustand des zu erwerbenden Objektes.

Tipps

Eine falsche Kosteneinschätzung führt unweigerlich zu einer Nachfinanzierungsgefahr!

Planen Sie die Gesamtlaufzeit Ihrer Finanzierung

Aufgrund des aktuellen niedrigen Zinsniveaus sollte der zukünftige Immobilienbesitzer unter konservativen Gesichtspunkten eine angemessene Tilgung kalkulieren lassen, um ohne Sondertilgungen planbar zum gesetzlichen Rentenbeginn entschuldet zu sein.

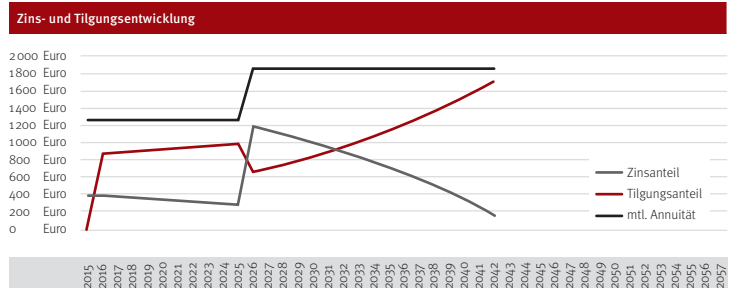
Tipps

Vereinbaren Sie bei Ihrem zukünftigen Darlehensgeber die flexiblen Möglichkeiten von Tilgungssatzwechsel- und Sondertilgungsoption, um noch vor Rentenbeginn schuldenfrei zu sein.

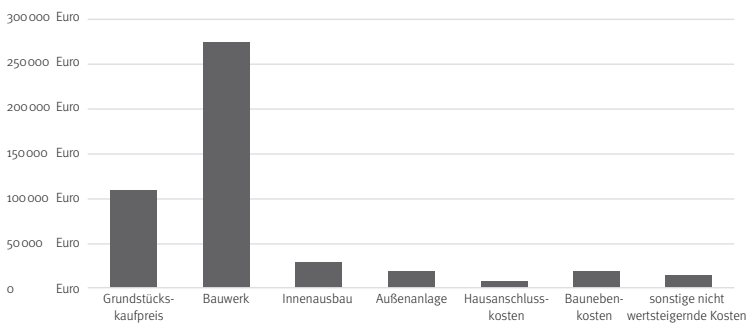
Ihre persönliche Baufinanzierungsplanung für Frau Mustermann und Herrn Mustermann

Kostenverteilung der einzelnen Gewerke beim Neubau		
Grundstückskaufpreis	107 750 Euro	
Bauwerk	275 000 Euro	KfW-Programm 124: max. 50 000 Euro Förderung
Innenausbau	29 000 Euro	KfW-Programm 153: max. 100 000 Euro Förderung
Außenanlage	18 000 Euro	
Hausanschlusskosten	7 500 Euro	
Baunebenkosten	18 100 Euro	
Sonstige nicht wertsteigernde Kosten	13 650 Euro	
Gesamtkosten des Bauprojekts	469 000 Euro	

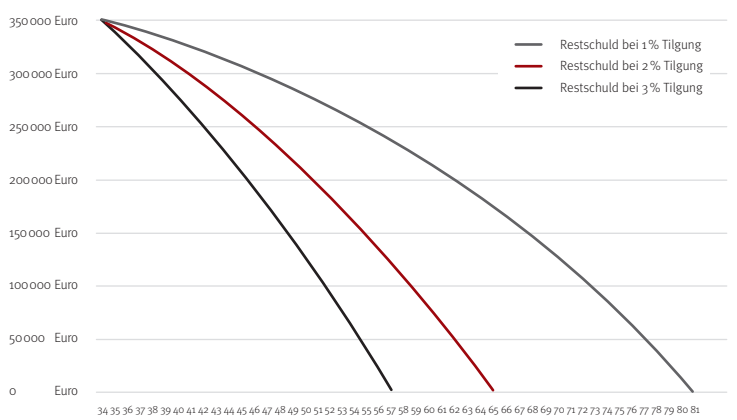
Grafische Darstellung des Zinsänderungsrisikos – ohne Sondertilgungen



Kostenverteilung der einzelnen Gewerke Ihres Bauprojekts



Verhältnis/Laufzeiten der verschiedenen Tilgungsanteile



Ihr Eintrittsalter Ihr gesetzlicher Rentenbeginn

... und das Beste kommt am **Ende**

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



Jeder kennt diese Situation oder hat von so einer Geschichte schon gehört: Die Unternehmensnachfolge ist nicht geregelt, wobei das Unternehmen einen guten Namen hat und sogar ein ansehnliches Betriebsgrundstück vorhanden ist. Zugegeben, es muss viel investiert werden, hier wurde in den vergangenen zehn bis fünfzehn Jahren gespart. Es ist ja immer gut gegangen.

Die Kinder haben andere Berufe, in denen sie bleiben wollen und anscheinend glücklich sind. Schließlich wird der Betrieb zum Verkauf angeboten. In der ersten Zeit kommen viele Interessenten und viele verschiedene Angebotspreise – von nur 30% des angesetzten Preises bis zu einer kleinen Anzahlung mit lebenslanger Rente und womöglich einem lebenslangen Wohnrecht in der Betriebswohnung oder einem adäquaten Ersatz.

Vor 35 Jahren hat auch niemand daran gedacht, dass ein mühsam aufgebauter mittelständischer Betrieb nichts mehr wert wäre. Gerade dieser Betrieb sollte die Hauptsäule für die Alterssicherung sein und jetzt sollen

Foto: MediaWorld GmbH

„Die alte Kaffeerösterei“ – Umnutzung eines Gewerbehofes in moderne ETW



Vorher



Nachher



Vorher



Nachher

nach Steuern gerade einmal 450 000 Euro übrig bleiben. Das ist nicht viel für die nächsten 25 Jahre. Geld hat ja leider die Angewohnheit, doch schnell zu versickern.

Zu einem möglichen Happy End könnte das viel zitierte Investorenmodell führen. Der Verkäufer einigt sich mit einem auf Augenhöhe befindlichen Investor (hier am besten Ingenieure, Architekten, Immobilienmakler, Bauträger oder gleich alle zusammen), ihm das Grundstück als Geschäftspartner kostenlos zu überlassen, und dieser hat die Aufgabe, aus dem älteren Betrieb einen höheren Betrag zu erzielen. Die Verteilung des Gewinns ist dann Verhandlungssache. Aber der Gewinn wird höher sein und kann zudem noch steuerlich gestaltet werden.

Beispiel

Das Betriebsgrundstück sollte für 1 500 000 Euro veräußert werden. Die Kaufinteressenten ziehen jedoch viele Dinge vom Preis ab: Sanierungstau des Gebäudes, die technischen Anlagen sind überholt etc.

So könnten maximal 900 000 Euro erzielt werden. Das wird wiederum voll versteuert. Ich möchte jetzt nichts Böses prognostizieren, aber hier kann die Mittelständigkeit in 15 bis 20 Jahren in Mittellosigkeit übergehen.

**NUN BEGINNT DER INVESTOR MIT SEINER ARBEIT.
DIESER PLANT BSPW. EINE WOHNANLAGE
MIT 30 WOHNUNGEN ZUM ABVERKAUF.
MITTEN IN DER STADT.**

Der Betriebsverkäufer erhält aus diesem Prozess bspw. fest 1 700 000 Euro. Dieser Betrag kann noch gesplittet werden. Einen Teil des Gewinns könnte er in dem Wert von Wohnungen behalten und den restlichen Betrag könnte man noch auf zwei, ggf. auf drei Kalenderjahre aufteilen. Der Steuersatz wird es danken, zumal die Wohnungen, die er behält, nicht zwingend aus seinem Betriebsvermögen heraus genommen werden müssen und er dazu noch eine lebenslange Rente aus Mieteinnahmen generieren kann.



Diese Wohnung in „Der alten Kaffeerösterei“ ist noch zu haben:

LOFT, 223 m² Wohnfläche, schlüsselfertig,
Kaufpreis: 480 000 Euro

Hinweis:

Im August starten wir mit unserem neuen Wohnbauprojekt „Das Lessingeck“.

Wirtschaftlichkeit von Gebäudeplanungen

Die drei Erfolgsfaktoren und ihre Kennzahlen



Dipl.-Ing. Jan Laubach
Geschäftsführer
iwB Ingenieurgesellschaft mbH
Braunschweig

„Individuelle Gebäudearchitektur“ und „Wirtschaftlichkeit“ sind für viele zwei Begriffe, die nicht wirklich zueinander passen. Tatsache ist aber, dass die Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes maßgeblich in den vorderen Planungsphasen beeinflusst wird. Mit zunehmendem Planungs- und Projektfortschritt nimmt die Beeinflussbarkeit von Kosten und Wirtschaftlichkeit einer Gebäudeplanung rapide ab. Was sind nun die Erfolgsfaktoren für ein wirtschaftliches Projekt? Worauf hat der Architekt ganz zu Beginn seiner Planung zu achten?

1. Flächensparendes Bauen

Flächensparendes Bauen verfolgt den Ansatz einer verdichteten Bebauung, um effizient mit dem vorhandenen Bauland umzugehen. Zweiter Hebel ist die Minimierung der Grundflächen durch die Minimierung von Verkehrs- und Konstruktionsflächen des Gebäudes. Überprüft werden kann dieser Ansatz bei Wohngebäuden z. B. über das Verhältnis der Wohnfläche zur Bruttogrundfläche eines Gebäudes (Bruttogrundfläche = Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks). Effiziente Wohngebäude sollten hier z. B. ein Verhältnis größer 0,7 aufweisen. Eine weitere Messzahl ist auch das Verhältnis des Bruttorauminhaltes eines Gebäudes zur Nutzfläche.

2. Kostengünstiges Bauen

Vordergründig wird hier die Erstellung von Gebäuden zu möglichst niedrigen Baukosten verstanden. Auch

hier lässt sich frühzeitig erkennen, ob eine Gebäudeplanung wirtschaftlich ist: Ein wesentlicher Parameter ist z. B. das Verhältnis der Fassadenfläche zum Bruttorauminhalt: Je geringer das Verhältnis, desto wirtschaftlicher wird das Bauwerk, da wenig „Hüllkosten“ für Fassade und natürlich auch Dach auf die Nutzflächen entfallen. Ein geübter Planer achtet frühzeitig auf Grundrisskongruenz in den übereinander liegenden Geschossen, um ein wirtschaftliches Tragwerks- und Haustechnikkonzept realisieren zu können. Immer mehr geraten aber auch die später anfallenden Betriebskosten in den Fokus dieser Betrachtung: Nahezu für jede Gebäudenutzungsart gibt es Empfehlungen von Flächenanteilen des späteren Betriebes bezogen auf die Nutz-/Vermietungsfläche, die frühzeitig die Grundlage jeder Planung sein sollten.

3. Wirtschaftliches Bauen

Flächensparendes und kostengünstiges Bauen bedeutet nicht zwangsläufig, dass man ein wirtschaftliches Gebäude errichtet. Wirtschaftliches Bauen berücksichtigt das Verhältnis von Nutzen (Mietertag) zu den Kosten. Ein sehr kostengünstiger und flächensparender Bau kann bei geringen Mieten unwirtschaftlicher als ein etwas teureres Gebäude mit entsprechend höheren Mieterträgen sein. Auch hier kann ein erfahrener Planer den Auftraggeber bei der Steigerung des Kosten-/Nutzen-Verhältnisses eines Gebäudes aktiv und frühzeitig beraten.

FAZIT

Diese hier nur auszugsweise genannten Erfolgsfaktoren und Kennzahlen sind leicht und frühzeitig im vorderen Planungsprozess anwendbar. Sie signalisieren frühzeitig die zu erwartende Wirtschaftlichkeit eines Gebäudes und sind das Fundament einer erfolgreichen Gebäuderealisation.



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



Leistungsprofile

Einzelplanung
Generalplanung

Architektur /
Gebäudetechnik /
Regenerative Energien /
Tragwerksplanung /
Bauleitung / Bauüberwachung

Projektmanagement
Consulting
Gutachten/Studien

iwb
INGENIEURE

E iwB@iwB-ingenieure.de
W www.iwB-ingenieure.de

Haftungsrisiken durch EnEV & Co.

Vertragsmanagement minimiert Risiken für Unternehmen und Planer

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

Auch im Bausektor nimmt die Zahl und Komplexität von Gesetzen und Rechtsvorschriften ständig zu. Diese zunehmende Verrechtlichung stellt insbesondere Planer und bauausführende Unternehmen vor große Herausforderungen.

Neben den ohnehin zu beachtenden gesetzlichen Vorschriften, die durch die Rechtsprechung fortwährend weiterentwickelt werden, sind von den ausführenden Unternehmen und den Architekten und Fachplanern auch eine Vielzahl von technischen Normen zu berücksichtigen.

Die fortschreitende technische Entwicklung führt dazu, dass immer neue technische Normen herausgegeben bzw. bestehende Vorschriften überarbeitet werden. Neben den DIN-Vorschriften ist eine Vielzahl von weiteren Regelwerken bei der Ausführung der Bauleistung zu berücksichtigen. Werden die entsprechenden Normen nicht angewendet, führt dies i. d. R. zu einem Mangel der Werkleistung.

Als problematisch erweisen sich zum einen die technische Komplexität und der Umfang der Vorschriften, zum anderen aber auch die Vielzahl an neuen Bestimmungen. Dies führt dazu, dass es in vielen Bereichen für die betroffenen Unternehmen und Planer schwierig ist, ihre Mitarbeiter stets auf dem neuesten Stand zu halten. Wenngleich dieser Zustand sicherlich zu Recht beklagt wird, ist nicht absehbar, dass sich hieran in Zukunft etwas ändert. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass die Zahl der technischen Bestimmungen weiter zunehmen wird. Diese werden zudem immer häufiger an den sich fortentwickelnden technischen Standard angepasst.

Dies zeigt sich z. B. im Bereich der Vorschriften, die eine Verbesserung der Energieeinsparung bei Gebäuden zum Ziel haben. Hier ist u. a. die Verordnung über energiesparenden

Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) zu nennen. Praktisch mit jeder Novellierung der EnEV werden die Anforderungen an die Energiebilanz von Bauwerken verschärft.

Die EnEV ihrerseits verweist auf z. T. sehr komplexe und auch für Fachleute kaum vollständig erfassbare DIN-Normen. Hinzu kommt, dass übliche Berechnungsprogramme häufig zu unterschiedlichen Ergebnissen führen.

So schwierig es schon ist, die Vorgaben der EnEV unter diesen Rahmenbedingungen einzuhalten, kommen in rechtlicher Hinsicht weitere Probleme hinzu.

Denn der Unternehmer hat – sofern nichts anderes vereinbart ist – grundsätzlich die sog. „anerkannten Regeln der Technik“ bei der Bauausführung einzuhalten. Hierbei handelt es sich um die technischen Regeln, die in der Wissenschaft theoretisch als richtig anerkannt sind und sich praktisch bewährt haben. Diese Praxisbewährung setzt einen langjährigen Einsatz auf der Baustelle voraus. Hieran fehlt es aber sowohl bei neuartigen Baustoffen als auch den recht neuen Vorgaben der EnEV.

Andererseits sind aber die Vorgaben der EnEV (sogar unter Strafandrohung) als gesetzliche Vorschriften einzuhalten, was i. d. R. aber nur durch die Verwendung geeigneter – neuartiger – Baustoffe möglich ist.

Bei der Planung und Ausführung muss folglich der Spagat zwischen den Anforderungen der EnEV einerseits und den anerkannten Regeln der Technik andererseits bewältigt werden.

Um eine Haftung des Planers und des ausführenden Unternehmens zu vermeiden, müssen diese den

Bauherrn ggf. hinreichend darüber aufklären, dass die Einhaltung der EnEV-Vorgaben bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik problematisch sein kann. Es ist zu beobachten, dass in der Praxis diese Verpflichtung häufig unterschätzt wird. Denn die Aufklärung muss so erfolgen, dass der Bauherr in der Lage ist, auf dieser Basis die entsprechenden Risiken einzuschätzen und eine Entscheidung zu treffen. Erfolgt diese Aufklärung nicht oder nicht umfassend genug, haften der Unternehmer und der Planer hierfür.

Wenn eine entsprechende Aufklärung erfolgt ist, stellt sich in der Praxis heraus, dass diese häufig nicht so dokumentiert ist, dass sie sich in einem Rechtsstreit beweisen lässt.

Hier kann ein professionelles Vertragsmanagement Abhilfe schaffen. Durch eine entsprechende Vertragsgestaltung kann zum einen der Leistungsinhalt festgelegt werden. Zum anderen können Haftungsrisiken dadurch reduziert werden, dass der Bauherr z. B. bereits im Vertrag über etwaige Risiken bei der Verwendung neuartiger Baustoffe und Technologien aufgeklärt wird. Auch bei der Vertragsabwicklung, also während der Bauphase, müssen Änderungen des Vertrags und Absprachen ebenso wie die Information des Bauherrn rechtssicher dokumentiert werden.

Eine entsprechende vertragliche Gestaltung und Dokumentation des Bauvorhabens hilft, spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden und darf bei der Planung und Ausführung eines Bauvorhabens nicht fehlen.



Integrale Qualitätssicherung

Monitoring als Werkzeug zur Erfüllung der Ziele zur Energiewende

Dr.-Ing. Jennifer König | Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement | iwB Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig



Die Bundesrepublik Deutschland strebt mit den Entwicklungen zur Energieeinsparverordnung eine drastische Reduzierung des Energieverbrauchs in Gebäuden an. Bis 2050 soll für den Gebäudebestand der Einsatz erneuerbarer Energien auf 60% angehoben und der Primärenergieverbrauch um 50% reduziert werden. Sowohl die Architektur als auch die Nachhaltigkeitskonzepte für Gebäude müssen sich an diesem Maßstab messen. Mit der Steigerung der Energieeffizienz werden jedoch auch die eingesetzten technischen Systeme immer komplexer, sodass für eine erfolgreiche Umsetzung der Ziele eine Betrachtung der Gebäude als ganzheitliches System notwendig ist.

Einen wesentlichen Bestandteil zur Umsetzung energieeffizienter Gebäude stellt die „Integrale Planung“ dar. Es werden Gebäudekonzepte mit innovativen Technologien für die Realisierung der anspruchsvollen Klimaschutzziele umgesetzt. In der Praxis wächst damit jedoch auch das Risiko, die wesentlichen Ziele der Nachhaltigkeit, des Nutzerkomforts und der Lebenszykluskosten zu verfehlen. So wächst gleichermaßen die Anforderung an die Qualitätssicherung in Planung, Errichtung und Betrieb der Gebäude.

Hohe Differenzen zwischen Bedarf und Verbrauch
Die technischen Entwicklungen haben zu einer signifikanten Reduzierung des Energiebedarfs geführt. Es ist

jedoch zu erkennen, dass die Gebäude im Betrieb zunehmend Qualitätsdefizite hinsichtlich der Effizienz aufweisen. Bei Neubauten (ab 1995) ist zu beobachten, dass die ermittelten Bedarfswerte häufig um ein Vielfaches überschritten werden. Dies ist zum einen bauphysikalischen Mängeln in der Bauausführung (Wärmebrücken, Undichtigkeiten der Gebäudehülle) geschuldet, zum anderen führen auch technische Fehlfunktionen in modernen Gebäuden aufgrund fehlerhafter Inbetriebnahmen der Anlagentechnik zu erhöhten Verbräuchen. Damit einhergehende, erhöhte Kosten und unzufriedene Nutzer führen unweigerlich zu Streitpunkten zwischen Planer und Bauherr.

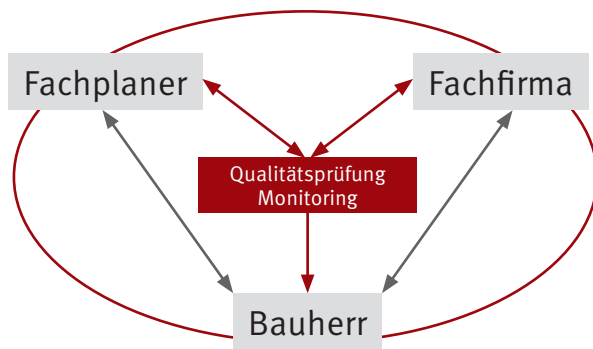
Ursachen für Qualitätsdefizite

Die Ursachen für die genannten Qualitätsprobleme sind vielfältig und in allen Projektphasen vom Konzept bis zum Betrieb zu finden. Die Verantwortung kann dabei nicht eindeutig dem Architekten, dem Fachplaner oder der ausführenden Firma zugewiesen werden, denn die Probleme entstehen i. d. R. nicht durch fehlende technische Potenziale, sondern aufgrund einer fehlenden qualitätssichernden Baubegleitung.

Der Bauherr bindet sich in der Planung vertraglich über die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) an die Fachplaner. Die ausführenden Fachfirmen werden entsprechend der technischen Vorschriften der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) für die Errichtung beauftragt. In dieser aktuellen Projektstruktur fehlt jedoch ein Akteur, der die Aufgabe einer übergreifenden Qualitätssicherung übernimmt. Die Leistungsphase 8 (Objektüberwachung) fordert den Fachplaner zwar zur Überwachung der Ausführung des Objekts entsprechend der Genehmigungs- und Ausführungsplanung auf, die vertragliche Situation schuldet jedoch keine effektive Qualitätssicherung in der Inbetriebnahme- und Betriebsphase. So führt die fehlende Institution eines Qualitätsprüfers in der Praxis häufig dazu, dass der integrale Konzeptansatz nicht vollständig umgesetzt wird.



Qualitätsprüfung in der Energiezentrale mittels Datenerfassung / Monitoring



Qualitätsprüfung und Monitoring als notwendige Schnittstelle

Hinzu kommt, dass Zertifizierungssysteme weitestgehend nur die Zielsetzungen der Planungsphase abfragen und die Verleihung der Zertifikate bei Inbetriebnahme der Gebäude erfolgt. Dabei ist der Betrieb des Gebäudes entscheidend für den Erfolg eines Konzepts, da die geplanten Nachhaltigkeitsziele der Wirtschaftlichkeit, der Energieeffizienz und des Nutzungskomforts erst mit der Nutzung prüffähig sind.

Qualitätsmanagement als Schlüssel

Eine qualitätssichernde Baubegleitung hat in diesem Zusammenhang nicht nur ihre Berechtigung, sondern muss als notwendiges Werkzeug angesehen werden. Die Qualitätsprüfung erfolgt dabei leistungsphasenübergreifend. Ein unabhängiger Berater stellt über den Planungs- und Bauprozess bis zur Fertigstellung des Gebäudes mittels Stichprobenkontrollen die Einhaltung der Qualitäten aller Beteiligten – vom Fachplaner über den Ausführungsbetrieb bis zum Systemlieferanten – den gesetzlichen Anforderungen entsprechend sicher. Es erfolgt eine vergleichende Dokumentation der verbauten Qualitäten mit dem Energieausweis und dessen Nachführung.

Die Erstellung von Inspektionsberichten zur Installation, Einregulierung und Inbetriebnahme von technischen Anlagen stellt in Abstimmung mit den ausführenden Fachfirmen einen weiteren Verantwortungsbereich der Baubegleitung dar.

Die Erfassung von Verbrauchszahlen in Form eines Energiemonitorings ist als finaler Schlüssel der Qualitätssicherung zu sehen, da die detaillierte Prüfung im Betrieb eine signifikante Auswirkung auf die Wirtschaftlichkeit hat. Das Monitoring erfordert eine umfangreich geplante Infrastruktur, die bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden muss.

Insbesondere bei öffentlichen Gebäuden sollte die Einhaltung der geschuldeten Leistungen geprüft werden. Die Konformität von Planung und Ausführung ist ein elementarer Baustein. Öffentliche Auftraggeber sollten bereits bei der Vergabe der Planungsleistungen die Nachführung der Nachweise ausschreiben und berücksichtigen.

FAZIT

Zukünftig wird das Thema der Qualitätsprüfung im Rahmen der integralen Planung noch weiter an Bedeutung gewinnen. Die geforderten und geplanten Ziele der Nachhaltigkeit und Energieeinsparung können damit belastbar nachverfolgt und erreicht werden. Für eine zielführende Qualitätssicherung muss bereits beim Bauherrn begonnen werden, denn es liegt an ihm, die Herausforderung der qualitätssichernden Baubegleitung als zusätzliche Leistung anzuerkennen und zu beauftragen. Ein Qualitätssicherer kann mit seinem Verantwortungsbereich die gesetzten Ziele im Sinne des Bauherrn fokussiert verfolgen und innerhalb der Projektstruktur effektiv intervenieren, sodass abweichenden Betriebskosten frühzeitig entgegengewirkt wird. Dies dient nicht nur dem „Portemonnaie“ des Nutzers, sondern erspart auch die Auseinandersetzungen über zu hohe Betriebskosten.

Arbeitsgebiete

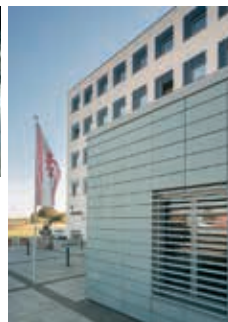
Technische Ausrüstung/Regenerative Energien

Heizung / Lüftung / Sanitär / Elektrotechnik

Energiemanagement

EnEV-Nachweise / Energiepass / Energiekonzepte / Energiemonitoring

Bauleitung / Bauüberwachung



» Zukunftsorientierte Energiekonzepte?!
Regenerativ, sicher und bezahlbar!
Sprechen Sie uns an!«

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

Entwicklung eines ehemaligen Industriegebiets zu einem hochwertigen Büro- und Wohnstandort



Gelände KONTORHAUS

Erweiterung des Bürokomplexes und Neubau eines Hotel- und Wohngebäudes

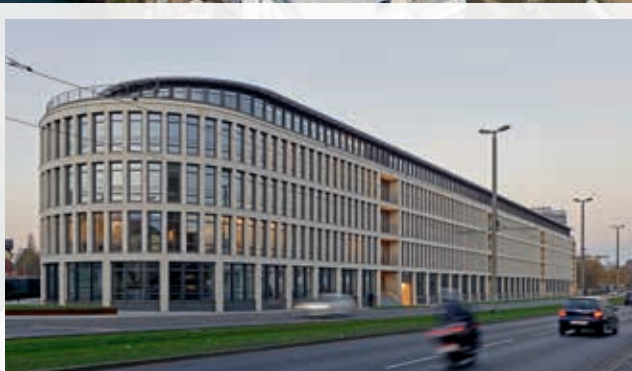
Bauabschnitt 2: Bürokomplex, Hotel und Wohnen

Zeitraum: 2015 bis 2017

Vermietbare Bürofläche: ca. 5 500 m²

Hotelbetreiber: B&B Hotels; Hotelbetrieb: 104 Zimmer

Wohnen: 4 Mietwohnungen



Gelände KONTORHAUS

Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Buchler – vom Industriegelände zum Bürostandort

Bauabschnitt 1: Bürokomplex

Zeitraum: 2011 bis 2013

Bezugsfertigkeit des 1. Bauabschnitts: 2013

Vermietbare Fläche: ca. 9 000 m²

Ein ehemals industriell geprägtes Gebiet in der Nähe zum Bahnhof, der im Jahr 1960 verlagert wurde, verändert sein Gesicht. Durch die Verlagerung der ansässigen Fabriken Buchler und BMG an den Stadtrand – nur die BMA verbleibt am Standort – suchte das Gebiet nach veränderter Nutzung. Die jetzt brachliegenden Flächen befinden sich in attraktiver Verkehrsanbindung durch Autobahn und öffentlichen Nahverkehr sowie in Innestadtnähe. Das Gebiet entwickelt sich seit 1996 im Zusammenhang mit dem Programm „Die soziale Stadt – Westliches Ringgebiet“ und durch die Initiativen privater Investoren zu einem hochwertigen Büro- und Wohnstandort und ist Teil des attraktiven Bürostandorts Stadt Süd.



Gelände BMA Braunschweigische Maschinenbauanstalt AG

Entstehung neuer Büroflächen auf dem Gelände der BMA – leer stehende Gebäudeteile werden zu Büroflächen umgebaut.

Zeitraum: 2005 bis 2008

Vermietbare Bürofläche: ca. 8.000 m²



Gelände ARTmax

Das ehemalige Gelände der Braunschweigischen Metall- und Verpackungsgesellschaft (BMG) wird durch die Initiative eines privaten Investors saniert und zu einem neuen Bürostandort an der Frankfurter Straße entwickelt und umgebaut.

Zeitraum: 1996 bis 2002

Vermietbare Bürofläche: ca. 30.000 m²



Außenperspektive

Mehr als nur ein „Dach über dem Kopf“

Das Braunschweiger Modell



Heinz-Georg Leuer
Stadtbaurat
Stadt Braunschweig

Mit Beginn der Flüchtlingswelle wurden insbesondere die europäischen Länder und nicht zuletzt Deutschland vor große Herausforderungen gestellt. Millionen von Menschen sehen sich in ihrer Not gezwungen, ihre Heimat zu verlassen. Viele wollen nach Deutschland in der Hoffnung auf eine lebenswerte Zukunft und mit dem Wunsch, hier eine neue Heimat zu finden. Dazu braucht es die „eigenen vier Wände“. Diesem Bedarf wird in Braunschweig mit dem Bau von größeren dezentralen Wohneinheiten nachgekommen, denn der vorhandene Wohnraum im Stadtgebiet reicht nicht aus.

Wohnbauentwicklung in Braunschweig

Allein im Jahr 2015 wurden Satzungsbeschlüsse für ca. 860 neue Wohneinheiten gefasst und es ist vorgesehen, dass in den Jahren 2016 und 2017 Planungsrecht für insgesamt ca. 2 000 Wohneinheiten geschaffen wird – solide Grundlagen für eine sehr positive Entwicklung im Wohnungsbau. Hinzu kommen viele kleinere Projekte, die durch private Bauherren umgesetzt werden. Wengleich dies ein Meilenstein auf dem Weg zu einer auch weiterhin wachsenden Stadt ist, der ein Bevölkerungsanstieg auch in den nächsten 15 Jahren prognostiziert wird, und deren Attraktivität weiterhin gesteigert werden soll, so wird damit auch der hohe Bedarf an Wohnraum deutlich, der zum jetzigen Zeitpunkt nicht gedeckt werden kann.

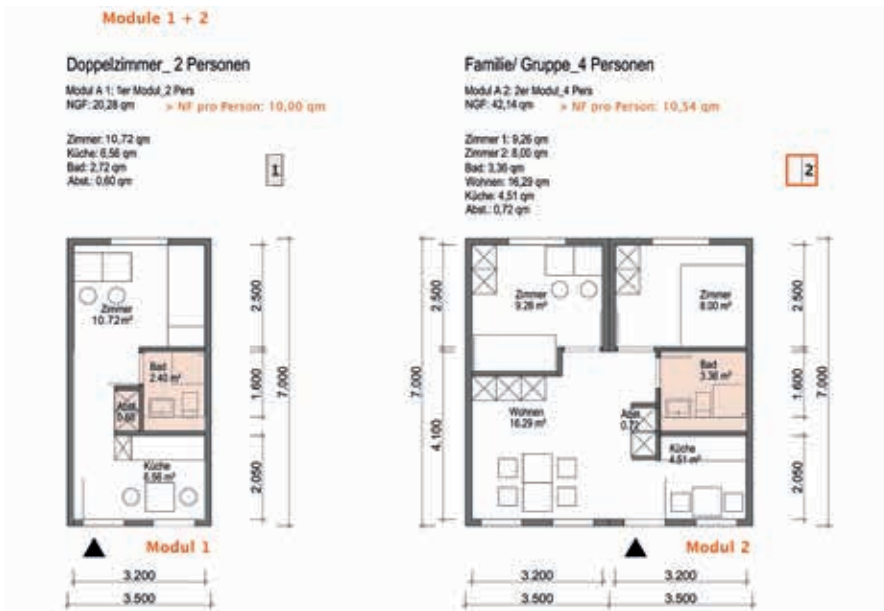
Unsere Willkommenskultur

Rat und Verwaltung der Stadt Braunschweig haben deshalb im Dezember 2015 ein dezentrales Standortkonzept entwickelt mit dem Ziel, die Zeit der Flüchtlinge in einer städtischen Erstaufnahmeeinrichtung, einer

provisorisch hergerichteten Sporthalle oder einem anderen Gebäude so kurz wie möglich zu gestalten. Vielmehr sollen größere Wohneinheiten mit der Möglichkeit einer selbstständigen Lebensweise und eigener finanzieller Absicherung die schnelle Integration ermöglichen.

Auch wenn die dramatische Entwicklung der Flüchtlingszahlen nicht viel Zeit zum Nachdenken ließ, so haben wir in der Bauverwaltung diese jedoch kreativ genutzt. Entstanden sind dabei nicht nur einfache Unterkünfte und damit ein „Dach über dem Kopf“, sondern pavillonartige Wohnkuben, die in ihrer baukörperlichen Anordnung in Hofform die erforderliche Privatsphäre der zukünftigen Bewohner einerseits und den Wunsch nach Offenheit und Transparenz sowie den Austausch mit der Wohnbevölkerung in der Nachbarschaft andererseits berücksichtigen. Und Nachhaltigkeit war uns wichtig.

Die einfache Bauweise, die Reduktion auf wenige Materialien, die Minimierung von Erschließungsflächen mit einem mittigen Sanitätskern in den Wohnmodulen



Systemgrundrisse der Wohnmodule für zwei, vier und sechs Personen



Entwurf des Wohnkubus für den Standort Bienrode, Im großen Moore

und die Möglichkeit der seriellen Vorfertigung stellten die Grundlage für eine Erstellung der Wohneinheiten unter sehr engen Kosten- und Terminvorgaben dar.

In den geplanten Wohnkuben entstehen ebenfalls in modularer Bauweise Wohnungen für jeweils zwei, vier und sechs Personen. Diese Wohnmodule werden auf den einzelnen Grundstücken abhängig vom Grundstückszuschnitt planerisch sinnvoll zusammengeführt. Die einzelnen Wohnmodule haben jeweils eigene räumlich kompakte Sanitärzellen sowie eine Kochzeile. Die Wohnmodule werden mit einfachen, robusten Materialien wie Linoleumböden und gestrichenen Wand- sowie Deckenflächen ausgestattet; Bad und Küche erhalten eine Grundausstattung.

Jeweils in Abhängigkeit von der sozialen Infrastruktur im Umfeld des Standortes werden zusätzlich Gemeinschaftsräume eingeplant. Diese sind, ebenso wie die Betreuungs-, Technik- und Funktionsflächen, im Erdgeschoss angeordnet.

Die Wohnkuben zeichnen sich durch einen gemeinsamen atriumförmigen Innenhof aus, der über den Hauptzugang erschlossen wird. Die Flächen im Obergeschoss werden über einen umlaufenden überdachten Laubengang erschlossen. Konstruktiv werden die einzelnen Module zur Optimierung der Tragkonstruktion und der Versorgungsleitungen typengleich zweigeschossig aufeinandergestellt. Die äußere durchlaufende Fassadenhülle verbindet als

vorgehängte hinterlüftete Holzlattenfassade die beiden Geschosse gestalterisch zu einer Einheit. Geländer und Treppen im Atriumhof werden als verzinkte Stahlkonstruktionen ausgebildet. Der im Atriumhof umlaufende Laubengang ist – bis auf die Bereiche Haupteingang und Treppenschlüsse – stützenfrei und mit einer umlaufenden Überdachung konzipiert. Es ist vorgesehen, die Ausschreibung so offen zu gestalten, dass eine Umsetzung dieser Konzeption auch mit anderen Materialien möglich ist.

Um an den jeweiligen Standorten die versiegelten Flächen und die Eingriffe in den Bestand möglichst gering zu halten, wird die Zuwegung über einen geschwungenen Erschließungsweg in „freier Form“ vorgehalten. Der Innenhof der pavillonartigen Wohnanlage soll als natürliche Wiesen- und Aktionsfläche erhalten bleiben.

Und natürlich erfüllen wir mit unseren Wohnkuben die Vorgaben des Brandschutzes und der Energieeinsparverordnung (ENEV 2016). Sie sind als „Sonderbau“ der Gebäudeklasse 3 eingestuft. Da die Wohnkuben stets die äußeren Abmessungen von 40 m x 40 m unterschreiten, sind keine inneren Brandwände erforderlich. Die Gebäude bilden jeweils einen abgeschlossenen Brandabschnitt aus. Zur Optimierung der Erschließung und der Fluchtwege befinden sich die Laubgänge und die Treppenschließungen im Freien.

Der Zugang zum Erdgeschoss soll für Menschen mit Handicap weitestgehend barrierefrei gestaltet werden.

Es entstehen Gebäude, die aufgrund ihrer nachhaltigen Bauweise und langfristigen Nutzung für mehrere Jahrzehnte nach dem Standard der EnEV 2016 ausgelegt sind.

Unser Wohnmodell für Braunschweig – mehr als „nur ein Dach über dem Kopf“, denn die Würde des Menschen ist unantastbar.

Neues Wohnquartier

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ beteiligt sich an der Entwicklung des „Nördliches Ringgebiets“

in der Nordstadt



Joachim Blätz
Vorstandsvorsitzender
Baugenossenschaft
›Wiederaufbau‹ eG

In der Braunschweiger Nordstadt, zwischen Mitgaustraße und dem nördlichen Ringgleis sowie dem Mittel- und dem Bültenweg, startet das größte Bauvorhaben seit der Entwicklung der Weststadt in den 1970er-Jahren. Wie schon damals in der Weststadt engagieren wir uns als Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG auch in dem neuen Wohnquartier, das den Namen „Caspari Viertel“ tragen wird. Derzeit wird der erste Bauabschnitt realisiert.

In dem neuen, innenstadtnahen Wohnquartier sollen bis 2018 auf einem ca. 20 ha großen Areal 1200 bis 1500 Wohnungen errichtet werden. Das „Caspari Viertel“ wird im Wesentlichen aus Geschosswohnungsbau sowie gereihten Stadthäusern bestehen. Das klassische frei stehende Einfamilienhaus ist im Baugebiet nicht vorgesehen.

Neben der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG engagieren sich auch die Nibelungen Wohnbau GmbH sowie die Braunschweiger Baugenossenschaft eG an der Entwicklung des neuen Wohnquartiers – wie schon damals in der Weststadt. Nach mehrjährigen Planungen zur Erstellung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet durch die Stadt Braunschweig konnte Mitte September 2015 der Grundstückskaufvertrag für das Baugebiet unterzeichnet und mit der Planung der Objekte entsprechend des Bebauungsplans begonnen werden.

In diesem Jahr wird die Erschließung des 1. Bauabschnitts des Gebiets abgeschlossen (Baustraßen, Versorgungsleitungen, Glasfaserkabel etc.), bevor im Herbst 2016 mit dem Bau der ersten Wohnungen begonnen werden kann. Im ersten Bauabschnitt werden 500 Wohnungen entstehen. Davon realisiert unsere Baugenossenschaft auf ihrem Grundstück 124 Wohnungen. Der Baubeginn für diese Wohnungen ist für das Frühjahr 2017 geplant. Die ersten Wohnungen können nach unseren Planungen 2018 bezogen werden.

Großteil der Parkplätze in Tiefgaragen

Wir haben für dieses Projekt mit den Architekten Schaub und Partner ein renommiertes Hamburger Architekturbüro gewonnen. In der Vorentwurfsphase legten die Architekten uns einen Plan für attraktive Wohnhäuser mit 124 Ein- bis Vierzimmerwohnungen vor. Ihre Gesamtwohnfläche wird sich auf 9487 m² belaufen. Die Häuser werden mit Aufzügen ausgestattet und ein Großteil der notwendigen Parkplätze wird unterirdisch in Tiefgaragen erstellt werden. 20% dieser Wohnungen sollen mit Wohnungsbaufördermitteln des



Grundrisse der geplanten ›Wiederaufbau‹-Wohnungen in der Nordstadt

Caspari Viertel



Nutzungsbeispiel im Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt. Bebauungsplan: Stadt Braunschweig



Der Entwurf der Hamburger Architekten Schaub und Partner für die ›Wiederaufbau‹-Wohnanlage im „Caspari Viertel“

Landes Niedersachsen errichtet werden. Als Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG investieren wir rund 27 Mio. Euro im „Caspari Viertel“.

Besondere Aufmerksamkeit genießen im Rahmen unserer Planungen die auf dem Grundstück befindlichen schönen Bäume. Eine Auflage des Bebauungsplanes besteht darin, diese Bäume zu erhalten. Den Architekten ist es gelungen, diese Forderung zu erfüllen und dennoch einen planerisch wertvollen Entwurf vorzulegen, der auch den wirtschaftlichen Anforderungen an einen zeitgemäßen Neubau Rechnung trägt.

Mit dem Erhalt sowie der Anlage neuer Grünanlagen soll nach den Vorgaben des Bebauungsplanes ein modernes Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Dazu tragen bspw. die Realisierung des Nordparks mit integriertem Ringgleisweg sowie die verschiedenen kleineren öffentlichen Grünbereiche und Freiflächen im Nahbereich der Wohngebäude bei. Mehrere Kinderspielplätze sowie ein Jugendplatz mit Rodelhügel im Nordpark sind ebenfalls in der Planung.

Gesunde Nutzungsmischung

Um eine gesunde Nutzungsmischung im nördlichen Ringgebiet zu erreichen, werden Angebote bspw. für Familien mit Kindern, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten sowie für das Wohnen im Alter umgesetzt. Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG kann auf diesen Gebieten auf einen fundierten Erfah-

rungsschatz zurückgreifen. Gerade beim Wohnen im Alter gehören wir zu den Vorreitern in Norddeutschland.

Das „Caspari Viertel“ wird ein buntes attraktives und innenstadtnahes Wohnquartier mit einem vielfältigen Mietwohnungsangebot in drei- bis fünfstöckigen Gebäuden für unterschiedlichste Zielgruppen. Aus der Lage in der Nordstadt mit ihren rund 22 000 Einwohnern ergeben sich diverse Vorteile. Nicht nur die Nähe zur Innenstadt und zum Universitätsviertel sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind hervorzuheben, sondern auch die weitere Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten sind sowohl am Büldenweg als auch an der Hamburger Straße sowie am Nibelungenplatz mit einer ganzen Reihe von Geschäften und dem Wochenmarkt vorhanden. Darüber hinaus wird derzeit an der Hamburger Straße in direkter Nachbarschaft zum „Caspari Viertel“ ein neues großes Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Gelände der Braunschweiger Zeitung gebaut.

Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote

Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote wie das Eintracht-Stadion mit seiner breiten

Veranstaltungspalette, das Sport- und Freizeitbad an der Hamburger Straße, die Socca-Five-Sportwelt und künftig auch das Ringgleis als Wander-, jogging- und Radfahrpiste sind Angebote, die zur Attraktivität des neuen Wohnquartiers beitragen.

Inzwischen ist auch die Planung der Stadtstraße-Nord weit vorangeschritten. Sie soll vom Ende der Autobahn A 392 an der Hamburger Straße entlang der Wodanstraße nach Osten bis zum Büldenweg führen. Diese Stadtstraße-Nord wird später nicht nur der Erschließung des neuen Stadtquartiers „Caspari Viertel“ dienen, sondern ist auch als Ergänzung für die Straßeninfrastruktur der Nordstadt gedacht.



Neue Perspektiven für Quartierssanierung in Kommunen

Dr. iur. Rüdiger Scheller | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht, vereidigter Buchprüfer a. D.
Lehrbeauftragter an der TU Braunschweig | Kanzlei der Rechtsanwälte Gieseemann Guntermann, Braunschweig



1. Business Improvement Districts (BIDs)

BIDs sind eine Alternative, um den möglichen Funktionsverlust der Innenstädte aufzuhalten. Der weltweit erste BID wurde in Kanada in einem Stadtteil von Toronto durchgeführt. Grundidee der gesamten Maßnahme ist die Erhebung einer zweckgebundenen Abgabe aller Grundstückseigentümer, Gewerbetreibenden und sonstigen Betroffenen dieses Gebietes zur Verbesserung der Gesamtstruktur in diesem Gebiet. Um Trittbrettfahrer zu vermeiden, die zwar an den Vorteilen durch die Belebung der Innenstadt teilhaben, sich aber an den Kosten nicht beteiligen, ist es erforderlich, dass die gesetzlichen Grundlagen durch ein Landesgesetz geschaffen werden. Aufgrund dieses Landesgesetzes ist es dann möglich, von allen ortsansässigen Beteiligten diese Abgabe zu verlangen. Diese BID-Projekte können nur dann zum Erfolg geführt werden, wenn im Vorfeld alle Beteiligte darüber abgestimmt haben. Ist das Ergebnis für die Durchführung positiv ausgefallen, kann das Gebiet festgesetzt werden und die Betroffenen sind dann verpflichtet, die Kosten auch zu tragen. Vorteil dieser Projekte ist, dass der Kreis der Nutznießer derjenigen, die über die Durchführung des Projektes

entscheiden und derjenigen, die die Kosten zu tragen haben, identisch ist. Der Vorteil ergibt sich somit aus drei Punkten:

- Über Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen entscheiden die Betroffenen selbst und gemeinsam.
- Die Kosten der erbrachten Leistungen werden auf alle Anlieger mittels einer verpflichtenden BID-Abgabe umgelegt.
- Die erbrachten Leistungen sind für alle Anlieger vorteilhaft und können von allen Betroffenen genutzt werden. Durch die mit dieser BID-Abgabe finanzierten Maßnahmen ist es möglich, dass sowohl die Grundeigentümer als auch die Geschäftsleute aus dem Areal die Attraktivität des Geschäftsbetriebs und des Grundeigentums aufwerten können.

Die Abgabe dient somit zum Vorteil des gesamten Gebiets. Durch die von allen Betroffenen zu zahlende Abgabe ist es nicht möglich, dass Trittbrettfahrer auftreten. Die Gebietsentwicklung wird durch alle gemeinsam getragen. Möglich erscheint auch, dass die jeweilige Kommune zusätzlich zu den Anrainern eigene Mittel zur Verfügung stellt. Dies könnte vor allem dann

infrage kommen, wenn die Gemeinde auch sonst Investitionen hätte tätigen müssen.

Insgesamt lässt sich somit feststellen, dass durch die BID-Lösung und die gemeinsame Zusammenarbeit zwischen Gewerbetreibenden, Grundstückseigentümern, sonstigen Betroffenen und der Gemeinde die Verbesserung des jeweiligen Gebiets erreicht werden kann. Eine BID-Lösung ist somit zum Vorteil aller Betroffenen.

Beispiel

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist deutschlandweit das erste Bundesland gewesen, in dem auf Initiative der ansässigen Händler im Bereich Bergedorf und Neuer Wall ein BID umgesetzt wurde. Aktuellstes Projekt ist das Nikolai-Quartier.

2. Housing Improvement District (HIDs)

Ausgehend von den positiven Erfahrungen bei BIDs in Hamburg hat Hamburg im Jahre 2013 sog. Housing-Improvement-District-Modelle gestartet: Ansatz ist nicht die Verbesserung von notleidenden Geschäftsvierteln, sondern von Wohnquartieren mit sozialen Spannungsfeldern, verkommener Wohninfrastruktur und starken Abwärtstrends (hohe Leerstände, Kriminalitätsrate, Vandalismus). Bei entsprechender Akzeptanz der beteiligten Eigentümer wird über eine Verordnung ein Pflichtprogramm festgeschrieben mit entsprechendem Beteiligungsdruck auf die Eigentümer. Die erstmalige Umsetzung erfolgte in Hamburg-Steilshoop im Rahmen einer ÖPP-Variante an einen Hamburger Bauträger, der schon BID-Erfahrung vorweisen konnte. Das Projekt ist fertiggestellt.

3. Neighborhood Improvement District (NIDs)

Dies ist die neueste bisher noch nicht erprobte Variante für ein Urban-Improvement-District-Modell und soll bei gemischt genutzten Quartieren eingesetzt werden.

4. Fazit und Ausblick

Die Situation in Niedersachsen war bisher dadurch gekennzeichnet, dass für die Durchführung die not-

wendige gesetzliche Grundlage fehlt, während diese in verschiedenen anderen Bundesländern bereits seit Langem besteht und positive Erfahrungen gemeldet werden. Die derzeitige Niedersächsische Landesregierung hat erst im Frühjahr 2015 einen ersten Arbeitsentwurf zur Einführung für BIDs und Co. in Niedersachsen präsentiert. Es ist damit zu rechnen, dass die Entscheidung über ein BID-Gesetz durch den Niedersächsischen Landtag noch in dieser Legislaturperiode erfolgt. Damit würde die bisherige Praxis der Quartierssanierung in Niedersachsen, die im Rahmen der sog. Quartiersinitiative Niedersachsen (QuiN) auch in Braunschweig praktiziert wurde, durch ein schlagkräftiges Instrument ersetzt. Die Erfahrungen bei den beiden QuiN-Projekten im Friedrich-Wilhelm-Viertel (Kultviertel) und Altstadtviertel in Braunschweig sind leider gedämpft, da die Beteiligung der Eigentümer, der Geschäftsinhaber und der Bewohner auf freiwilliger Basis zu wünschen übrig ließ und darunter auch die Umsetzung leidet.

Mit der Einführung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für Stadtortinitiativen sowohl für Einkaufsviertel, kritische Wohnquartiere und Mischgebiete ist ein Instrument bereitgestellt, dass rechtzeitig die Entwicklung eines Standortes steuern und den Niedergang verhindern kann. Die mit Einführung eines solchen Urban-Improvement-Districts eintretenden Kooperationseffekte verbessern die Zusammenarbeit zwischen den Privaten und der öffentlichen Hand. Dies ist ein weiteres Beispiel für einen erfolgreichen Einsatz von Öffentlich-privaten Partnerschaften und sollte insbesondere den Kritikern dieser Modelle vor Augen führen, dass kein Weg daran vorbeigeht, wenn Kommunen die zukünftigen Herausforderungen der Verbesserung und den Erhalt der Lebensqualität der Bürger bewältigen wollen. Dies ist angesichts der bevorstehenden Schuldenbremse und der enormen Aufgaben zur Energiewende nicht die einzige, aber doch eine wesentliche Lösungsvariante zur Bewältigung der Probleme.

*„Bei der Realisierung tritt eine
Verbesserung der Lebensqualität
im Quartier ein.“*



Immobilien für Senioren anders denken

Der Achilleshof – ein erfolgreiches Beispiel



Dipl.-Ing. Nicolai Richter
 AHOLA ARCHITEKTEN
 A. Ahola Architekt BDA
 N. Richter Architekt
 Braunschweig

Was macht den Erfolg eines Immobilienprojektes für Senioren aus? Wir Architekten betrachten diese Frage oft aus der Sicht der Gebäudeplanung. Damit ist natürlich nicht nur die Gestaltung gemeint, sondern auch Barrierefreiheit, kurze Wege, Belichtung und vieles mehr. Für den Erfolg eines Projektes sind natürlich noch ganz andere Faktoren entscheidend.

Ich möchte hier keine Patentrezepte propagieren, sondern Ihnen einige Anregungen geben, indem ich ein erfolgreiches Projekt vorstelle, mit dem neue Wege beschritten wurden.

Unsere Gesellschaft hat sich in den letzten 200 Jahren grundlegend gewandelt, und tut dies immer noch. Für einige Lebenslagen gibt es noch kein Modell, mit dem wir wirklich glücklich sind. Die richtige Wohnform für den Lebensabend ist solch ein Bereich. Viele Menschen suchen hier noch nach Alternativen.

Der Verein Ambet e.V. aus Braunschweig bietet nun mit dem Achilleshof eine solche Alternative.

Es sind viele schöne Ideen in die Entwicklung des Projektes eingeflossen und oftmals wurde die Frage

gestellt: „Was ist das Wichtigste am Achilleshof?“ Zumeist lautete zunächst die Antwort mit einer alten Immobilienweisheit: „Die Lage!“

Das Grundstück eines ehemaligen Bauernhofes liegt in der historischen Ortsmitte von Watenbüttel, einem Dorf, das inzwischen zu der Stadt Braunschweig gehört – nah bei der Stadt und doch ländlich. Der tägliche Bedarf kann im Supermarkt auf der anderen Straßenseite oder im Hofladen nebenan bedient werden, die Bushaltestelle mit guter Verbindung in die Innenstadt ist vor dem Haus und vieles mehr gleich in der Nähe. Direkt hinter dem Haus blickt man auf Felder und die Okeraue.

Daher ist die Lage des Achilleshofes sicherlich ein Glücksfall: im Dorf und trotzdem gleich in der Stadt. Sicherlich muss eine Seniorenwohnanlage nicht im



Achilleshof in Watenbüttel

Stadtzentrum liegen, doch die Standortwahl darf nicht wie eine Abschiebung wirken. Denn dort, wo niemand hin will, wollen auch keine Senioren hin. Hierzu haben wir als Architekturbüro, das seit einem Vierteljahrhundert Seniorenheime baut, schon die interessantesten Ansichten erleben müssen. Vor Kurzem argumentierte ein Bezirksbürgermeister in Braunschweig: „Ein Altenheim ist ein Gewerbebetrieb und hat bei uns im Wohngebiet nichts verloren.“

Doch bei der Planung des Achilleshofes haben wir uns nicht allein auf die vorgefundene Lage verlassen. Zusammen mit dem Bauherrn haben wir bei der Planung verschiedene weitere Nutzungen für das Projekt untersucht, die dann in dem Gebäudekomplex untergebracht wurden. So haben wir das Umfeld der Wohnungen durch diese zusätzlichen Nutzungen mit weiteren Qualitäten ausgestattet.

Ein Kiosk, den es schon früher an der gleichen Stelle gab, ist im neuen Gebäude wiedererstanden. Neben Toto-Lotto und dem üblichen Angebot wird hier freitags Bratwurst angeboten und von Zeit zu Zeit gibt es Kaffee und Kuchen oder Waffelbacken. Auf wenig Fläche ist hier ein Dreh- und Angelpunkt für Kommunikation entstanden.

Außerdem gibt es noch eine Physiotherapiepraxis, eine Kindertagesstätte und eine Begegnungsstätte mit

Gruppenraum und großem Saal, in welchem der Verein auch einen Mittagstisch anbietet. All das ist nicht allein ein Angebot an die Bewohner, sondern an das ganze Dorf.

Diese Zusatzangebote, die über das barrierefreie Wohnen hinausgehen, sind nicht nur als direktes Angebot für die Bewohner des Achilleshofes wichtig. So wird z. B. der Kindergarten von den Bewohnern sicherlich nicht genutzt. Für viele Menschen ist es aber wichtig, „Leben“ um sich zu haben, auch wenn sie nicht mehr so beweglich sind und die eigenen vier Wände seltener verlassen können. Genau das wird hier geboten.

Die Vernetzung mit dem Dorf funktioniert in Teilen schon tadellos: Die Kita und der Kiosk wurden sofort angenommen, auch die mögliche Nutzung der Begegnungsstätte spricht sich immer weiter herum. Bei manchen Angeboten sind die Dorfbewohner noch ein wenig scheu, so gibt es nur wenige, die sich von außen zum Mittagstisch trauen. Doch wer sich einmal überwunden hat, gehört auch ganz schnell dazu. Der öffentliche Bücherschrank zum Tauschen von Büchern im zum Dorf hin offenen Hof wird sehr gut angenommen und hilft dabei, die Schwelle des ersten Kontaktes zu überwinden.

Ein Glücksfall ist der Adventsmarkt, der traditionell auf dem Achilleshof stattfindet. Diese Tradition, die viel älter ist als die neuen Gebäude, konnte trotz der Umnutzung des Hofes bestehen bleiben, da die neue Architektur die historische Form

des Dreiseithofes aufgenommen hat. Die Dorfbewohner sind froh, dass ihr Adventsmarkt weiterhin besteht, und die internen Bewohner müssen kaum vor die Tür gehen, um dabei sein zu können. Für Menschen mit eingeschränkter Mobilität bietet sich dadurch eine Möglichkeit, die sie sonst nicht hätten.

Der Erfolg des Projekts hängt viel mit der Aktivität des Betreibers zusammen. Dabei ist es wichtig, für Möglichkeiten, die sich aus der Situation heraus ergeben, offen zu sein. Doch nicht alle Ideen sind erfolgreich. Ein Beispiel hierfür ist der Garten, der auch dazu gedacht war, dass jeder, der möchte, mitwirken kann, ohne sich dabei zu viel anstrengen zu müssen. Die Bewohner des Achilleshofes scheinen jedoch nicht unter Langeweile zu leiden. Die allgemeine Resonanz auf dieses Angebot ist, dass alle glücklich sind, einen Garten zu haben, um den sie sich nicht mehr kümmern müssen. So kann man sich in den Wünschen von Senioren irren.

Wichtig ist auch der Grundbetreuungsservice, den der Verein anbietet. In den eigenen Büroräumen vor Ort sind Mitarbeiter immer ansprechbar. Dieser Service wird gut angenommen – fast zu gut. So kann es schon einmal anstrengend für die Mitarbeiter werden, aber sie sagen „man wird geliebt“, dafür lohnt sich der Aufwand.

Für die Atmosphäre des Achilleshofes ist nicht nur dieses „Umsorgen“, sondern auch die überschaubare Größe wichtig. Es gibt eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für 9 Menschen mit erhöhtem Assistenz- und Pflegebedarf und 33 „normale“ Wohnungen für Einzelpersonen und Paare. Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen, die sich um den von drei Seiten eingefassten Garten gruppieren und ein Umfeld schaffen, in dem leicht Kontakte geknüpft werden können. Diese offene Architektur hat auch einen weiteren Vorteil: Hier riecht es immer frisch.

FAZIT

Alles in allem ist der Achilleshof ein gelungener Versuch, eine neue Wohnform zu verwirklichen, ohne sich dabei zu weit von den bekannten Mustern zu entfernen. Dass in diesem Fall der Betreiber auch gleichzeitig der Investor ist, hat dieses Projekt vielleicht erst möglich gemacht. Wenn diese Kombination nicht vorhanden ist, muss ein Betreiber, der mutig genug ist, neue Wege einzuschlagen, auch noch einen Investor finden, der all die neuen Ideen mitträgt. Es kostet Zeit und Geld, unbekannte Wege zu gehen, doch langfristig rentiert sich ein lebendiges und damit erfolgreiches Projekt.

Nach dem **Bau eines Gebäudes** folgt die Nutzungsphase

Es macht Sinn, die Kosten dieser Phase in den Fokus zu rücken.

Ulrich Müller | Geschäftsführer Öffentliche Facility Management GmbH, Braunschweig



Ein Gebäude, sei es ein Wohn- oder gewerblich genutztes Haus, ist fertig. Die Mieter stehen vor der Tür. Es darf eingezogen werden. Der Bauherr und alle am Bau Beteiligten atmen durch. Das Werk ist vollbracht. Es folgt nun die längste Phase: die Nutzung des Gebäudes. Nicht jedem ist bekannt, dass die über die Jahre anfallenden Nutzungskosten wesentlich höher sind als die anfänglichen Planungs- und Baukosten. Deshalb ist insbesondere hier das Optimierungspotenzial besonders hoch – insbesondere dann, wenn Spezialisten für das Gebäudemanagement hinzugezogen werden. Je eher, desto besser.

Gebäude sind Hüllen, in denen sich das Leben von Menschen in seiner ganzen Vielfalt abspielt. Sie geben Unterkunft, sie geben Raum für wirtschaftliche Aktivitäten. Sie werden gebaut, genutzt, gebraucht und verbraucht. Und, wenn sie nicht irgendwann den Status eines Denkmals erreicht haben, werden sie auch irgendwann wieder abgerissen, um für Neues Platz zu schaffen. Gebäude sind also auch einem Lebenszyklus

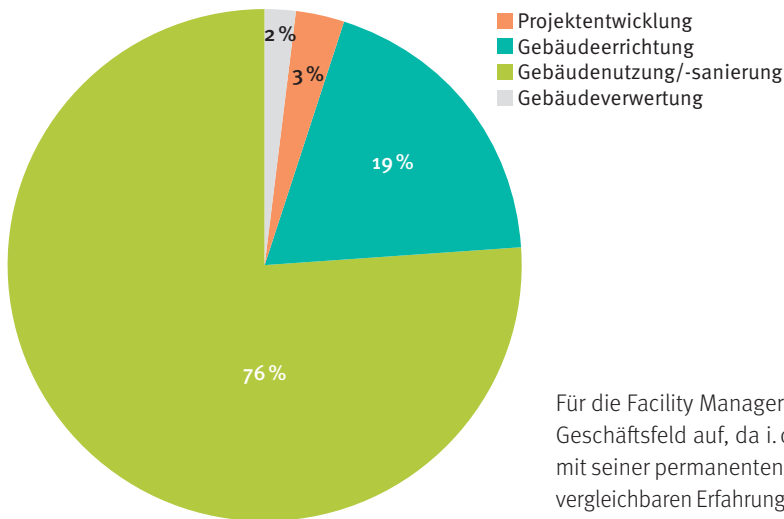
unterworfen, mit der Folge, dass die Kosten des laufenden Betriebs für kaufmännische, infrastrukturelle und technische Leistungen oftmals unterschätzt werden; nicht selten werden diese auch nicht ausreichend transparent gemacht. Sie verbleiben entweder bei einer Eigennutzung beim Eigentümer oder werden über Nebenkosten dem Mieter in Rechnung gestellt.

Um welche Dimensionen es sich dabei handelt, macht der aufwendig erstellte „fm.benchmarking Bericht 2016“ der Ingenieurgesellschaft Prof. Uwe Rotermund (www.rotermundingenieure.de) deutlich, der kürzlich veröffentlicht wurde und sich ausschließlich mit dem Thema Lebenszykluskosten beschäftigt.

Dabei werden die Lebenszykluskosten grob in folgende Bereiche aufgeteilt: Projektentwicklungskosten, Gebäudeerrichtungskosten, Gebäudenutzungs-/Sanierungskosten und Gebäudeverwertungskosten. Über alle Gebäudearten hinweg liegt der Anteil der Nutzungskosten bei stattlichen 76 %.



Lebenszykluskosten eines Gebäudes



Natürlich hängt die Verteilung der Lebenszykluskosten auch von der Art der Nutzung eines Gebäudes ab. Rotermond hat aus den im Benchmarking zusammengetragenen Daten z. B. einen Anteil der Nutzungskosten für Bürogebäude von knapp 90 %, für Schulen von 77 % und für Sporthallen von 65 % berechnet.

Für die Facility Manager im Lande tut sich ein riesiges Geschäftsfeld auf, da i. d. R. kein anderer Marktakteur mit seiner permanenten Nähe zum Gebäude auf einen vergleichbaren Erfahrungsschatz im allgemeinen Betrieb eines Gebäudes zurückgreifen kann. Bereits bei der Planung eines Gebäudes können Facility Manager dazu beitragen, Entscheidungen zu vermeiden, die spätere Betriebskosten unnötig in die Höhe treiben.

Nach Angaben von Rotermond werden durch FM-Dienstleister betreute Gebäude fast durch die Bank kostengünstiger betrieben. Das Einsparpotenzial liegt nach Aussage von Rotermond bei 10 bis 20 %. In besonderen Fällen sind auch bis zu 50 % möglich.



FAZIT

Es lohnt sich also, sich die Kosten der Nutzungsphase genauer anzusehen und mit professioneller Unterstützung zu optimieren.



Die Immobilie im Fokus. Wir sind Ihr professioneller Partner.

Unsere Kompetenz für Ihre Immobilien

Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache. Unsere langjährige Erfahrung bietet Ihnen ein Höchstmaß an Verlässlichkeit und Rechtssicherheit bei der Verwaltung Ihrer selbst- und fremdgenutzten Immobilien.

Wir bieten Ihnen professionelle Leistungen rund um die **Wohnungseigentumsverwaltung** (kaufmännische, technische und juristische Betreuung) und die **Verwaltung von Mietobjekten im Wohn- und Gewerbebereich** (z. B. Mietkasso, Erstellung von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen, Suche nach geeigneten Mietern und Abschluss von Mietverträgen).

Ihr Ansprechpartner:
Ulrich Müller, Geschäftsführer
Telefon: 0531/2 02 1489, ulrich.mueller@oeffentliche.de
www.oeffentliche-fm.de



ÖFFENTLICHE
Facility Management

Der Facility-Management-Fakten-Service

Unwissenheit schützt vor Strafe nicht!



Dipl.-Ing. (FH) Denny Karwarth
Master of Facility
Management GmbH
Hannover

Nach derzeitigen Schätzungen gibt es in Deutschland ca. 2 000 immobilienrelevante Vorschriften, Verordnungen, Gesetze und Normen, die für einen rechtssicheren Immobilienbetrieb von den Betreibern zu berücksichtigen und zu beherrschen sind. Die stetige Verschmelzung der europäischen Gesetzgebung mit der entsprechenden Umsetzung in nationales Recht führt zu einer Aktualisierung und Anhäufung von Vorschriften. Gleichzeitig werden Aufgaben der Überwachungsorganisationen (z. B. TÜV) auf die Unternehmen selbst übertragen, was zu einer Verlagerung der Verantwortung führt.

Unfälle mit Personenschaden in Immobilien haben in der Vergangenheit gezeigt, dass Gerichte zunehmend einen Schuldigen suchen und diesen häufig im Immobilieneigentümer finden, wenn er in Unkenntnis falsch handelt oder seinen Pflichten nicht nachkommt. Viele

Betreiber sind sich der steigenden Haftungsrisiken und der möglichen Folgen gar nicht bewusst, für die sie unter Umständen später persönlich haftbar gemacht werden könnten. Auch wer als „Betreiber“ im Sinne des Gesetzes gilt, ist oft unklar!

Genau hier setzt der FM-Fakten-Service an und überträgt diesen Anforderungsdschungel in eine für Sie transparente, leicht verständliche und umsetzbare Form. Regelmäßig erhalten Sie auf Immobilieneigentümer und -nutzer zugeschnittene FM-Fakten, die Ihnen bei der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung helfen und Ihnen mehr Rechtssicherheit bei dem Betrieb Ihrer Immobilien geben.

Halbjährlich erhält der Leser die nötigen Handlungsempfehlungen und Hilfestellungen. Neben grundsätzlichen Verantwortungen wird auch stets über Neuerungen und Änderungen in der Branche informiert.

Die zeitintensive Ausarbeitung der aktuellen Normen wird dem Leser erspart, indem diese stellvertretend für ihn gesichtet und in kurzen, aber verständlichen Informationstexten zusammengefasst werden. Ohne den Fakten-Service wären Betreiberverantwortliche gezwungen, sich sämtliche kostenpflichtige Normen zu beschaffen und diese umfangreichen Werke zu lesen um notwendige Informationen für sich herauszufiltern. Neben dem enormen Zeitaufwand, besteht auch die Gefahr, dass es aufgrund der komplizierten Fach-/Bürokratensprache zu Fehlinterpretationen oder Missverständnissen kommen kann. Die etwaigen Folgen dieses Risikos sind schlecht absehbar und könnten schlimmstenfalls persönliche Haftungen zur Folge haben.

Der „FM-Praxistipp“ welcher sich bei nahezu jedem Artikel finden lässt, gibt hierbei – wie der Name bereits verrät – praktische Tipps um eben jene themenspezifische Aktualisierungen richtig umzusetzen. Zusätzlich befinden sich häufig nützliche Tipps und Links bei den Artikeln, um sich intensiver über ein Thema informieren zu können.

Bereits über 220 Unternehmen, welche Immobilien besitzen und nutzen, erhalten den Fakten-Service als Informationsmedium. Dabei ist der Bezug für die einzelnen Betreiber denkbar einfach gehalten, da die Ausgaben in digitaler Form verteilt werden.

MEHRWERT DURCH DEN FM-FAKTEN-SERVICE FÜR IHR UNTERNEHMEN:

- Zeitnahe Information zu wesentlichen gesetzlichen Änderungen und Neuerungen
- Transparenz im „Anforderungsdschungel“
- Facility Management und „Rund um die Sicherheit“ zusammengefasst
- Hintergrundwissen zu den Themen FM und Sicherheit
- Konkrete Informationen, Tipps und Links zu Arbeitskreisen, Literatur und Veranstaltungen
- Im Bedarfsfall schnelle und umfassende fachliche Unterstützung



Die Themenvielfalt zeigt, dass der FM-Fakten-Service Nützliches und Wissenswertes für alle Immobilienbetreiber bietet und es Ihnen ermöglicht, in kompakter Form über Ihre Verantwortung zu informieren.

In der heutigen Zeit werden schnelle Informationen als eines der wichtigsten Güter gehandelt. Demnach ist eines der wichtigsten Anliegen, den Leser stets auf dem aktuellsten Stand zu wissen, um nicht nur auf den Märkten zu bestehen, sondern vor allem, um auch auf kurzfristige Änderungen reagieren zu können.

Verlässliche Quellen sind in den Weiten des Internets keine Selbstverständlichkeit und somit wird dem Leser durch den Fakten-Service ein Stück Sicherheit bei der Wahrnehmung seiner Betreiberverantwortung gegeben.

Eine beispielhafte Themenübersicht finden Sie in der folgenden Tabelle:

Themenübersicht aus den letzten Ausgaben		
Niedersächsische Versammlungsstättenverordnung Kundenveranstaltungen können schnell unter die VStättVO fallen	Legionellen Hauseigentümern drohen Bußgelder (Fallbeispiel aus 2015)	Betreiberverantwortung Grundlegende Neufassung der Betriebssicherheitsverordnung (BetSichV) (Neuerung 2015)
Videosysteme Orientierungshilfe zum Datenschutz	Psychische Belastung bei der Arbeit Berücksichtigung der Faktoren in der Gefährdungsbeurteilung	DIN EN 16247 Pflicht zum Energieaudit für alle Nicht-KMU (Neuerung 2014/2015)
Arbeitsschutzrecht Übertragung von Unternehmerpflichten (Neuerung 2015)	Arbeitsstättenverordnung Novellierung verschoben (wichtige Information 2015)	Sicherheitstechnik Elektrische Verriegelungssysteme in Rettungswegen
Aufzugsanlagen Unerkannte Probleme: Notruf und Alarmplan (Neuerung Ende 2015)	Betriebsbeauftragte Was braucht man? – Wen, wann und wozu?	Rauchmelderpflicht in Wohnungen Übergangsfristen zur Nachrüstung enden zum 31.12.2015 (Fristeneinhaltung 2015)



Intelligentes Facility-Management steigert den Wert Ihrer Immobilie:

Facility-Management Beratung

- Benchmarking
- FM-/Gebäudesubstanz-Analyse
- Ausschreibung von Serviceleistungen
- FM-Qualitäts-Audit
- Organisations- und Prozessberatung
- CAFM-Einführung

Objektmanagement

- Bewirtschaftungssteuerung und Monitoring
- Property Management
- Energiemanagement/-audits

Baumanagement

- Planungs- und baubegleitendes FM
- Projektsteuerung/Bauherrenvertretung

Die Norddeutsche Facility-Management Gesellschaft

Telefon: (0511) 361-99 79

Email: info@nordfm.de

Internet: www.nordfm.de

Autorenübersicht



Ahola Architekten
Steinweg 4, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 24424-0
Telefax 0531 24424-99

info@ahola.de
www.ahola.de

Autor: Nicolai Richter (S. 36 – 37)



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, 12 – 13)

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: Jan Haupt,
Andreas Jahr (S. 8 – 10)



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. 32 – 33)



Braunschweigische Landessparkasse
Friedrich-Wilhelm-Platz, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 487-0
Telefax 0531 487-3572

kundenservice@blsk.de
www.blsk.de

Autoren: Andreas Draß (S. 18 – 19),
Werner Schilli (S. 17)



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. 34 – 35)



hören | sehen
von Siegroth

„Hörgeräteakustik und
Augenoptik für Individualisten“



Groß Mohr Bode Partnerschaft mbB
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
Autoren: Jörg Bode,
Christian Mohr (S. 14 – 15)



iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Wendentorwall 16, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24361-0
Telefax 0531 24361-99
iwb@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de
Autoren: Dr. Jennifer König (S. 26 – 27),
Jan Laubach (S. 24)



Kanzlei Blumberg Firus Scholz – Rechtsanwälte
Fachanwälte in Bürogemeinschaft
Jasperallee 54, 38102 Braunschweig
Telefon 0531 349940-10
Telefax 0531 349940-22
info@ra-firus.de
www.ra-firus.de
Autor: Olaf Firus (S. 11)



NORD/FM
Norddeutsche Facility-Management GmbH
Breite Straße 10, 30159 Hannover
Telefon 0511 361-9979
Telefax 0511 361-8722
info@nordfm.de
www.nordfm.de
Autor: Denny Karwarth (S. 40 – 41)



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. 38 – 39)



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. 20 – 21)



Peteireit Immobilien
Wendenstraße 47, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 481170-0
Telefax 0531 481170-22
peteireit@peteireit.immobilien
www.peteireit-braunschweig.de
Autor: Tim Peteireit (S. 22 – 23)



Stadt Braunschweig
Bau- und Umweltschutzdezernat
Rathaus
Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 470-2205
Telefax 0531 470-3417
dezernat3@braunschweig.de
www.braunschweig.de
Autor: Heinz-Georg Leuer (S. 30 – 31)



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. 25)



Alle Beiträge finden Sie auch unter
www.service-seiten.com

Impressum

Service-Seiten Immobilien
Ratgeber für Unternehmer
Ausgabe Braunschweig 2016
Jahresausgabe
Nr. 10

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
Joey Mertinke, Sabine Sellier

Auflage

22.000 Stück

Verteilung

Beilage „IHK wirtschaft“ (Ausgabe Mai 2016)
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 2016

Titelbild

Kaspar Kraemer Architekten BDA, Köln

Nächste Ausgabe

Frühjahr 2017

Veröffentlichungen

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



Verkaufen ist einfach.



Sie sind auf der Suche nach
Ihrer Wunschimmobilie oder
wollen Ihre Immobilie
verkaufen?

Sprechen Sie uns an:
Telefon 0531 487-3854



blsk.de/immobilien

 Braunschweigische
Landessparkasse

Ein Unternehmen der NORD/LB