Herausgeber mediaworld GmbH | www.service-seiten.com | Ausgabe Braunschweig/Wolfsburg 2021

BS|WOB

SERVICE-SEITEN Immobilien

Ratgeber für Unternehmer

Corona-Pandemie
Ende der Büroimmobilie?

Immobilienkauf
Steuerliche Fallstricke

Immobilientransaktionen
Strategiefehler vermeiden

mediaworld
AGENTUR FÜR MARKETING & VERLAG

VOLVO

Einfach smarter.
Der neue Volvo XC60.

Jetzt durchstarten mit 0,5% Dienstwagensteuer[1] und Hybridbonus[2].

Es ist das dynamische Plug-in Hybrid-SUV der Mittelklasse – und mit überarbeiteten Designdetails und integrierten Google Services ist es smarter denn je. Der Volvo XC60 bietet Ihnen zudem genau das, was in Ihrem Berufsleben wichtig ist: den bestmöglichen Antrieb für jede Situation. Das ist nicht nur umweltfreundlich, sondern auch effizient – profitieren Sie zudem von der 0,5%-Dienstwagensteuer-Berechtigung.[1]

RÜCKFAHRKAMERA | EINPARKHILFE VORN UND HINTEN | GOOGLE SERVICES (GOOGLE MAPS, GOOGLE ASSISTANT, GOOGLE PLAY STORE) | SAFETY ASSISTANCE | ANDROID INFOTAINMENTSYSTEM | PANORAMA-GLASSCHIEBEDACH MIT HEBEFUNKTION | SITZ- UND LENKRADHEIZUNG | KEYLESS DRIVE | BLUETOOTH | EL. HECKKLAPPENAUTOMATIK | LED-SCHEINWERFER „THORS HAMMER“ | KLIMAAUTOMATIK | LADEKABEL SCHUKO/TYP 2 | UVM.

INKL. WARTUNG & VERSCHLEISS BEI 15.000 KM/JAHR **399 €/MONAT[3] NETTO**

Kraftstoffverbrauch Volvo XC60 Recharge T6 AWD Geartronic, 186 kW (253 PS) + 65 kW (87 PS), Hubraum 1.969 cm^3, 1,9 l/100 km, CO_2-Emissionen 42 g/km, Stromverbrauch: 16,3 kWh/100 km (im kombinierten Testzyklus), CO_2-Effizienzklasse: A+. Die Verbrauchs- und Emissionswerte wurden nach dem WLTP-Prüfverfahren ermittelt und gemäß der gesetzl. Bestimmung zur besseren Vergleichbarkeit auf NEFZ-Werte umgerechnet. Die Kfz-Steuer wird seit dem 1.9.2018 bereits nach den in der Regel höheren WLTP-Werten berechnet.
1) Beim Kauf oder Leasing eines elektrifizierten Fahrzeugs bis zum 31.12.2021 sind als geldwerter Vorteil der Privatnutzung lediglich 0,5 % des Bruttolistenpreises mtl. zu versteuern. 2) Der Volvo Hybrid Bonus/Umweltbonus beträgt insgesamt 5.625,00 Euro. Der Anschaffungspreis berücksichtigt den Herstelleranteil des Volvo Hybrid Bonus/Umweltbonus i. H. v. 1.875,00 Euro. Die Leasing-Sonderzahlung entspricht in ihrer Höhe dem staatlichen Anteil des Umweltbonus und wird i. H. v. 3.750,00 Euro auf Antrag vom Bund gewährt. Detaillierte Informationen finden Sie unter www.bafa.de. 3) Schwedenleasing ist ein Full-Service-Leasing-Produkt der Volvo Car Financial Services, ein Service der Santander Consumer Leasing GmbH (Leasinggeber), Santander-Platz 1, 41061 Mönchengladbach. Ein Full-Service-Leasing-Gewerbekunden-Angebot für einen Volvo XC60 Recharge T6 AWD Geartronic Inscription Expression, 8-Gang Automatikgetriebe, Allradantrieb, Hubraum 1.969 cm^3, 186 + 65 kW (253 + 87 PS). Monatliche Leasingrate 399,00 Euro, bei einer Laufzeit von 36 Monaten, 15.000 km Laufleistung pro Jahr, einer Leasing-Sonderzahlung von 3.750 Euro, inklusive monatlicher Servicerate für „Wartung und Verschleiß“. Leasingfaktor 0,64. Angebot zzgl. Überführungskosten i. H. v. 990,00 Euro, zzgl. Zulassungskosten und zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer. Bonität vorausgesetzt. Gültig für Flottenkunden > 3 Fahrzeuge und nur solange der Vorrat reicht. Umfang des Service „Wartung und Verschleiß“ gemäß den Regelungen zu Leistungen im Rahmen des Full-Service-Leasings. Beispielfoto eines Fahrzeugs der Baureihe, die Ausstattungsmerkmale des abgebildeten Fahrzeugs sind nicht Bestandteil des Angebots.

SCHMETZER AUTOMOBILE

VOLVO VERTRAGSHÄNDLER
OFFIZIELLER POLESTAR SERVICE POINT
UND TEST DRIVE HUB

FRANK SCHMETZER AUTOMOBILE E.K.
Aussigstr. 3 | 38114 Braunschweig | Tel.: 0531 580270
infoteam@schmetzer-automobile.de | **www.schmetzer-automobile.de**

SIE FINDEN UNS AUCH AUF

SERVICE-SEITEN
INFORMATIV – SACHLICH – UNABHÄNGIG

Editorial

4 Vorwort Herausgeber
5 Grußwort Beirat
6 Fachlicher Beirat
50 Autorenübersicht

Online weiterlesen!

Veröffentlichungen

8 Corona – Das Ende der Büroimmobilie?!
11 Büromarktbericht Braunschweig 2021
12 Flächen, die sich mit ihnen verändern
14 Innovative und flexible Büroimmobilien
17 Die Symbiose von Gestalten und Machen
20 Wohlfühlatmosphäre vs. Energieminimierung in Veranstaltungsstätten
22 Mikro-Apartments – Trotz Corona eine langfristige Anlagestrategie?
25 Neu Bauen statt Modernisieren
26 Ermöglichen Sie mit FutureView virtuelle Immobilienbesichtigungen
28 Update – Corona und das Immobiliengeschäft
30 Die Kundenreise Immobilienkauf
32 Kognitive Verzerrungen
34 Aktuelle Entscheidungen und Entwicklungen im Mietrecht
36 WEG-Novelle – Weitreichende Änderungen des Wohnungseigentumsrechts
38 Steuern rund um die Immobilie
40 Warum Brandschutz?
43 Die richtigen Immobilienwerte versichert?
46 Impact Investing
47 Wohlfühlen durch Sicherheit

Impressum

Service-Seiten Immobilien
Ratgeber für Unternehmer
Ausgabe Braunschweig/Wolfsburg 2021

Jahresausgabe
Nr. 15

Herausgeber (V. i. S. d. P.)
mediaworld GmbH
Timo Grän, Martin Voß, Wolfgang Straub

Verlag
mediaworld GmbH
Agentur für Marketing & Verlag
Bankplatz 8
38100 Braunschweig

Telefon 0531 482010-20

info@mediaworldgmbh.de
www.mediaworldgmbh.de
www.service-seiten.com
www.stadtglanz.de

Geschäftsführer
Timo Grän

Schriftleitung
RA Wolfgang Straub, RA Martin Voß, LL.M.

Grafische Gestaltung
Sultan Cakal

Auflage
25 000 Stück

Verteilung
Beilage „IHK Wirtschaft", Ausgabe Juni 2021
Beilage „Unsere Wirtschaft", Ausgabe August 2021
Postdirektverteiler Stadtglanz, Ausgabe Juni 2021

Druck und Auflagennachweis
Strube Druck & Medien OHG

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

Anzeigen/Projektsteuerung
Daniel Adams, Timo Grän / Aileen Holzen, Celina Jung

Anzeigentarif
Mediadaten Ausgabe 2021

Titelbild
Sebastian Dorbrietz

Nächste Ausgabe
Frühjahr 2022

Hinweis
Die einzelnen Beiträge haben ausschließlich informatorischen und unverbindlichen Charakter und basieren auf der Rechtslage zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Ausgabe. Sie stellen keine Rechtsberatung dar und können eine individuelle Beratung, welche die jeweiligen Besonderheiten des Einzelfalls berücksichtigt, nicht ersetzen.

Veröffentlichungen
Timo Grän | mediaworld GmbH
Telefon 0531 482010-10
graen@mediaworldgmbh.de

mediaworld
AGENTUR FÜR MARKETING & VERLAG

Martin Voß, LL.M. | Rechtsanwalt

Timo Grän

Wolfgang Straub | Rechtsanwalt

Vorwort Herausgeber

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

die Corona-Pandemie hat das Leben in den letzten 15 Monaten massiv beeinflusst und verändert. Von der Maskenpflicht, über Homeoffice und -schooling bis zu monatelangen Schließzeiten für Handel und Gastronomie. Wir müssen uns mit nie dagewesenen Umständen arrangieren, die viele Unsicherheiten mit sich bringen. Von diesen Entwicklungen ist auch der Immobilienbereich betroffen. Mögliche Prozesse und Auswirkungen können Sie in dieser 15. Ausgabe der Service-Seiten Immobilien für die Region Braunschweig/Wolfsburg lesen. Die thematisch breit gefächerte Information ist auch in diesen unsicheren Zeiten Anspruch und Ziel unseres Ratgebermagazins.

Durch zahlreiche Gespräche mit Beiräten und Autoren hat sich ein gutes Bild ergeben, mit welchen Implikationen die Immobilien in allen Ausprägungen und Facetten in der jüngeren Vergangenheit zu tun hatten. Umso erstaunlicher ist es, dass sich trotz der schwersten Krise nach dem 2. Weltkrieg die Nachfrage nach Immobilien bemerkenswert stabil entwickelt hat.

Gestiegene Preise für Wohnimmobilien, die wirtschaftliche Entwicklung und das Vertrauen von Menschen in Immobilien sind wesentliche Treiber für die stabilen Marktverhältnisse. Die Krise scheinen wir gut zu meistern und lassen diese mit ein wenig Glück bald hinter uns. Doch welche zukünftigen Auswirkungen ergeben sich aus den geänderten Lebens- und Arbeitsweisen? Sollte weiterhin mehrheitlich Homeoffice stattfinden, würden z. B. mehr Wohnungen einen arbeitsstättenrichtlinienkonformen Arbeitsplatz benötigen. Größere Wohnungen führen zu höheren Mietbelastungen, obwohl bereits heute schon über unbezahlbare Mieten gestöhnt wird. Dagegen würden Büroflächen weniger relevant. Was geschieht mit den Handelsflächen in den Innenstädten, wenn wir nur noch online einkaufen?

In diesen spannenden Zeiten geben wir Ihnen mit den vorliegenden Service-Seiten Immobilien eine verlässliche Informationsquelle. Seit der ersten Ausgabe ist uns die hohe Qualität aller Beiträge im Hinblick auf Vollständigkeit und Leseverständlichkeit ein grundlegendes Anliegen. Unser Anspruch war und ist es auch weiterhin, dass die Leserinnen und Leser mit korrekten Informationen versorgt werden. Alle Beiträge wurden durch die Mitglieder unseres Beirats eingehend geprüft, vor der finalen Freigabe wurden ggf. Korrekturen vorgenommen. Damit gutes Wissen nicht verloren geht, stehen Ihnen auf unserer Website www.service-seiten.com alle Beiträge aus der aktuellen Ausgabe und aller bisher erschienenen Magazine, auch zu den Themen „Gesundheit“, „Finanzen Steuern Recht“ und „Stiftungen“ zur Verfügung.

Die Zukunft bleibt spannend und wird weitere Veränderungen mit sich bringen. Wir werden dazu in der nächsten Ausgabe der Service-Seiten Immobilien für die Region Braunschweig/Wolfsburg berichten. Aber jetzt wünschen wir Ihnen erst einmal auf den folgenden Seiten eine gute Lektüre!

Martin Voß, LL.M. Timo Grän Wolfgang Straub

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

Grußwort

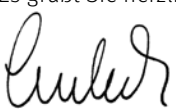
Liebe Leserinnen und Leser,

ich weiß nicht, wie es Ihnen in den letzten Wochen und Monaten ergangen ist. Mich persönlich hat – trotz aller Ernsthaftigkeit der Sachlage – die ständige Berichterstattung zu Corona und Pandemie gerade in den letzten Wochen dann doch dazu gebracht, ab und zu die Zeitung zur Seite zu legen und das Radio auszuschalten. Nicht, weil ich ein Ignorant der – gerade auch außerhalb von Deutschland – teilweise dramatischen Lage bin. Ich bin sicher auch kein Sympathisant der Querdenker, die es immerhin mit dem Begriff der „Coronadiktatur" zum Unwort des Jahres gebracht haben. Nein, mich hat die ewig monotone Berichterstattung zu Fallzahlen oder auch zu immer wieder neuen Verordnungen und länderbezogenen Spezifikationen schier nicht weitergebracht.

Wo waren die Mutmacher in diesem Land? Warum wurde nicht auch mal über die trotz der Krise positiven Zukunftsansätze und von den vielen guten Ideen intelligenter und vor allem auch mutiger Unternehmer und Entscheidern berichtet? Und das, liebe Leserinnen und Leser, wollen wir ein ganz klein wenig mit diesem Heft nachholen: So berichten wir über mutige Ansätze zum Neubau eines Studentenwohnheims in Braunschweig in Modulbauweise. Weil der Bauherr davon überzeugt ist, dass sich bald schon wieder die Hör- und Zeichensäle der Uni füllen werden. Wir widmen uns dem Thema, wie man unsere Theater und Stadthallen wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll sanieren kann, weil die Betreiber schon bald wieder die Gäste in Ihren Veranstaltungshäusern begrüßen wollen. Und wir berichten, wie trotz der Krise der Immobilienmarkt stabil bleiben wird. Insofern wünschen wir Ihnen viel Freude mit unserem kleinen Mutmacherheft, trotz dem auch wir das Thema „Corona" nachfolgend nicht ganz vermeiden können.

Bleiben Sie gesund und vor allem optimistisch!

Es grüßt Sie herzlich,



Dipl.-Ing. Jan Laubach

Fachlicher Beirat

DIPL.-WIRTSCH.-ING. HENDRIK KAPPE

Geschäftsführender Gesellschafter
Kappe Projektentwicklung GmbH

1989 – 1994	Studium des Wirtschaftsingenieurwesens Fachrichtung Bau an der TU Braunschweig
1994 – 1996	Studium des Wirtschaftsingenieurwesens Fachrichtung Bau an der TU Berlin
1996	Abschluss an der TU Braunschweig
1996 – 1998	Bauleitung, Kalkulation Walter Bau AG, Berlin
seit 1999	Geschäftsführer der Kappe Projektentwicklung GmbH, Braunschweig
seit 2008	Projektentwickler für Mikro-Apartments, Serviced Apartments und Quartiersentwicklungen

DIPL.-ING. JAN LAUBACH

Geschäftsführender Gesellschafter
iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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, Land Brandenburg
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

DIPL.-ING. STEPHAN LECHELT

Geschäftsführender Gesellschafter
Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH

1995 – 2001	Studium des Bauingenieurwesens an der TH Karlsruhe
2001 – 2004	Projektsteuerer bei der DE-Consult, Berlin
seit 2004	Tätigkeit im Büro Altmeppen
seit 2007	Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Niedersachsen
seit 2008	Geschäftsführer Altmeppen GmbH
seit 2009	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
seit 2016	Herausgeber Büromarktbericht Braunschweig

DIRK ROSSKOPF

Geschäftsführer

Volksbank BraWo Immobilien GmbH

1986 – 1988	Ausbildung zum Bankkaufmann
1994 – 2002	Leiter Einkauf Immobilienvermittlung der Mainzer Volksbank eG
1999 – 2000	Fortbildung zum Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
2002 – 2011	Leiter Immobilien Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück, Bad Kreuznach
2003 – 2004	Fortbildungsstudium zum Immobilien-Ökonom (GdW)
seit 2009	Zertifizierter Immobiliengutachter nach ISO/IEC 17024 für Standardobjekte CIS HypZert (S)
seit 2000	Dozent an der ADG, Akademie Deutscher Genossenschaften, Montabaur, Fachbereiche Immobilienvermittlung und Immobilienbewertung
seit 2011	Geschäftsführer Volksbank BraWo Immobilien GmbH

RENÉ WEIDIG

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB

1995 – 2000	Studium an der Juristenfakultät Leipzig; zwei Jahre im Vorstand für Marketing der European Law Students' 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 PartGmbB
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

Corona – **Das Ende der Büroimmobilie?!**

Die Krise als Ausgangspunkt für Überlegungen zum Büro der Zukunft

Das Homeoffice wird als ein wesentliches Merkmal der Corona-Pandemie in Erinnerung bleiben. Vielleicht ist das Arbeiten von zu Hause bzw. jedem beliebigen Flecken auf der Erde aus aber auch das Modell für die Zukunft. Was sich vor einigen Jahren noch wie Utopie anhörte, ist zu Zeiten der Pandemie schon fast selbstverständlich geworden. Die Vorstellung, in angenehmer Atmosphäre irgendwo am Strand oder einem Café im Land nach Wahl der beruflichen Tätigkeit nachzugehen, erscheint nahezu paradiesisch. Dafür reichen schon ein bisschen technische Ausrüstung und Infrastruktur. Traditionelle Büroimmobilien werden dafür nicht mehr gebraucht. Sieht die Arbeit für die Bürobeschäftigen also zukünftig so aus?

STEPHAN LECHELT
Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Stephan Lechelt hat Bauingenieurwesen an der TH Karlsruhe studiert und ist seit 2009 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke. Er ist Geschäftsführender Gesellschafter der Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH und Herausgeber des Büromarktberichts für Braunschweig.

Krisensituation

Mit Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 wurde zur Kontaktreduktion in sehr vielen Unternehmen in kürzester Zeit das mobile Arbeiten eingeführt. Es wurden auf die Schnelle Unmengen an Laptops angeschafft und VPN-Zugänge freigeschaltet, damit die Arbeitnehmer/innen von zu Hause aus arbeiten konnten. Umgangssprachlich wurde daraus umgehend das sogenannte „Homeoffice“. Diese Adhoc-Maßnahmen waren notwendig, um die Arbeitsfähigkeit der Unternehmen zu gewährleisten. Nach offiziellen Zahlen arbeiteten in der Spitze bis zu 25 % der Bürobeschäftigten nicht mehr an ihrem eigentlichen Arbeitsplatz. Bis heute sind umfangreiche Flächen in den Bürogebäuden ungenutzt, zum Teil seit über einem Jahr.

Der deutschen Wirtschaft hat dieser Innovationsturbo enorm geholfen, um den Auswirkungen der Pandemie zu trotzen. Es wurde schnell sichtbar, wie Arbeit auch anders gestaltet werden kann. Zeitliche und örtliche Flexibilität statt starrer Kernarbeitszeiten im angestammten Büro waren auf einmal möglich. So haben sich

Foto: Adobe Stock/denisismagilov

Das eigene Wohlfühlen in der Arbeitsumgebung ***steigert die Produktivität.***

viele Arbeitnehmer/innen ihren Job immer gewünscht. Entsprechend groß war 2020 die Begeisterung über das Homeoffice. Auch auf Seiten der Unternehmen werden diese Entwicklungen mit großem Interesse verfolgt, denn Büros kosten Geld.

Einsparpotenziale

Für Büroflächen müssen die Unternehmen jeden Monat Miete und Betriebskosten zahlen. Die Höhe dieser Kosten ist in erheblichem Maße von der Lage und der Qualität der Büros abhängig. Liegt in Braunschweig aktuell die durchschnittliche Miete bei 8,50 Euro/m², werden in den Spitzenetagen der Frankfurter Bürotürme bis zu 50 Euro/m² fällig. Die Betriebskosten von 3 Euro/m² und mehr kommen noch dazu. Bei einem Flächenschlüssel von 23 m² je Arbeitsplatz in Braunschweig fallen somit Kosten von monatlich 265 Euro/AP an [(8,50 Euro/m² + 3 Euro/m²) x 23 m²]. Auf's Jahr gerechnet summieren sich diese Kosten auf rund 3 200 Euro. Mit ein paar Arbeitsplätzen weniger lassen sich schnell mehrere Zehntausend Euro im Jahr einsparen. Da kribbelt es einigen Controller/innen in den Fingern, den bestehenden Mietvertrag schleunigst zu kündigen, was wiederum den Vermieter/innen der Büroimmobilien den Schweiß auf die Stirn treibt.

Doch die Arbeitsplatzkosten dürfen nicht isoliert betrachtet werden, sondern sind im Kontext der Personalkosten und des Umsatzes bzw. der Produktivität zu sehen. Bei einem fiktiven Bruttogehalt von monatlich 3500 Euro je Arbeitnehmer/in und Lohnnebenkosten von etwa 25 % machen die Kosten von 265 Euro für den Arbeitsplatz nur 6 % der Personalkosten aus. Und dies nur unter der Prämisse, dass das Homeoffice den Arbeitgeber/innen keine regelmäßigen Kosten verursacht. Bei deutlich höher dotierten Jobs fällt der Anteil noch niedriger aus. Bei einem Umsatz je Person von fiktiv 100 000 Euro im Jahr darf die Produktivität im Homeoffice maximal um 3 % sinken, um die eingesparten Arbeitsplatzkosten nicht zu übersteigen. Dies sind ungefähr 15 Minuten pro Arbeitstag. Wie schnell ist diese Zeit ggf. durch eine unzuverlässige Internetverbindung oder zusätzliche Abstimmungen mit Teammitgliedern verbraucht?!

Für Unternehmen ergibt sich bei reduzierter Nutzung der Büroarbeitsplätze nur dann eine Einsparung, wenn sich mehrere Personen einen Arbeitsplatz teilen. Der eigene Schreibtisch muss den Arbeitnehmer/innen also weggenommen werden! In diesem Zusammenhang sollten sich alle ehrlich fragen, ob sie den Schreibtisch mit jemandem teilen wollen. Sharing ist zwar en vogue, aber wer ist dazu wirklich bereit? Da kann es schnell zu erheblichen Irritationen kommen, die sich auf die Produktivität eher negativ auswirken und die eingesparte Miete im Nu kompensieren.

Bei der Abschätzung der Einsparpotenziale sollten daher alle Aspekte kritisch hinterfragt und berücksichtigt werden. Denn ein Unternehmen wird nicht dadurch erfolgreich, dass es keine Büroflächen mehr anmietet, sondern durch Wertschöpfung im Sinne der Kundschaft. Nicht, dass sich der kurzfristige Einspareffekt auf lange Sicht als Fehlinvestition entpuppt.

Kurze Sicht

Das Institut der deutschen Wirtschaft hat im 4. Quartal 2020 gut 1 200 Unternehmen nach ihren Plänen für die kommenden 12 Monate in Bezug auf ihren Büroflächenbestand befragt. Das Ergebnis ist für die Immobilienbranche zunächst einmal relativ beruhigend. Weniger als 100 Unternehmen (6,4 %) gaben an, ihre Büroflächen innerhalb dieses Zeitraumes reduzieren zu wollen. Dafür ist vermutlich bei der großen Mehrzahl der Befragten zunächst einmal eine abwartende Haltung verantwortlich. Darüber hinaus sind es überwiegend große Unternehmen mit mehr als 250 Mitarbeiter/innen, Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsfirmen sowie Kanzleien, die ihren Flächenverbrauch rückführen wollen. Die maximale Rate bei den einzelnen Gruppen liegt aber bei weniger als 10 %. Die monetären Effekte in ihrer absoluten Höhe spielen hierbei vermutlich eine wesentliche Rolle, da es bei diesen Branchen und Gruppen um Flächenumfänge in erheblichem Maße geht. Auf Seiten der Industrie dagegen planen nur etwa 3 % der befragten Unternehmen, ihre Büroflächen zu verkleinern. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt nachzuvollziehen, dass die Industrie vielfach eigene Gebäude nutzt und Kosteneinsparungen nur über den Verkauf von Immobilien realisieren kann.

Ein weiteres Ergebnis der Studie weist dagegen auf einen überaus interessanten Aspekt hin und kann als Indiz für die zukünftige Entwicklung gedeutet werden: Fast 17 % der Befragten gaben an, bis Ende 2021 ihren Büroflächenbestand umgestalten zu wollen. Dabei geht es sowohl um die Schaffung von größeren Abständen zwischen den Arbeitsplätzen als auch um die Umwidmung von Groß- und Gruppenbüros in kleinere Büroeinheiten sowie die Schaffung von Kommunikationsbereichen. Die Büros der Zukunft könnten also etwas anders aussehen als die heutigen.

Nebenwirkungen des Homeoffice

Mit fortwährender Dauer der Pandemie treten zunehmend auch die Begleiterscheinungen des mobilen Arbeitens zu Tage. Nach den Begeisterungsstürmen zu Beginn über die gewonnene Flexibilität stellen immer mehr zu Hause Tätige fest, dass sie nicht über ein Homeoffice im rechtlichen Sinne verfügen. Der Küchentisch ist kein angemessenes Äquivalent zum Büroarbeitsplatz gemäß Arbeitsstättenverordnung im Unternehmen. Die zunehmenden Rückenschmerzen erinnern regelmäßig daran. Auch die Tendenzen zur Vereinsamung steigen an und können durch Telefonate, Videokonferenzen

und virtuelle Mittagspausen nicht vollständig kompensiert werden. Die Menschen wollen einfach wieder Menschen treffen und somit zurück ins Büro. Aber nicht unbedingt fünf Tage am Stück, sondern in ihrem individuellen Maß. Das Arbeiten wird flexibler bleiben!

Die Negierung von gesetzlichen Schutzrechten zum Arbeits-, Gesundheits- und Datenschutz ist während der Pandemie sicherlich zu tolerieren, um die Krise bestmöglich zu überstehen. Bei einer Normalisierung der Verhältnisse werden aber die tatsächlichen Gegebenheiten genauer unter die Lupe genommen. Dann muss ein Homeoffice auch die rechtlichen Vorgaben für diese Form des Arbeitsplatzes einhalten. Dafür sind die Arbeitgeber/innen in der Verantwortung, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Und seien wir ehrlich: Kaum jemand hat zu Hause den Platz, um ein vollwertiges Homeoffice einzurichten. Das Arbeiten in den eigenen vier Wänden lässt darüber hinaus die Grenzen zwischen Arbeit und Privatleben verschwimmen. Die TU Darmstadt hat in einer Studie zum Homeoffice herausgefunden, dass über die Hälfte der Befragten im Homeoffice einen höheren Arbeitsaufwand als im Büro hatte. Das heißt im Klartext: Es wird mehr gearbeitet! Eine Überlastung über einen längeren Zeitraum wird mit großer Wahrscheinlichkeit eher negative Auswirkungen haben. Das Homeoffice ist somit kein Allheilmittel, aber ein wichtiger Baustein für eine zunehmend komplexere und flexiblere Arbeitswelt.

Das Büro der Zukunft

Nach heutigem Stand gehen die Experten davon aus, dass sich das Büro der Zukunft weniger an den Funktionen der einzelnen Personen ausrichten muss als vielmehr an den jeweiligen Tätigkeiten. Der eigene Arbeitsplatz ist somit dort, wo die jeweilige Tätigkeit am besten erledigt werden kann. Dafür muss firmenindividuell ein Portfolio aus heterogenen Orten und Räumen zur Verfügung gestellt werden, welches die unterschiedlichen Anforderungen bedient. Das Homeoffice ist dabei ein Modul des Portfolios, wo z. B. Arbeiten mit hoher Konzentration verrichtet werden. Das Büro dagegen bietet als sozialer Ort die Basis für gemeinsame und kreative Arbeit. Alles folgt dabei der Logik: Das eigene Wohlfühlen in der Arbeitsumgebung steigert die Produktivität. Für die Konzeption von Büroimmobilien folgt daraus, dass sie zukünftig noch flexibler sein müssen, um den zunehmenden individualisierten Ansprüchen der Nutzer gerecht zu werden.

Der richtige Zeitpunkt

Die andauernde Pandemie ist die Phase der maximalen Unsicherheit. Daher tun alle Unternehmen zunächst einmal gut daran, ihren Fortbestand sicherzustellen. Die Krise rückt aber auch in den Fokus, dass Veränderungen notwendig sind, um bestehen zu können. Der Zeitpunkt ist darum ideal, um im gesamten Unternehmen darüber nachzudenken, wie die eigene Arbeit optimal organisiert werden kann. Die Erfahrungen der vergangenen 12 Monate können da sehr hilfreich sein, Strukturen zu verändern. Die Reduktion der Bürofläche sollte dabei ausdrücklich nicht der Ausgangs- bzw. Zielpunkt sein. Vielmehr muss jeder Betrieb die eigenen Arbeitsprozesse analysieren und daraus eine Arbeitsorganisation entwickeln, die den Unternehmenszweck erfüllt und die Belegschaft zufriedenstellt. Wenn dies mit maximal flexiblen Strukturen möglich ist, reicht unter Umständen ein kleines Büro mit einem angenehmen Besprechungsbereich, in dem sich alle hin und wieder treffen. Bei sehr kreativ arbeitenden Teams kann dagegen die traditionelle Bürolandschaft mit überwiegender Vollbelegung das Maß aller Dinge sein.

Aus einem anderen Aspekt ist der Zeitpunkt aber ebenfalls günstig: Die reduzierenden Unternehmen schaffen neue Freiräume auf dem Büromarkt. Plötzlich stehen mitunter Büroflächen an interessanten Standorten zur Verfügung, die bisher belegt waren. Damit haben die veränderungswilligen Unternehmen auf einmal die Möglichkeit, nicht nur in ihren bestehenden Bürostrukturen zu denken, sondern weitere Flächen in die Überlegungen mit einzubeziehen.

FAZIT

Die Büroimmobilie ist nicht dem Untergang geweiht, wenn sie Veränderungen mitmachen kann. Wir werden auch zukünftig in Büros arbeiten, da Menschen soziale Wesen sind, die das Miteinander grundsätzlich brauchen. Aber die Art und Weise der Büroarbeit wird sich weiter wandeln, und damit auch die Strukturen der Büros. Wenn man aber dem Historiker Yuval Noah Harari Glauben schenken darf, wird die Künstliche Intelligenz einen erheblichen Teil unserer Bürobeschäftigung irgendwann übernehmen. Dies dürfte dann eine deutlich größere Herausforderung für das Büro darstellen als das Homeoffice.

Büromarktbericht Braunschweig 2021

Die Trends – steigende Mieten, mehr Umsatz und Leerstand

Nur fortlaufende Kontinuität in Bezug auf die notwendigen Datenerhebungen und Auswertungen ermöglicht die Darstellung der Entwicklungen am Immobilienmarkt. Für Braunschweig wurde nun erneut der Büromarktbericht veröffentlicht, der die Entwicklungen auf dem Büroimmobilienmarkt in der Löwenstadt abbildet. Das Berichtsjahr stand ganz unter dem Eindruck der Corona-Pandemie.

Die Erhebungen zu über 1400 Einzelobjekten und die konsequente Datenfortschreibung sind weiterhin die solide Basis des Büromarktberichts. In Braunschweigs Stadtgebiet stehen etwas mehr als 2,15 Mio. m² Büroflächen zur Verfügung, die zu gut 60 % von den Eigentümern selbst genutzt werden. Für das Jahr 2020 wurde ein Büroflächenumsatz von 36 000 m² ermittelt, der aus gut 40 registrierten Vermietungen mit rund 29 000 m² und einem Eigennutzeranteil von 7 000 m² resultiert. Der Leerstand umfasste zum Jahresende 2020 etwa 37 000 m² (2019: 24 000 m²). Bezogen auf die Gesamtfläche entspricht dies einer weiterhin niedrigen Quote von 1,7 %. Im Bau befinden sich aktuell 15 Bürogebäude mit einer Fläche von rund 36 000 m², 20 % weniger als in 2019. Die Pipeline der geplanten Objekte ist mit ca. 130 000 m² noch besser gefüllt als im Vorjahr.

Bei der durchschnittlichen Bestandsmiete wurde eine Erhöhung von 20 Cent auf 8,50 Euro/m² nettokalt im Monat registriert (Datenbasis: über 250 Objekte mit einer Gesamtfläche von mehr als 400 000 m²). Die meisten Mieten liegen zwischen 6,70 Euro/m² und 10,10 Euro/m². Die Spitzenmiete liegt stabil bei 18 Euro/m². Neuvermietungen wurden im Durchschnitt zu einer Miete von 9,85 Euro/m² realisiert. Dies entspricht 60 Cent mehr als 2019 und liegt etwa 15 % oberhalb des allgemeinen Mietniveaus.

Der Investmentumsatz betrug 2020 rund 26 Mio. Euro, ein Rückgang von 45 % gegenüber 2019. Insgesamt wurden 9 Objekte mit einer Gesamtfläche von 14 000 m² veräußert. Der mittlere Kaufpreis liegt bei rund 1800 Euro/m². Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite für die Jahre 2017 bis 2020 liegt bei 6,6 %.

Das Fazit: Die Pandemie hat feine Spuren auf dem Büromarkt hinterlassen, ohne ihn akut geschädigt zu haben. Eine Trendwende ist möglich, aber nicht zwangsläufig.

Im mehrjährigen Vergleich ist erkennbar, dass sich der Umsatz recht stabil entwickelt hat, während der Leerstand erstmals seit Jahren zunahm. Trotz der Verunsicherungen durch Corona sind die Mieten aufgrund der Angebotsknappheit weiter angestiegen.

Welche Folgen die Pandemie für den Büromarkt hat, ist seit vielen Monaten Inhalt unzähliger Diskussionen und Mutmaßungen. Sicher ist nur, dass zum aktuellen Zeitpunkt noch niemand mit Gewissheit sagen kann, welche dauerhaften Veränderungen die Pandemie den Büroimmobilienmärkten bringen wird. Als spannende Fragen bleibt: Wie werden die Nutzer nach der Krise reagieren? Stoßen sie massenhaft Büros ab, weil alle mobil arbeiten oder wird es im Sog einer Rezession viele Unternehmen vom Markt fegen? Was macht das Homeoffice mit uns? Für die Schlussfolgerung, dass zukünftig deutlich weniger Büros gebraucht werden, ist es zu früh. Die langsam zu Tage tretenden „Nebenwirkungen" des Homeoffice lassen sich in einer Krisenlage noch tolerieren. Bei einem Übergang zu normalisierten Verhältnissen wird aber auch die tatsächliche Produktivität der Arbeit in den Fokus rücken. Erst dann ist eine umfängliche Beurteilung dieser Arbeitsform mit allen Vor- und Nachteilen möglich. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass nicht unbedingt weniger Fläche, sondern vielmehr andere Flächenqualitäten gebraucht werden.

Der Büromarktbericht kann kostenlos beim Autor angefordert werden oder steht unter www.büromarkt-braunschweig.de zum Download zur Verfügung.

STEPHAN LECHELT
Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Stephan Lechelt hat Bauingenieurwesen an der TH Karlsruhe studiert und ist seit 2009 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke. Er ist Geschäftsführender Gesellschafter der Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH und Herausgeber des Büromarktberichts für Braunschweig.

Foto: Adobe Stock/DigitalGenetics

FLÄCHEN, DIE SICH MIT IHNEN VERÄNDERN

Erinnern Sie sich noch an die Anfänge der Gewerbeparks in Deutschland? Die Menschen fuhren morgens in die Peripherie, arbeiteten den ganzen Tag über in kargen Räumlichkeiten und fuhren zum Feierabend wieder nach Hause. Die Ausstattung und das Umfeld waren höchstens als funktional zu bezeichnen. Die Bauweise: äußerst schlicht. Der Standort: irgendwo in Autobahnnähe.

Seitdem hat sich viel getan. Gewerbeparks sind inzwischen als Standort anerkannt und das Konzept ist für viele Branchen interessant – unabhängig davon, ob es sich um ein Kleinunternehmen oder einen Großkonzern handelt. Innenstadtnah gelegen und qualitätvoll gestaltet, verbinden sie Funktion, Vielfalt und Campuscharakter. Mit unserem UnternehmerPark gehen wir sogar noch einen Schritt weiter.

Flexibilität ist das A und O

Organisationsstrukturen und Geschäftsmodelle von Unternehmen können sich angesichts des schnelllebigen Marktumfelds ändern. Diese Dynamik wirkt sich auch auf Immobilien aus, da sich die Räume dann mitverändern müssen. Dafür haben wir eine Lösung entwickelt: Die Aurelis UnternehmerParks sind Gewerbeimmobilien, die von Beginn an für ein Maximum an Flexibilität konzipiert werden. Unternehmen können bei uns klein anfangen, bei Bedarf wachsen und so ihre neuen Ideen schnell und effizient umsetzen.

Ein Partner auf Augenhöhe

Die enge Zusammenarbeit mit unseren Mietern ist dabei ein entscheidender Erfolgsfaktor. Die Arbeit beginnt bei uns mit Zuhören und Verstehen, erst dann folgt das Umsetzen. Unternehmerinnen und Unternehmer können sich so komplett auf ihr Business konzentrieren.

Alles aus einer Hand: ein Standard mit individueller Note

Die Nutzer unserer UnternehmerParks erhalten ein Produkt mit definierten Standards, um Zeiträume und Kosten planbarer zu machen. Beispielsweise verfügen alle unsere Gewerbeparks über einen Breitbandanschluss und ein intelligentes Beleuchtungskonzept auf beziehungsweise in den Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen. Im Innen- und Außenbereich legen wir Freiflächen

CHRISTIN SCHULZ
Aurelis Real Estate GmbH

LEITERIN REGION NORD

Christin Schulz leitet das Team der Aurelis-Region Nord mit rund 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Die Kolleginnen und Kollegen sind zuständig für das Asset Management und die Projektentwicklung in Schleswig-Holstein, Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Berlin, Sachsen und Thüringen.

Wir verstehen uns als Partner unserer Mieter, für die wir auch bei ***komplexen und kurzfristigen Anforderungen*** *das passende Konzept finden.*

mit Aufenthaltsqualität an. Die Individualität bleibt dabei keinesfalls auf der Strecke und wird dort umgesetzt, wo sie gefragt ist. Mieter müssen bei uns nicht lange auf eine Antwort warten. Aurelis bietet alle Leistungen aus einer Hand: von der Mieterbetreuung bis zum Umbau und Neubau.

UnternehmerPark Berlin

Campuscharakter schafft Synergien

Wenn ein Mieter im Laufe der Zeit mehr Lager- und Logistikflächen, mehr Büroraum oder aber einen zusätzlichen Showroom benötigt, ist das bei uns in der Regel machbar. In unseren UnternehmerParks lassen sich unterschiedliche Flächenarten miteinander kombinieren. Diese Heterogenität findet sich auch in den Nutzerstrukturen wieder: Wir bieten für Light-Industrial-Betriebe, Logistik/Transport- und Produktionsunternehmen genauso geeignete Flächen wie für die Kreativwirtschaft oder Dienstleister. Optimal ist es, wenn durch die Auswahl der Mieter Synergien entstehen – ein Nachbar profitiert vom anderen und der Park erhält den Charakter eines Campus.

Der UnternehmerPark Braunschweig

Ein Beispiel gefällig? Am Hauptgüterbahnhof in Braunschweig entwickeln wir im gewerblich geprägten Stadtteil Viewegsgarten-Bebelhof einen UnternehmerPark über rund 7700 Quadratmeter Hallen- und 1900 Quadratmeter Bürofläche mit mehreren Gebäudeteilen. Das Areal ist nur drei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und verfügt über eine gute Anbindung, sowohl mit dem PKW als auch dem ÖPNV. Insbesondere personalintensive Unternehmen finden hier viele Vorteile. Kleinste Mieteinheiten sind bereits ab 600 Quadratmeter Hallenfläche zuzüglich 150 Quadratmeter Bürofläche zu haben. Der Bezug ist ab dem ersten Quartal 2023 möglich.

UnternehmerPark Braunschweig

Über Aurelis Real Estate

Seit vielen Jahren verleihen wir Unternehmensimmobilien bundesweit ein neues Gesicht. Wir entwickeln Bestandsimmobilien, verwirklichen Neubauprojekte und erschließen Flächen.

Dabei übernehmen wir den gesamten Prozess der Mieterbetreuung und des Immobilienmanagements. Das umfasst alle Disziplinen: von Ankauf, Objektoptimierung, Projektentwicklung, Mieterservices, Property Management bis hin zur Steuerung des Facility Managements.

Wir verstehen uns als Partner unserer Mieter, für die wir auch bei komplexen und kurzfristigen Anforderungen das passende Konzept finden. Mit diesem Anspruch bauen wir um, bauen neu, modernisieren, erweitern und passen an – zügig und bedarfsgerecht: Produktions- und Verwaltungsgebäude, Lagerflächen, Logistikzentren und UnternehmerParks.

UnternehmerPark-Film

www.aurelis-real-estate.de

Innovative und flexible **Büroimmobilien**

Zukunftssicher bauen und investieren durch die Vorteile der Modulbauweise

Wegen Corona gingen Millionen Arbeitnehmer ins Homeoffice. Ist das Büro ein Auslaufmodell? Sicher nicht – aber Büros werden Orte des qualitativen Zusammenkommens, die persönliche Präsenz erfordert. Die Flexibilität stellt laut einer Umfrage der TU Darmstadt für 92 % der Unternehmen die größte Herausforderung bezogen auf die Büroimmobilie dar. Genau hier punktet der Modulbau.

Beim Modulbau entstehen Gebäude in ressourcenoptimierter, serieller Werksfertigung. Modulgebäude werden in Fertigungshallen witterungsunabhängig als montagefertige Raummodule produziert, auf der Baustelle sauber und leise zusammengefügt und anschließend in wenigen Wochen zum fertigen Gebäude ausgebaut. So entstehen innerhalb kürzester Zeit individuell geplante Gebäude wie Schulen, Kindergärten, Kliniken, Studentenwohnheime, Hotels, Wohngebäude – und auch Bürogebäude.

Für das Arbeiten im Büro hat Corona einen Paradigmenwechsel bewirkt. Viele Millionen Arbeitnehmer wechselten ins Homeoffice. „Homeoffice kann dort, wo es arbeitsorganisatorisch sinnhaft und individuell wünschenswert ist, ein positiver Aspekt sein“, stellt Prof. Dr. Christian Ernst von der TH Köln in einer Studie zum Homeoffice fest. Seine Prognose: „Die Unternehmen werden sich vor allem im Verwaltungsbereich weiter weg vom Normalarbeitsplatz bewegen.“

Doch die Erfahrungen von Beschäftigten im Homeoffice sind laut einer eine Studie des Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Instituts (WSI) und des Instituts für Mitbestimmung und Unternehmensführung (I.M.U.) der Hans-Böckler-Stiftung vom April 2021 unterschiedlich. So birgt die Arbeit zu Hause auch Gefahren, etwa durch psychische Überlastung und Vereinsamung. 60% der Befragten haben im Homeoffice den Eindruck, dass die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit verschwimmen.

Flexiblere Arbeits- und somit auch Bürokonzepte sind die Lösung für die Zukunft. Das Büro wird zukünftig nicht weniger Fläche in Anspruch nehmen, ist eine Meinung. Anstatt Büros zu verkleinern, wollen laut dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) viele der befragten Firmen ihre Flächen eher umgestalten und mehr Platz für Kommunikation und Austausch schaffen. Es brauche künftig mehr und größere Räume für Projektarbeit und Besprechungsräume. Nur knapp 6 % der befragten Firmen wollen ihre Flächen reduzieren.

Moderne Arbeitswelten flexibel gestalten

Wie auch immer die Bürostruktur künftig aussehen soll – der Modulbau kann sie ermöglichen. Dank der flexiblen Rasterung der Raummodule lassen sich die unterschiedlichsten Raumkonzepte realisieren, kombinieren und variieren. Innerhalb des orthogonalen Planungsrasters entwickelt sich durch bedarfsgerechte Kombination der Außenmaße, Proportionen und Kubaturen eine individuelle und überzeugende Architektur. Ähnlich dem Legoprinzip entstehen durch Reihung und Stapelung der Raummodule attraktive Baukörper. Dank der Flexibilität der Raster im Modulbau lässt sich nahezu jeder Grundriss in ein passendes, wirtschaftliches Modulraster bringen. Der Raumaufteilung sind keine Grenzen gesetzt. Zellen-, Kombi- oder Open-Space-Büro: Die Modulbauweise bieten alle erdenklichen Möglichkeiten zur Gestaltung territorialer und non-territorialer Arbeitsplätze – und erlaubt es zudem, diese flexibel an zukünftige Bedarfe und Konzepte anzupassen.

Modulbauten überzeugen durch ein angenehmes Arbeitsklima: Im Winter verhilft eine optimierte Dämmung zu wohliger Wärme, im Sommer zu angenehmer Kühle. Modulgebäude sind systembedingt mit einem doppelschaligen Wand- und Deckensystem ausgestattet und sorgen für einen erhöhten Schallschutz bei gleichzeitig bester Akustik. Durch den Einsatz von gütegeprüften Materialien im Innenausbau ist die Grundlage für eine gute Qualität der Innenraumluft gelegt. Selbstverständlich können smarte Lüftungsanlagen integriert werden, die eine kontinuierliche, konditionierte Frischluftzufuhr gewährleisten. Das alles sind wertvolle Aspekte einer modernen, individualisierten Arbeitsumgebung, die Kreativität, Konzentration, Wohlbefinden und Gesundheit gleichermaßen unterstützt und mit dem aktuellen Thema einer nachhaltigen Bauweise kombiniert.

PETER ORTHEN
ALHO Systembau GmbH
Niederlassung Nord /
Geschäftsstelle Hannover
GESCHÄFTSFÜHRER

Peter Orthen startete nach seinem Studium an der FH Aachen 1993 als Bau- und Projektleiter bei der ALHO Systembau GmbH. Nach mehreren Stationen innerhalb des Unternehmens verantwortet Orthen seit 2011 als Geschäftsführer den Bereich Vertrieb Modulbau. ALHO ist mit über 50 Jahren Erfahrung und 1150 Mitarbeitern Marktführer im Bau von innovativen und höchst nachhaltigen Modulgebäuden.

Nutzungsflexibilität als Nachhaltigkeitskriterium

Wenn Bauherren ein Gebäude in Modulbauweise realisieren, entscheiden sie sich für außergewöhnliche Flexibilität und damit für eine hohe Zukunftssicherheit. Das Modulbausystem mit seiner freitragenden Stahlskelettstruktur und den nichttragenden Wänden bietet die Möglichkeit, das Gebäude an sich wandelnde Anforderungen sehr flexibel anzupassen. Schnell und unkompliziert können Wände geschlossen, versetzt oder geöffnet werden. Auch das Aufstocken und Erweitern ist ohne viel Schmutz und Lärm im laufenden Betrieb möglich und prädestiniert die Modulbauweise auch für die urbane Nachverdichtung. Die flexible Anpassung der Raumsituation an den aktuellen Bedarf gewährleistet eine maximale Flächeneffizienz. Eine mehrfache Gebäudenachnutzung hat zur Folge, dass die Flächeninanspruchnahme durch Neubauten deutlich verringert wird.

Was viele nicht wissen: Gerade die Möglichkeit der Umnutzung ist ein wesentliches Kriterium in der Nachhaltigkeitsbetrachtung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Die DGNB ist eine der wichtigsten Institutionen für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden. Je nach Gebäudetyp fließen bis zu 40 Kriterien in die Bewertung ein. Nachhaltigkeit im Gebäudesektor wird oft mit der Energieeffizienz im Betrieb gleichgesetzt. Die Tatsache, dass sich lediglich zwei der Kriterien auf den Primärenergiebedarf des Gebäudes beziehen, zeigt, dass dieser bei der DGNB-Bewertung keineswegs die Hauptrolle spielt. Dennoch sollte erwähnt werden, dass der Modulbau bauordnungsrechtlich konventionell errichteten Gebäuden gleichgestellt ist und die jeweils gültigen Werte des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllt. Dank der integralen Planung sind Modulgebäude auf optimale Energieeffizienz ausgelegt und vom KfW 55-Standard bis hin zu EnergiePlus-Gebäuden realisierbar.

Betrachtet man alle ökologischen Aspekte, ist der Modulbau mit niedrigen Emissionen und sehr ressourcenschonend unterwegs. Stahl ist weltweit das am meisten recycelte Material und die Grundkonstruktion jedes Moduls schon zu Beginn seines ‚Lebens' de facto ein Recyclingprodukt. Auch der Ansatz der Lean Production, bei dem es darum geht, im Herstellungsprozess Verschwendung von Ressourcen zu minimieren, deckt sich mit den Zielen der seriellen Bauweise: Prozesse optimieren und harmonisieren.

Eine Besonderheit der Modulgebäude ist, dass man sie nahezu rückstandslos zurückbauen kann, indem man sie in die einzelnen Module zerlegt. Diese können wiederaufbereitet und als „mobile Immobilie" an einem anderen Ort erneut zusammengefügt werden. So erhalten Modulgebäude ein zweites Leben. Und sollte ein Modulbau nicht mehr benötigt werden, lässt er sich komplett zurückbauen und anschließend im Werk sortenrein in seine Wertstoffe zerlegen. So können alle Materialien zu ca. 90 % recycelt und dem Wertstoffkreislauf wieder zugeführt werden.

Ein guter Zeitpunkt für Investitionen in die Zukunft

Bauprojekte brauchen Zeit und stellen eine langfristige Investition dar. Zwischen der Entscheidung zu bauen und der Inbetriebnahme vergehen viele Monate. Deshalb sollten Bauvorhaben jetzt in die Wege geleitet werden, damit die gewünschte Immobilie dann bereitsteht, wenn der Aufschwung kommt. Modulbauten geben die richtige Antwort auf die baulichen Herausforderungen unserer Zeit. Darum ist es klug, jetzt freie Kapazitäten in zukunftsorientierte Bauvorhaben zu investieren, die Qualität mit Flexibilität und Nachhaltigkeit verbinden.

CLEVER BAUEN

Mit der **ALHO MODULBAUWEISE**

ALHO Modulbau

BAUEN MIT MODULEN - DIE **INNOVATIVE LÖSUNG** FÜR **KLUGE BAUHERREN**

Modulbau – alles spricht dafür!
Profitieren Sie beim Bau von Büro- und Verwaltungsgebäuden von den Vorteilen unserer Bauweise:

- Kosten-, Termin- und Qualitätssicherheit
- 70% kürzere Bauzeit
- Saubere und leise Baustellen
- Zertifizierte Nachhaltigkeit
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten

Fixe Kosten. Fixe Termine. Fix fertig.
www.alho.com

ALHO
MODULARE GEBÄUDE

Die Symbiose **von Gestalten und Machen**

Das Braunschweiger Konzept von lokalen Partnern am Beispiel des Stadtquartiers Langer Kamp

Um wertige und nachhaltige Immobilien im städtebaulichen Kontext zu schaffen, braucht es mehr als nur den Mut und die monetären Mittel zur Investition. Die Kreativität von Architekten muss mit den Entwicklungsideen der Investoren zusammengebracht werden, um neue Bereiche und Quartiere hochwertig zu gestalten. In Braunschweig lässt sich diese sehr erfolgreiche Zusammenarbeit von den lokalen Akteuren Giesler Architekten GmbH und Volksbank BraWo Projekt GmbH am gerade fertiggestellten Stadtquartier am Langen Kamp hervorragend betrachten. Neben den vielen unterschiedlichen Aspekten dieses ehrgeizigen Projekts fällt auch die lange Realisierungsdauer auf, die den beteiligten Partner ein großes Maß an Zielstrebigkeit und Durchhaltevermögen abverlangt haben.

Anno 2009 lobten die Stadt Braunschweig und das Städtische Klinikum einen städtebaulichen Gestaltungswettbewerb für den aufzugebenden Standort des Klinikums an der Gliesmaroder Straße aus. Nach den Wünschen der Eigentümerin sollte aus dem ehemaligen Klinikgelände ein hochwertiges Baugebiet mit einem überwiegend verkehrsfreien Park entstehen. Aus dem Wettbewerb ging die Giesler Architekten GmbH als erste Siegerin hervor. Nach Auffassung der Jury war der Entwurf umfassend und überzeugend gelungen, da er sowohl das Gebäude des historischen Garnisonslazaretts als auch den geschlossenen Parkbereich im Innern mit seinem alten Baumbestand bestmöglich mit modernen Neubauten in die urbane Nachbarschaft integrierte. Stefan Giesler und sein Team hatten das attraktive Stadtquartier mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Erholung so entworfen, dass eine Aufteilung auf mehrere Investoren möglich war. „Das Alte Klinikum im Zusammenhang mit dem an englischen Vorbildern orientierten Park ist der identitätsstiftende Kern dieses attraktiven Quartiers“ erläutert Architekt Stefan Giesler seine Intentionen zum Siegerentwurf.

Die Vorarbeiten waren damit erledigt, aber bis zur vollständigen Fertigstellung 2021 war es noch ein weiter Weg. Aus dem städtebauliche Entwurf wurde von Giesler ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, welches den Beteiligten des Investorenauswahlverfahrens als Grundlage für ihre Angebote diente. Die Volksbank BraWo Projekt GmbH hatte als regionaler Akteur mit Verbundenheit zur Region sofort die Qualität des Standortes und Projekts erkannt. Um das Auswahlverfahren für sich zu entscheiden, wurde das Braunschweiger Konzept aus der Taufe gehoben. Dazu der Geschäftsführer Michael Flentje: „Wir folgten dem genossenschaftlichen Prinzip – was einer nicht schafft, schaffen wir gemeinsam!“. Dazu stellte die Volksbank BraWo Projekt GmbH ein schlagkräftiges Team aus regionalen Partner zusammen, um die Verkäuferin von ihrem Angebot zu überzeugen. Neben der Giesler Architekten GmbH waren weitere Planer, Bauträger und

später auch Handwerker aus der Region an Bord, um die Version vom städtebaulichem Highlight im Herzen von Braunschweig wahr werden zu lassen. Dieser Ansatz überzeugte die Verkäuferin, sodass 2013 der Zuschlag zugunsten der Volksbank BraWo Projekt GmbH erteilt wurde. Der gewerbliche Immobilienmarkt in Braunschweig war zu diesem Zeitpunkt noch nicht so gut entwickelt, aber die Investoren der Volksbank glaubten fest an den Standort und das Projekt. Die Entwicklung sollte ihnen Recht geben.

Als weiterer großer Schritt zur Realisierung des Projekts musste ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wobei die Giesler Architekten GmbH für die Qualitätssicherung verantwortlich zeichnete. Der Bebauungsplan spiegelt alle Aspekte des städtebaulichen Entwurfes wider und gliedert das Quartier in vier hochbauliche Komponenten und die zentrale Parkanlage. Für die Umsetzung der Hochbauten und Außenanlagen waren über den viele Jahre andauernden Realisierungszeitraum unzählige Abstimmungen mit allen Beteiligten notwendig. Und dies sowohl intern, als auch extern. Hierbei war es ein enormer Gewinn für das Projekt, dass die Giesler Architekten GmbH von Anbeginn involviert war und somit als kompetenter Partner für den Investor Volksbank BraWo Projekt GmbH agieren konnte.

Entsprechend des ersten Entwurfs wurde das Quartier schrittweise in mehreren Bauabschnitten über die Jahre realisiert. Die zwei Stadtvillen an der Ecke Langer Kamp/Gliesmaroder Straße mit 27 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 2 500 m² wurden 2019 fertiggestellt. Die im Stile der Stadthaus-Architektur entworfenen Mehrfamilienhäuser spiegeln in ihrer Konzeption sowohl Solidarität und Flexibilität als auch Großzügigkeit wider. Sie interpretieren die Gründerzeitbauten der Nachbarschaft in einer modernen Art und bieten Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Das Gebäude des ehemaligen Garnisonslazaretts aus dem 19. Jahrhundert wurde bis Anfang 2021 für einen Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten umfassend saniert. Dabei wurde im Sinne der Nachhaltigkeit und zur Identitätsstiftung für das gesamt Quartier die historische Ziegelfassade erhalten und umfangreiche Maßnahmen zur energetischen Optimierung (u. a. Installation einer Photovoltaikanlage) durchgeführt. Auf 1 500 m² stehen nun acht Wohneinheiten und zwei Büros zur Verfügung.

Der Schwanberger Bogen ist ein imposanter Baukörper mit 35 Wohnungen, deren Terrassen und Balkone zum vom Gebäude eingefassten Park ausgerichtet sind. Das im KfW-55-Standard konzipierte Wohnhaus hat eine Größe von 4 500 m², die sich auf 3- bis 5-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 110 m² und 175 m² verteilen. Die Architektur wird durch eine klassische Fassade und verglaste Treppenhäuser geprägt.

Den nördlichen Abschluss des Quartiers zur Hans Sommer Straße bilden ein Ensemble aus einem

STEFAN GIESLER

GIESLER ARCHITEKTEN
Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH
Braunschweig

ARCHITEKT, STADTPLANER BDA

Stefan Giesler, Architekt und Stadtplaner BDA, hat nach dem Architekturstudium in Zürich, Braunschweig und Hannover 1999 das Architekturbüro GIESLER ARCHITEKTEN mit Standorten in Braunschweig und in Berlin gegründet. Das Büro ist überregional in allen Leistungsphasen im Bereich Hochbau, Freianlagen und Städtebau tätig. Seit 2018 ist Stefan Giesler Gesellschafter des Projektentwicklungs-Spin-Offs DIE MEHRWERTBAUER mit Sitz in Berlin-Mitte.

Foto: Sebastian Dorbritz

Wohn- und Geschäftshaus und einem achtgeschossigen Bürogebäude. Die Erdgeschosse der beiden Immobilien werden durch einen Nahversorger und einen Bäcker mit gastronomischen Angebot genutzt. In den Obergeschossen stehen 62 Wohnungen bzw. 3 500 m² Bürofläche zur Verfügung. Die beiden Gebäude gruppieren sich um einen Marktplatz, der als offener und einladender Treffpunkt gestaltet ist.

Der Kern des Quartiers ist aber der Park mit seinem alten Baumbestand – entsprechend Gieslers Leitbild für den städtebaulichen Entwurf. Die an historischen Parkanlagen orientierte grüne Lunge ist zur urbane Oase mit Naherholungswert gestaltet worden. Es ist ein Ort der Entspannung und Begegnung geworden – und das nicht nur für die Bewohner des Quartiers, sondern auch für die mittelbare Nachbarschaft. In Summe spiegelt die Gestaltung des Quartiers auf der einen Seite eine erhebliche Vielfalt wider, was den unterschiedlichen Ansprüchen und Nutzungen Rechnung trägt. Auf der anderen Seite bilden alle Komponenten ein stimmiges und einheitliches Bild, sodass sich im gesamten Quartier ein positives Lebensgefühl einstellt.

Das Stadtquartier Langer Kamp macht eindrücklich deutlich, was in Zusammenarbeit von verbundenen Partnern mit Mut, Zielstrebigkeit und Ausdauer an urbaner und baulicher Qualität geschaffen werden kann. Dabei ist insbesondere das Miteinander von Architekten und Investoren hervorzuheben, deren gedeihliche Kooperation maßgeblich zum Gelingen eines solchen Projekts verantwortlich sind. Denn architektonische Qualität ist ein gewichtiger Aspekt für die erfolgreiche Vermarktung von Immobilien. Schlussendlich wollen beide Protagonisten das Gleiche: Orte und konkrete Werte für die Menschen, das Leben und das Wohlbefinden gestalten und realisieren.

MICHAEL FLENTJE

Volksbank BraWo Projekt GmbH
Braunschweig

PROJEKTLEITER

Nach beruflichen Stationen in Dinslaken (1985-1991, Bauleitung), Schermbeck (1991-1993, Tiefbauamt Bereich Abwasser), Magdeburg (1993-2000, Projektsteuerung/Bauherrenvertretung kommunale Ver-/Entsorgung Kreis Wolmirstedt für die NORD/GkA), als Projektleiter in der Baulandentwicklung in Hannover (2000-2004 bei der NILEG), als Leiter Projektentwicklung bei der NORD/LB in Braunschweig(2004-2006) nunmehr seit 2006 Geschäftsführer der Volksbank BraWo Projekt GmbH in Braunschweig.

Wohlfühlatmosphäre vs. Energieminimierung in Veranstaltungsstätten

Wer von uns sehnt sich in diesen Zeiten nicht nach positiv in Erinnerung verbleibenden, unterhaltsamen Veranstaltungen mit Familie und Freunden in einem der Theater oder Stadthallen in unserer Region? Welche intelligenten Konzepte und welches Know-how stecken „hinter dem Vorhang“, damit vor, während und nach dem Kulturerlebnis energetisch optimiert das „richtige Klima“ für eine Wohlfühlatmosphäre geschaffen wird?

Veranstaltungsstätten – wie z. B. Theater oder Stadthallen – sind Versammlungsstätten und dienen gleichzeitig der kulturellen Belebung. Viele dieser Spielstätten sind in die Jahre gekommen. In diesen Gebäuden sind technische Anlagen mit nur noch teils bedingter Energieeffizienz vorhanden, deren Lauf- und Nutzungszeiten in großen Teilen weit überschritten sind. Oft ist es nur noch mit nicht mehr vertretbarem wirtschaftlichen, personellen und energetischen Einsatz möglich, den Spielbetrieb zu ermöglichen. Deshalb muss eine zukunftsorientierte Sanierung durchgeführt werden.

MICHAEL MICHLER
iwb Ingenieure
Energie GmbH & Co. KG
Braunschweig

DIPL. ING. (FH) VERSORGUNGSTECHNIK, GESAMTGESCHÄFTSBEREICHSLEITER TGA

Michael Michler studierte Versorgungstechnik an der FH BS/WF und ist seit 2006 Mitglied in der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt und seit 1994 im VDI – Verein Deutscher Ingenieure e.V. Seit 1997 ist Herr Michler bei der iwb – nunmehr als Gesamtgeschäftsbereichsleiter der iwb Ingenieure Energie – und seitdem in der Planung, im Projektmanagement und in der Beratung inkl. Studien innerhalb der Technischen Ausrüstung tätig.

Schwerpunkte des Sanierungsbedarfes

Raumfunktionen für alle geplanten Veranstaltungen und Kulturerlebnisse, Energieoptimierung unter Berücksichtigung aller Nachhaltigkeitskriterien und gebäudebezogenen Lebenszykluskosten sowie Schadstoffsanierungen bzw. -minimierung müssen für die nächsten Jahrzehnte so geplant sein, dass die Folge- und Betriebskosten bezogen auf die Erstinvestition möglichst im optimierten Verhältnis dazu stehen.

Alle diese wichtigen Aspekte sind über alle Planungsdisziplinen hinaus Bausteine für die Vorbereitung einzelner Anlagenerneuerungen bis zu Gesamtsanierungen. Diese müssen unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik, aber auch unter Einhaltung von weiteren Vorgaben wie z. B. auch von Brand- und Denkmalschutzauflagen, „unter einem Dach“ betrachtet, bewertet, geplant und umgesetzt werden.

Ein wesentlicher Bestandteil der Betriebs- und Folgekosten für Veranstaltungsstätten wird von und mit der erforderlichen Wärme- und Kälteerzeugung beeinflusst.

Deshalb liegt ein Schwerpunkt in der Planung und Konzeption dieser Anlagen, jedoch immer im Wechselspiel mit allen anderen Fachdisziplinen.

Nutzerbedarfsprogramm

Basis der Raum- und Technikkonzeptionen bildet die Erstellung eines Nutzerbedarfsprogamms, oft in Kombination mit Machbarkeitsstudien. Das abgestimmte Nutzerbedarfsprogramm bestimmt künftige Anforderungen an die Immobilie und ist die Grundvoraussetzung für die zu planenden Sanierungsmaßnahmen einer Immobilie. Hierunter sind neben den organisatorischen, administrativen, ökologisch nachhaltigen und ökonomischen Aufgaben auch alle geplanten Veranstaltungscharaktere im Gebäude mit einzubeziehen.

Deshalb wird zunächst die zukünftige Bedarfsstruktur auf Basis der neuen Nutzungen, der neuen Lüftungstechnik, der damit einhergehenden neuen Heiz- und Kälteversorgung und insbesondere aus hygienischer Sicht der neuen Warmwasserverteilung analysiert. Die künftig zu erwartenden Spitzen-Wärme- und Kühllasten sollten sich idealerweise an der maximal möglichen Wärmerückgewinnung orientieren. Mit der neu zu installierenden, modernen Anlagentechnik und diverser baulicher Dämmmaßnahmen können hohe Energieeinsparungen erreicht werden.

Nutzererfahrungen berücksichtigen

In neuen Energiekonzepten werden unterschiedliche Primärenergieträger (z. B. Gas, Photovoltaik, Erdwärme etc.) untersucht, bewertet und unter Berücksichtigung günstigster Lebenszykluskosten beplant und umgesetzt.

Für die optimale Neuauslegung werden aus bisherigen Erfahrungen des Betreibers, des Nutzers und durch die Fachplanung realistische Gleichzeitigkeitsfaktoren ermittelt. Durch die Berücksichtigung dieser Gleichzeitigkeitsfaktoren wird eine Über- und Unterdimensionierung der neuen Anlagentechnik entgegengewirkt. Die Anlagen und die Energiebereitstellungen werden kleiner und wirtschaftlicher ausgelegt, was in letzter Konsequenz auch den Preis für jeden Gast und Besucher der Veranstaltungen reduzieren wird.

Wärmerückgewinnung aus der Kälteerzeugung – sinnvoll oder nicht?

Veranstaltungshäuser haben aufgrund der inneren Wärmelasten durch die Besucher oder auch der Bühnen- und Veranstaltungstechnik gerade in den Übergangs- und Sommermonaten oft einen größeren Kälte- als Heizungsbedarf. Da bei der Kälteerzeugung prozessbedingt Wärme anfällt, muss die Kälte- und Wärmeerzeugung auch und gerade im Wechselspiel mit Wärmerückgewinnungsanlagen betrachtet und geplant werden, um so einen wirtschaftlich optimierten Betrieb sicher zu stellen. Im Optimalfall besteht zeitgleicher Kälte- und Wärmebedarf. Dann bietet sich z. B. eine Kältemaschine mit gleichzeitiger Wärmerückgewinnung und dem natürlichen Kältemittel Kohlenstoffdioxid (R744) mit geringem Treibhauspotenzial (Global Warning Potential=1) an, weil parallel Wärme und Kälte für die Anlagentechnik zum richtigen Zeitpunkt „produziert“ wird. Ein zusätzlicher Vorteil einer CO_2-Kältemaschine ist, dass Temperaturen unter 0 °C erreicht werden und somit „zum Speichern von Kälte“ Eis hergestellt und gespeichert werden kann.

Systemflexibilisierung durch einen Eisspeicher

Mit Eisspeicher können die Laufzeiten der Kältemaschinen vom temporären Kältebedarf entkoppelt und an die Kälte- und Wärmebedarfszeiten angepasst werden. Eine CO_2-Kältemaschine kann dabei gezielt als Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung eingesetzt werden und „nebenbei“ den Eisspeicher laden. Das Grundprinzip funktioniert optimal, wenn Wärme und Kälte gespeichert werden, wenn die tatsächliche Last gering ist. Die gespeicherte Wärme oder Kälte wird dann zeitversetzt verbraucht, wenn sie benötigt wird. Frei nach dem Motto „Spare in der Zeit, so hast du in der Not“.

Umfangreiche Möglichkeiten der Betriebsoptimierung

In dynamischen Simulationen wird unter Berücksichtigung aller bekannten Randbedingungen die Anlagentechnik voroptimiert, ähnlich unzähliger Testfahrten von „Erlkönigen“ in der Automobilindustrie. Durch Aufzeichnung der Betriebszustände, ständige Auswertungen und daraus abgeleitete Optimierungen wird die Anlagentechnik Tag für Tag sparsamer und wirtschaftlicher betrieben.

FAZIT

Im Ergebnis wird nach der Sanierung der Veranstaltungshäuser eine Minimierung der Energiekosten und der Umweltbelastung sowie über viele Jahrzehnte ein sehr wirtschaftlicher Betrieb erlangt. Gleichzeitig wird ein „Wohlfühlklima“ für alle Kulturschaffenden, Gäste und Besucher erreicht.

ARCHITEKTUR / GENERALPLANUNG
ENERGIE UND TECHNIK
INGENIEURBAU UND BAUGRUND
BAU- UND PROJEKTMANAGEMENT

» Zukunftsorientierte Energiekonzepte?! Bezahlbar, regenerativ und sicher! Sprechen Sie uns an! «

iwb INGENIEURE

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

BERLIN . BRAUNSCHWEIG . DORTMUND . HAMBURG . KAISERSLAUTERN . KIEL . MAGDEBURG . PINNEBERG

MIKRO-APARTMENTS
Trotz Corona eine langfristige Anlagestrategie?

Die moderne Wohnform des Micro-Living hat sich in den letzten Jahren zu einem erfolgreichen Immobilien-Asset entwickelt. Auch in der Corona-Pandemie zeigten Mikro-Apartments mit einer stabilen 90 %-Auslastung im Schnitt eine gute Performance. Doch kann sich das Asset langfristig behaupten? Ein Überblick.

Erfolgsgeschichte eines neuen Wohn-Assets

Mikro-Apartments gelten als kleine attraktive Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen in sehr gut angebundenen City-Lagen. Oft werden sie temporär über mehrere Monate oder Jahre angemietet. Durch ihre geringen Flächen ermöglichen sie gut erschwingliche Miet- und Kaufpreise und können so dazu beitragen, den angespannten Wohnungsmarkt in den A- und B-Städten zu entlasten. Das Segment ist in den letzten Jahren stark gewachsen und hat sich im Hinblick auf Angebote und Apartmentgrößen immer weiter ausdifferenziert. 2017 entfielen laut der zuletzt veröffentlichten 5 %-Studie aus 2019 von bulwiengesa rund 41 % aller neu gebauten Wohnungen auf die Größenklasse von Mikro-Apartments – im Jahr 2008 waren es nur ca. 13 %. Der große Mangel an urbanem Wohnraum und die stetige Zunahme von Singlehaushalten hat eine Entwicklung vorangetrieben, die zunächst mit optimiert geschnittenen Studenten-Apartments begann. Inzwischen hat sich das Mikro-Segment bei einer großen Bandbreite von Zielgruppen durchgesetzt. Zwar liegen Studenten-Apartments noch immer mit einem 55 %-Anteil der bestehenden Mikroapartments vorne, 45 % werden aber von anderen Nutzergruppen belegt, von Pendlern über Projektmitarbeiter und Berufseinsteiger bis zu Senioren. Dies ermittelte die aktuelle bulwiengesa-Studie der Initiative Micro-Living (IML) im November 2020.

Micro-Living steht heute nicht mehr nur für Ein-Zimmer-Wohnungen zwischen ca. 12 und 35 m². Längst haben sich die Quadratmeterzahlen vieler Angebote erhöht und die Wohnräume sind auf die jeweiligen Nutzer-Gruppen, vom Co-Living bis zur barrierefreien Wohnung, zugeschnitten. Viele Einheiten werden auch als Zwei-Zimmer-Apartments konzipiert und umfassen teils bis zu 55 oder mehr Quadratmeter. Die All-in-Mieten der oft hochwertig ausgestatteten Mikro-Apartments liegen je nach Größe, Standard, Betriebskonzept und Lage zwischen 250 und 1300 Euro. Dabei lassen sich im Schnitt hohe Renditen zwischen 4 und 7 % erzielen. Viele Investoren nutzen diese Chance, um die Performance ihrer klassischen

Serviced Apartment-Haus Wolfsburg-Vorsfelde, ein Projekt von KAPPE Projektentwicklung, Betreiber ipartment GmbH

Wohnportfolios zu steigern. Zu beachten ist, dass die Fluktuation in teil- oder vollmöblierten Wohnungen höher ist als in klassischen Mehrfamilienhäusern. Eine integrierte Möblierung schützt die Immobilie vor Schäden durch häufige Umzugstätigkeit und starker Abnutzung.

Hoch im Kurs – auch in der Pandemie

Die Corona-Pandemie war für das noch junge Segment der Mikro-Apartments eine erste Bewährungsprobe. Der Eindruck, dass es bei den Mikro-Apartmenthäusern zu relativ wenigen Beeinträchtigungen kam, hat sich mit der IML-Studie 2020 bestätigt. Danach sahen es zwar viele Betreiber als Herausforderung an, die gewohnt hohe Belegung weiter sicherzustellen, aber es kam offenbar kaum zu Mietausfällen oder tatsächlichen Einbrüchen.

Zudem zeigte sich, dass es in dieser Zeit einfacher möglich war, günstige Apartments zu vermieten als hochpreisige. Auch die Zahl der Anmietungen sackte kaum ab, dafür kam es zu einer leichten Verschiebung bei der Mietersturkur: Die Studentenzahl ging im Schnitt um etwa 3 % zurück und wurde trotz Homeoffice von anderen Mietergruppen ersetzt. Insgesamt stiegen die Bewirtschaftungskosten wegen der Hygienemaßnahmen leicht an. Größere Apartmenthäuser mit über 100 Einheiten haben im Verhältnis geringere Betriebskosten als kleinere Häuser. Dafür war die Auslastung der kleinen Objekte in der Pandemie oft besser zu gewährleisten als die großer Häuser. A-Standorte waren besonders stabil, doch auch die B-, C- und D-Standorte konnten das Belegungsniveau der Apartments absichern. Selbst bei den Hybridformen mit gewerblichem Betreiberkonzept wie Serviced Apartments hat das Segment verhältnismäßig stabil abgeschnitten. Gegenüber Hotels, die mitunter schließen mussten, haben zum Beispiel die Serviced Apartments eine durchschnittliche Belegung von immerhin 50-60 % statt der üblichen 80-90 % erreicht und viele waren im Oktober 2020 schon wieder fast auf Normalniveau.

Laut IML-Studie lag 2020 die Bereitschaft zu Ankäufen und Neubauvorhaben von Mikro-Apartments bei den befragten Unternehmen – Bestandshaltern, Investoren und Betreibern – auf einem ähnlich hohen Niveau wie vor der Pandemie. Insofern hat sich das Asset bei den kurzfristigen Auswirkungen der Krise sehr solide gezeigt.

Neue Studien-Ergebnisse zum Asset

Die Asset-Klasse Micro-Living gilt als Mischform zwischen gewerblichem und wohnungswirtschaftlichem Angebot. In der Pandemie hat sich vor allem die letztere Eigenschaft als Vorteil erwiesen, da das Anlage-Segment „Wohnen“ kaum unter den Auswirkungen der Lockdowns gelitten hat. Für eine tiefergehende Analyse lagen bislang kaum

Quartier Berliner Straße – KAPPE City-Apartment, Betreiber ipartment GmbH

Daten vor, die einen Aufschluss über die grundlegende Marktposition der Mikro-Apartments geben könnten: den Status quo der Produktvielfalt, Vergleichsstandards, die Resilienz oder die langfristige Produktperformance. Der Vorstoß zu einer systematischeren Datenerhebung, die einen solchen Einblick ermöglicht, stammt von der Initiative Micro-Living (IML), die seit 2020 mit bulwiengesa erstmals begonnen hat, halbjährliche Lage- und Marktberichte zu liefern. Neue Erkenntnisse waren in diesem Zusammenhang, dass sich im Segment durchaus bestimmte Standards herausgebildet haben: Mikro-Apartments waren bei den untersuchten Objekten fast zu 100 % möbliert, mit Waschsalon und sehr gutem W-LAN ausgestattet. Außerdem zeigte sich ein enger Zusammenhang zwischen wenig Quadratmetern pro Einheit und einer höheren Miete pro Quadratmeter. Eine geringe Quadratmeterzahl ist somit

HENDRIK KAPPE
KAPPE Projektentwicklung GmbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Hendrik Kappe ist Diplom-Wirtschaftsingenieur sowie Gründer und Geschäftsführer der KAPPE Projektentwicklung GmbH, die aus der KAPPE Bauunternehmung (seit 1887) hervorgegangen ist. Als Projektentwickler mit umfassender Erfahrung in der Bau- und Immobilienwirtschaft hat sich Hendrik Kappe auf moderne Wohnformen wie Mikro- und Serviced Apartments spezialisiert und ist in diesem Bereich auch als Fachautor aktiv. Auf Basis seiner breiten Expertise – vom Gewerbebau bis zu Pflegeimmobilien – entwickelt er ganze Stadtquartiere für Wohnen und Gewerbe wie aktuell das „Quartier Berliner Straße“ in Braunschweig.

Foto: © ipartment GmbH

Die Corona-Pandemie** war für das noch junge Segment der Mikro-Apartments eine **erste Bewährungsprobe.

wirtschaftlicher. Allerdings geht in der Regel auch das gute Preis-Leistungs-Verhältnis der Objekte verloren, durch das langfristig eine gute Vermietung sichergestellt ist. Hinzu kommt, dass die Fluktuation in sehr kleinen Einheiten tendenziell höher ist. Denn zu bedenken ist, dass sich in besonders engen Räumlichkeiten die Wohnqualität reduziert und die Apartments damit für einen Teil der potenziellen Mieter weniger attraktiv sind. Gleichzeitig sinkt die Flexibilität bei der Vermietung, da nicht-studentische Zielgruppen ohnehin eher die großzügigeren Wohnräume bevorzugen. Daraus lässt sich schließen, dass mittlere bis größere Mikro-Apartments, die für verschiedene Mietergruppen geeignet sind, unter Corona-Bedingungen eine bessere Auslastung ermöglichen – zum Beispiel, als laut IML-Studie etliche studentische Mieter abwanderten. In Zeiten des Social Distancing sind gerade die großzügiger geschnittenen Mikro-Apartments als abgeschlossene, wohnliche und voll funktionsfähige Einheiten auch Rückzugsorte. Mit oder ohne Krisensituation geht es also darum, je nach Standort und Anlagestrategie das richtige Wohnkonzept zu entwickeln und die Räume flexibel zu konzipieren.

Langfristige Auswirkungen durch Corona

Die Corona-Pandemie ist zu einer bereits beginnenden Rezession hinzugekommen und gehört zu jenen nicht vorhersehbaren Ereignissen, die bestimmte Branchen, Anlagen oder Assets in besonderer Weise treffen können. Das Micro-Living unterscheidet sich von anderen Anlageimmobilien nur insoweit, als deren Stärken und Schwächen bereits aus vorangegangenen Wirtschaftskrisen bekannt sind. Stabilitätsfaktor in der Corona-Pandemie war bislang der Aspekt des Wohnens. So hat das Segment hier besser abgeschnitten als beispielsweise Hotel- oder Handelsimmobilien. Ein Blick auf die Wohnimmobilien, die historisch zumeist krisenfester waren als andere Assets, lässt die Schlussfolgerung zu, dass Mikro-Apartments ähnlich solide aufgestellt sind. Die relative Flexibilität bei den Mietergruppen kommt als positiver Effekt hinzu. Darüber hinaus kann die Option einer baulichen Nutzungsänderung dazu beitragen, eine langfristige Perspektive für das Anlageobjekt sicherzustellen, etwa durch die Zusammenlegung von Einzelapartments zu einer größeren Wohneinheit, wie es im neuen Quartier Berliner Straße in Braunschweig derzeit umgesetzt wird.

© ipartment GmbH

Neubau als Nachverdichtung innerhalb der Sanierung und Modernisierung eines Wohnquartiers

Neu Bauen statt Modernisieren?

Abwägung zwischen Werterhalt, Bedarfsgerechtigkeit und ungenutztem Potenzial

Viele Wohngebäude haben in Deutschland ihre wirtschaftliche Lebensdauer erreicht. Ihre nachhaltige Revitalisierung bedarf hoher Investitionen. Die Entscheidung zwischen kostenintensiver Modernisierung und Neubau folgt dabei nicht nur wirtschaftlichen Aspekten, sondern bezieht die technischen Randbedingungen und sich ändernde Anforderungen an zeitgemäßem Wohnraum und Städtebau mit ein.

Wie ist es um den Immobilienbestand bestellt?

Geht man von einer wirtschaftlichen Lebensdauer von 80 Jahren für Wohngebäude aus, so ergibt sich, dass ein Großteil des Wohnungsbestandes in Deutschland seine Restnutzungsdauer überschritten oder in Kürze erreicht haben wird. Ein Großteil dieser Bestände ist nur mit sehr hohen Investitionen zu ertüchtigen. Für diese Objekte ist die Gesamtbetrachtung des Bestandswerts/Ankaufspreises, des Umbaupotenzials, des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs und des anschließenden Nutzwerts sorgfältig zu führen. Genauso stehen die nach 1945 erstellten Wohngebäude der 50er- und 60er-Jahre, zunehmend auch die der 70er- und 80er-Jahre, bereits im Fokus umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen, auch wenn die wirtschaftliche Lebensdauer noch nicht erreicht ist.

Handlungsbedarf Modernisierung

Das Maßnahmenpaket einer Bestandssanierung beginnt zunächst mit dem rein technischen Handlungsbedarf: Installationen austauschen, Fenster und Dach erneuern, Fassade dämmen etc.

In die weitere Betrachtung geraten dann Aspekte der zeitgemäßen Nutzung und Ausstattung, wie z. B. die Attraktivität des Wohnungszuschnittes, die Größe der Bäder, fehlende Balkonanbauten, bauordnungsrechtliche Fragen und Komfortdefizite in die Diskussion. Zum Schluss muss dann geprüft werden, inwieweit aktuelle Gesetze und Normen (Brandschutz, Schallschutz, Luftwechsel etc.) bautechnisch umgesetzt werden können.

Neubau als Chance

Wenn auch die Herstellungskosten eines Neubaus meist die Kosten einer umfassenden Sanierung übersteigen, so sind der nach Abschluss der Maßnahme geschaffene Nutzwert, die bessere Planbarkeit der Kosten und die Wirtschaftlichkeit die entscheidenden Kriterien zugunsten eines Neubaus. Zusätzlich optimiert durch eine oftmals bessere Auslastung des Grundstückes. Die mutige Entscheidung, Bestand zum richtigen Zeitpunkt aufzugeben und neu zu entwickeln, eröffnet die Chance, bedarfsgerechten Wohnraum mit heute erwarteter Qualität wirtschaftlich zu schaffen.

GEORG MÜLLER
iwb Ingenieure
Generalplanung GmbH & Co. KG
Braunschweig

DIPL.-ING. ARCHITEKT,
FACHINGENIEUR FÜR BAUPROJEKTMANAGEMENT

Georg Müller studierte Architektur an der TU Braunschweig, Bauprojektmanagement in Weimar und ist seitdem in den Bereichen Industrie- und Gewerbebau, Sonderimmobilien, Krankenhausbau, Wohnungsbau sowie in der Beratung tätig. Seit 2015 ist Herr Müller als Fachbereichsleiter der iwb Ingenieure Generalplanung GmbH & Co. KG für Neubau- und Sanierungsprojekte inkl. Studien verantwortlich.

Ermöglichen Sie mit **FutureView**

virtuelle Immobilienbesichtigungen

FutureView ermöglicht eine virtuelle und realistische Immobilienbesichtigung unabhängig von Ort und Bauphase der Immobilie. Im Gegensatz zu standardisierten 360°-Virtualisierungen bewegt sich der Interessent, mittels eines Streams oder eines Virtual Reality Headsets, frei in der Immobilie. Möglich ist dies durch die 3D-Virtualisierung des Objektes anhand eines Grundrisses. Das 2017, zunächst für die Immobilienbranche, entwickelte Produkt bietet somit realistische Immobilienvirtualisierungen mit dem gewissen Etwas. Zukünftig wird FutureView auch branchenunabhängig eingesetzt.

Für die realistische Visualisierung der Immobilien können verschiedene Objekte wie z.B. Lampen, Möbel, Stuck, Türrahmen, Wand- und Bodenfarben integriert werden. Die Räume lassen sich so grob einrichten und das Raumgefühl der Interessenten wird deutlich gesteigert. Auch die Darstellung mehrerer Ebenen, Rundungen, Treppen sowie von Sonderwünschen sind problemlos möglich. Durch Steuerelemente kann zusätzlich die Änderung von Bodenbelägen oder Wandfarben erfolgen, sowie die Beleuchtung oder die Möblierung ausgeblendet werden. Weiterführende Angaben, wie etwa Informationen über die Raumbemaßungen, können darüber hinaus angezeigt werden. Zusätzliche Funktionalitäten, wie etwa Screenshots-Aufnahmen, die Erstellung eines Exposees und eine Tag- und Nacht-Ansicht, ergänzen die Immobilienbesichtigung.

FRANK HILDEBRANDT
LINEAS Infomationstechnik GmbH
Software Dienstleister
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRER

Bereits seit 1989 gehört LINEAS zu den führenden Software- und Beratungshäusern in Niedersachsen. Mit innovativen Ansätzen, viel Kreativität, höchster Professionalität und großer Begeisterung tragen wir zum Erfolg unserer Kunden bei und entwickeln für Sie maßgeschneiderte, zukunftssichere, integrierte Lösungen.

IHR MEHRWERT

- Besichtigung der Immobilie vor dem Bau
- Besichtigung ohne vorherige Anmeldung
- Besichtigung unabhängig von der Lage der Immobilie
- Einzelbesichtigung und Aufenthalt im Objekt so lange wie gewünscht
- freies Bewegen in der Immobilie
- leichter Zugriff auf Auslandsimmobilien ohne Reisen
- Stärkung der Kundenbindung und schnellere Kaufentscheidungen
- Einsparung von unnötigen Besichtigungsterminen

IHRE OPTIONEN

Bild 1: Möblierung an/aus: Für ein besseres Raumgefühl können Möbel an- und ausgeschaltet werden. Auf Wunsch kann neben einer Standardmöblierung eine individuell erstellte Einrichtung integriert werden.

Bild 2: Bodenbelag ändern: Ein Boden- oder Wandfarbenwechsel wird ermöglicht.

Bild 3: Tag-/Nacht-Modus: Schnelle Aktivierung der Tag- und Nacht-Ansicht.

Bild 4: Mehrere Etagen: Immobilien mit mehreren Etagen sind möglich.

Es sind keine Vorkenntnisse nötig. Wir richten alles so ein, dass Sie sich auf das Wesentliche konzentrieren können – die Präsentation Ihrer Immobilie.

Besuchen Sie unsere Tech-Demo und lassen Sie sich überzeugen.

lineas.de/tech-demo

UPDATE
Corona und das Immobiliengeschäft

Die COVID-19-Pandemie und damit einhergehende Beschränkungen stellen nach wie vor viele Unternehmen vor große Herausforderungen. Im (gewerblichen) Mietrecht und auch im privaten Baurecht stellt sich daher wiederholt die Frage, ob und ggf. welche Rechte und Pflichten die Vertragsparteien haben.

Gewerbemietrecht: Rechte und Pflichten

Seit Beginn des zweiten Lockdowns gelten wieder schärfere Maßnahmen und zahlreiche Beschränkungen. Viele Geschäfte und Einrichtungen mussten ihren Betrieb zwischenzeitlich erneut einstellen. Daher stellt sich die Frage, ob Vermieter wegen Zahlungsrückständen kündigen und/oder Mieter die Miete kürzen können?

Kündigung des Mietverhältnisses wegen Mietrückständen?

Im ersten Lockdown hat der Gesetzgeber zum Schutz der Mieter Kündigungsbeschränkungen gesetzlich normiert. Danach ist der Vermieter nicht berechtigt, das Mietverhältnis wegen Mietrückständen aus den Zeiträumen von April 2020 bis Juni 2020 zu kündigen. Diese Kündigungsbeschränkung gilt bis zum 30.06.2022 und nur dann, wenn die Rückstände in Zusammenhang mit der Pandemie stehen. Mieter, die im o. g. Zeitraum ihre Mieten vollständig oder teilweise nicht gezahlt haben, erhalten faktisch ein Stundungsrecht bis zum 30.06.2022.

Im zweiten Lockdown hat der Gesetzgeber auf eine gleichlautende Regelung verzichtet. Damit bleiben Mieter grundsätzlich zur Mietzahlung verpflichtet. Bei Zahlungsrückständen, die nach Juni 2020 aufgelaufen sind, kann der Vermieter das Mietverhältnis unter Umständen fristlos kündigen.

Mangel der Mietsache und/oder Störung der Geschäftsgrundlage?

Ob und inwieweit Mieter berechtigt sind, die vereinbarte Miete vollständig oder teilweise zu kürzen, war bereits im Zuge des ersten Lockdowns Gegenstand diverser erstinstanzlicher Gerichtsentscheidungen. Höchstrichterlich ist diese Frage noch nicht entschieden.

Bei Beurteilung der Sach- und Rechtslage müssen Gerichte regelmäßig zwei Grundfragen beantworten:

1. Stellt die behördlich angeordnete Schließung des Geschäftsbetriebes einen Mangel der Mietsache dar?
2. Besteht ein Anspruch auf Vertragsanpassung auf Grundlage der sog. Störung der Geschäftsgrundlage?

Bisher veröffentlichte Gerichtsentscheidungen sind uneinheitlich. Überwiegend verneinten die Gerichte jedoch das Vorliegen eines Mangels und ein damit einhergehendes Mietminderungsrecht. Dies ist unter Zugrundelegung der Gesetzessystematik – vorbehaltlich abweichender vertraglicher Vereinbarungen – richtig, weil das Verwendungsrisiko beim Mieter liegt. Das Objekt selbst eignet sich noch zum vertragsgemäßen Gebrauch. Gebäudespezifische Mängel liegen auch nicht vor. Lediglich das Landgericht München I sah in der behördlichen Schließungsanordnung einen Mietmangel und gewährte dem Mieter ein nach dem Grad der Beeinträchtigung gestaffeltes Minderungsrecht zwischen 80 % im April 2020 und 15 % im Mai und Juni 2020. In übrigen Entscheidungen verneinten die Gerichte einen Mietmangel. Einige (wenige) Instanzgerichte haben unter Zugrundelegung der Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage jedoch ein Anpassungsrecht der Mieter dergestalt bejaht, dass für die Dauer

KATARZYNA CHABAS
Appelhagen Rechtsanwälte
Steuerberater PartGmbB
Braunschweig

RECHTSANWÄLTIN

Katarzyna Chabas studierte Rechtswissenschaften an der Universität Göttingen. Ihr Referendariat hat sie am OLG Braunschweig absolviert, u. a. mit Stationen in Breslau/Polen. Seit 2018 ist sie bei Appelhagen im gewerblichen und privaten Mietrecht tätig. Sie berät Investoren beim An- und Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke und unterstützt u. a. bei der Gestaltung von Kaufverträgen.

Foto: Adobe Stock/dodotone

der Schließungsanordnungen lediglich eine hälftige Miete zu zahlen sei.

Die meisten Instanzgerichte haben jedoch sowohl einen Mietmangel als auch das Recht zur Vertragsanpassung verneint (u. a. LG Lüneburg; LG Frankfurt a. M.; LG Heidelberg; LG München II).

Gesetzesänderung: Coronabedingte Schließung kann Störung der Geschäftsgrundlage sein

Der Gesetzgeber reagierte auf diese uneinheitliche Rechtsprechung. In Gewerbemiet- und Pachtverhältnissen können behördlich angeordnete Schließungen infolge der Pandemie nunmehr eine Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB sein. Danach kann eine Partei die Anpassung des Vertrages verlangen, wenn sich Umstände, die zur Vertragsgrundlage geworden sind, schwerwiegend verändert haben und die weiteren Voraussetzungen vorliegen. Nunmehr wird vermutet, dass behördlich angeordnete Schließungen infolge der Pandemie eine solche schwerwiegende Veränderung darstellen.

Die Rechtslage wird durch die Gesetzesänderung nicht übersichtlicher. Zum einen kann die Vermutungswirkung unter bestimmten Voraussetzungen widerlegt werden, zum anderen gilt sie nur begrenzt. Nach wie vor bedarf es einer umfassenden Betrachtung sämtlicher Umstände des Einzelfalles.

Die Vermutungswirkung erstreckt sich auf das sog. reale Merkmal, also die schwerwiegende Veränderung eines Umstands, der zur Vertragsanpassung berechtigen kann. Erforderlich ist daneben aber auch – und hierauf erstreckt sich die Vermutungswirkung nicht –, dass die Parteien den Vertrag bei Kenntnis nicht oder nur mit einem anderen Inhalt geschlossen hätten. Weiter ist auch erforderlich, dass einem der Vertragsteile das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Diese Voraussetzungen hat der Mieter weiterhin nachzuweisen.

Ist nach Bewertung sämtlicher Umstände eine Vertragsanpassung vorzunehmen, muss im zweiten Schritt ermittelt werden, welche konkrete Rechtsfolge hieraus abzuleiten ist. Dabei ist eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Ein Automatismus, wonach im Falle coronabedingter Maßnahmen immer eine Reduktion der Miete oder eine sonstige Vertragsanpassung erforderlich wäre, verbietet sich.

Der Mieter wird daher konkrete Beeinträchtigungen, die ihm durch die staatlichen Maßnahmen entstanden sind, nachzuweisen haben. Dafür wird er seine Bilanzen (auch des Online-Geschäftes) sowohl für den streitigen Zeitraum als auch für die vorherigen Zeiträume offenlegen müssen. Auch wird er darlegen müssen, welche Gegenmaßnahmen er zur Abmilderung der Folgen der Pandemie ergriffen hat (z. B. Kurzarbeit, Beihilfen, Zuschüsse etc.). Das Ersparte (bspw. Mitarbeitergehalt) wird er sich anrechnen lassen müssen.

Auch die Lage des Vermieters muss bewertet werden. Entsprechend zu berücksichtigen ist u. a., ob die Mieteinnahmen den wesentlichen Lebensunterhalt des Vermieters abdecken (sollen) und/oder, ob das Objekt fremdfinanziert ist.

Fazit: Es bleibt spannend!

Die Gesetzesänderung hat die zuvor bestehenden Probleme nicht gelöst, sondern lediglich auf eine andere Ebene verlagert. Gerichte werden sich auch in Zukunft mit den Rechtsfolgen zu befassen haben.

Privates Baurecht: Die COVID-19-Pandemie als Störung des Bauablaufs?

Die Auswirkungen des Lockdowns, Abstandsregeln, Quarantäne und insbesondere Probleme bei der Beschaffung von Baumaterial können bei Bauvorhaben zu Verzögerungen führen.

Haben die Vertragsparteien im Bauvertrag einen verbindlichen Termin für die Fertigstellung der Bauleistungen vereinbart, ist der Bauunternehmer an diesen Termin gebunden. Hält er die Fertigstellungsfrist nicht ein, stehen dem Auftraggeber gegen den Bauunternehmer regelmäßig Ansprüche auf Zahlung einer Vertragsstrafe und/oder auf Schadensersatz zu.

Die oben genannten Auswirkungen der Pandemie können aber dazu führen, dass der Bauunternehmer die Verzögerungen im Bauablauf nicht zu vertreten hat und deshalb für eine Überschreitung der Fertigstellungsfrist nicht haftet.

Der Bauunternehmer kann sich jedoch nicht pauschal auf Corona berufen und einen Freifahrtschein für jegliche Verzögerung beanspruchen. Stattdessen müssen Bauunternehmer – wie sonst auch – konkrete Behinderungen anmelden. Dies sollte stets schriftlich erfolgen. Dabei müssen Art, Ausmaß und voraussichtliche Dauer der Behinderung detailliert bezeichnet und die Auswirkung auf den Bauablauf dargestellt werden. Nur wenn der Bauunternehmer die Verzögerungen nicht anderweitig kompensieren kann, kommt eine Verlängerung der vereinbarten Bauzeit in Betracht.

Bauunternehmer sollten die Anzeige von Behinderungen deshalb nicht auf die leichte Schulter nehmen und darauf achten, sowohl die Behinderung selbst, als auch die Behinderungsanzeige sorgsam zu dokumentieren.

SEBASTIAN KLIE
Appelhagen Rechtsanwälte
Steuerberater PartGmbB
Braunschweig

RECHTSANWALT UND FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

Sebastian Klie studierte Rechtswissenschaften an der Universität Bayreuth. Nach erfolgreichem Studienabschluss kehrte er in seine Braunschweiger Heimat zurück und absolvierte am hiesigen Oberlandesgericht sein Referendariat. Seit 2014 ist er bei Appelhagen als Rechtsanwalt tätig. Als Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht berät er seine Mandanten zu allen baurechtlichen Problemstellungen.

DIE KUNDENREISE
IMMOBILIENKAUF

Und plötzlich war er da: der Gedanke, der das Leben verändern sollte: „Schatz, lass uns ein Haus kaufen!“ Diese Aussage ist meist die Initialzündung für einen weitreichenden und für die Beteiligten komplexen Prozess. Freunde haben eine schicke Wohnung in der Stadt, Bekannte ein nettes Reihenhaus im Speckgürtel und sogar die Eltern leben in einem großzügigen Hausanwesen auf dem Land. Scheinbar jeder hat Immobilieneigentum, nur man selbst wohnt in scheinbar beengten Verhältnissen oder macht einen anderen mit Miete reich – gleichwohl sagt die Statistik, dass nur etwa die Hälfte der Deutschen tatsächlich im Immobilieneigentum leben.

DIRK ROSSKOPF
Volksbank BraWo Immobilien GmbH
Braunschweig
GESCHÄFTSFÜHRER

Dirk Rosskopf ist gelernter Bankkaufmann und hat diverse Fortbildungen im Immobilienbereich absolviert. Seit mehr als 30 Jahren ist er im genossenschaftlichen Bankenwesen als Immobilienberater tätig. Seine Schwerpunkte liegen neben der Entwicklung von Strategiekonzepten für die Vermarktung von Immobilien auf der Marketingpositionierung von Immobilienunternehmen im Bereich der Vermittlung und Projektentwicklung.

Euphorie in der Traumphase

Und eigentlich ist doch genau jetzt der Kunde für professionelle Immobilien-Anbieter wie Makler, Bauträger oder Hausanbieter am wertvollsten: Man ist geradezu euphorisiert, freut sich, die positive Entscheidung getroffen zu haben und man ist bereit für die vielen Angebote, die der Immobilienmarkt scheinbar bereit hält. Aber wie gehen professionelle Immobilienvermarkter in diesem Moment mit dem Kunden um? Es werden lustige Exposees und Kataloge versandt. Besichtigungen in Eigenregie werden angeboten, nach dem Motto: „Fahren Sie doch mal da und da vorbei!“ Aber nach den tatsächlichen Qualitäten des Kunden wird in diesem Moment nicht gefragt. Dabei ist diese Phase für Kunden wie für Anbieter besonders wichtig: die Weichen für das neue Zuhause werden gestellt und man muss eine Entscheidung herbeiführen. Aber nicht die Entscheidung, welches Haus oder welche Wohnung es werden wird, sondern ob man diesen Weg überhaupt gehen will und kann.

Professionelle Immobilienvermittler nennen dies die Traumphase. Fachzeitschriften werden gekauft, das Internet studiert, Freunde und Bekannte gefragt und Exposees gesammelt. Aber die eigenen Wünsche und Bedürfnisse werden in den seltensten Fällen fachlich neutral analysiert. Das muss an dieser Stelle ein professioneller Berater übernehmen. Denn nur dann hat der „Träumer“ eine reale Chance, zu einem echten Interessenten zu werden. Eigentlich ist es ganz einfach: eine kleine Analyse mit vier wesentlichen Punkten schafft Klarheit: Ist der Kunde ernst zu nehmen, was

Foto: Adobe Stock/vectorfusionart

sind seine Wünsche, was sind seine Bedürfnisse und welche Kaufmotive hat er letztlich.

Gerade die Frage nach der Ernsthaftigkeit ist für den Immobilienberater die ganz entscheidende Frage, denn in den seltensten Fällen hat der Kunde zu diesem Zeitpunkt bereits eine abgeklärte Finanzierung oder kennt sein tatsächliches Budget. Und das ist angesichts der galoppierenden Preisentwicklung am Immobilienmarkt der entscheidende Faktor. Aber auch die Frage, was der Kunde wirklich braucht und wonach er sich sehnt, sind wichtige Erörterungspunkte. Und letztlich gilt es herauszufinden, warum der Kunde eine Immobilie kaufen möchte. Ist es wirklich der Wunsch, den Lebenskomfort zu verbessern, steht vielleicht eine Mietkündigung im Raum oder zwingen äußere Umstände zu einem Tapetenwechsel, sei es eine berufliche Veränderung oder eine Familienvergrößerung.

Den Kunden jetzt allein zu lassen, bringt weder dem Immobilienprofi noch dem Kunden etwas. Exposees und Kataloge befriedigen zwar zunächst die Neugierde. Die Entscheidung spielt sich dann aber außerhalb unseres Einflussbereiches ab, weiß der Immobilienprofi. Will sagen, dass weder Argumente zum Produkt noch Irrtümer oder Fehlinterpretation aufgeklärt werden können. Oft entscheidet sich der Kunde an dieser Stelle nicht nur gegen die angebotene Immobilie, sondern auch gegen den Anbieter. Und damit ist klar, wann die erste Kommunikation mit dem Kunden zu erfolgen hat: Unmittelbar beim ersten Kontakt! Sind die wesentlichen Parameter geklärt, tritt der Kunde in die Entscheidungsphase. Die Statistik sagt, dass mehr als 60 % der Interessenten zu diesem Zeitpunkt den Gedanken, eine Immobilie zu erwerben, begraben. Das was man sich wünscht, gibt es nicht am Markt oder eben nicht für das Geld, das zur Verfügung steht. Und so bleibt man eben weiterhin Mieter.

Führung in der Realisationsphase

Geht es weiter, kommt unser Kunde in die Realisationsphase, d. h. Angebote werden selektiert und die Entscheidung soll möglichst bald fallen. Natürlich ist es wichtig, auch jetzt den Kunden zu führen, ja an die Hand zu nehmen. Dabei werden die Punkte wie Wünsche und Kaufmotive ganz besonders wichtig, denn nachdem die harten Fakten geklärt sind, regieren die Emotionen! Beim Studium der einschlägigen Immobilienanzeigen fallen immer wieder irgendwie anders getextete Angebote auf, die weniger die Fakten, sondern vielmehr Vorteile der Immobilie und den sich daraus ergebenden Nutzen in den Vordergrund stellen. Gut so. Denn es ist wichtig, weil der Kunde jetzt nach genau diesem Nutzen entscheidet.

Kaufen heißt bekanntlich Geld gegen einen Vorteil zu tauschen. Nur ergibt dieser Vorteil sich nicht immer von selbst, sondern muss einfach benannt und erklärt werden. Und damit zeichnen sich Immobilienberater auch in der Realisationsphase aus, sie präsentieren dem Kunden einen tatsächlichen Nutzen der Immobilie und formulieren nicht nur im Besichtigungstermin den bekannten Satz: „Hier sehen Sie das Bad!“.

Aber es geht noch weiter: Der Kauf ist noch lange nicht beendet. Selbst wenn die Entscheidung schon gefallen ist, will der Kunde weiter betreut werden. Es stellt sich die sogenannte „Buyers Remorse“ ein – die Kaufreue. Leider ist der Immobilienkauf etwas komplexer als beispielsweise der Erwerb eines Autos. Ist im Autohaus der Vertrag unterschrieben, gibt es so gut wie kein Zurück mehr. Bei der Immobilie liegt heutzutage zwischen dem „Ja, wir kaufen diese Immobilie!“ und dem tatsächlichen Kauf mit der Unterschrift beim Notar noch eine lange Zeit. Wärend in den achtziger Jahren gewiefte Makler sogar mit Notnotaren unmittelbar nach der Kaufentscheidung am Samstagabend um 20:00 Uhr beurkundet haben, ist dies heute verpönt, sogar meist per Gesetz geregelt.

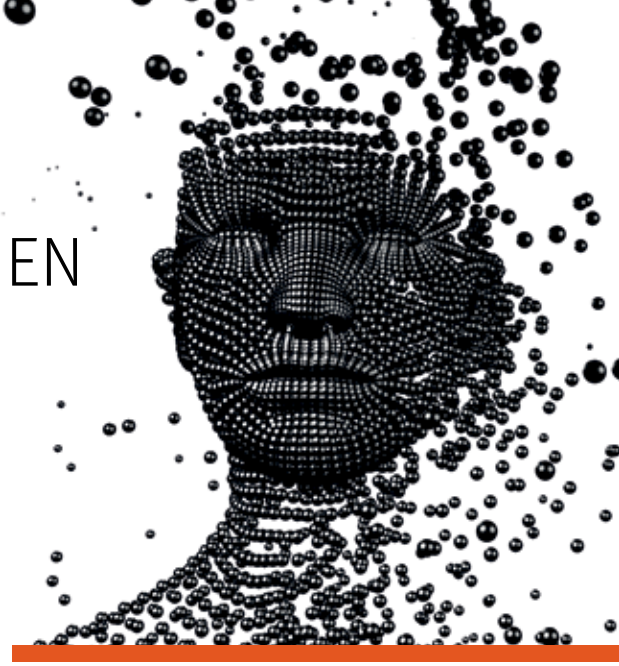
Und auch in dieser Situation sollten sich Immobilienberater über eines im Klaren sein: Der Kunde kauft vielleicht einmal im Leben eine Immobilie, für den Profi ist das Tagesgeschäft! Wer hier die nötige Sensibilität vermissen lässt, wird im besten Fall den Kaufabschluss machen, aber im Nachgang schlechte Kritiken und Bewertungen auf den Internetportalen ernten. Und das wirkt sich dann beim nächsten Geschäft nicht gerade positiv aus.

Nach dem Kauf geht es weiter

Und damit ist auch die letzte Phase des Kaufs skizziert: das After-Sales-Management. Insbesondere Immobilienmakler haben es verstanden, das mit der Unterschrift unter dem Kaufvertrag und dem Stellen der Provisionsrechnung der Job noch lange nicht erledigt ist. Gerade in der heutigen Zeit ergeben sich nach dem Kauf für den Kunden viele Aufgaben und Probleme, die bitteschön der Vermittler oder der Anbieter noch zu lösen hat. Und spätestens wenn der Kunde sagt: „Bei Ihnen würde ich sofort wieder kaufen!“, hat der Profi alles richtig gemacht und kann sich über beste Kritiken und Empfehlungsgeschäft freuen.

KOGNITIVE VERZERRUNGEN

Tückische Fehler und teuflische Strategien bei Immobilientransaktionen



Unser Leben besteht aus Verhandlungen und Vereinbarungen. Je größer und bedeutender diese sind, desto schwerer wiegen Fehler und desto mehr prägen gute Ergebnisse unseren Erfolg.

Immobilientransaktionen – ob privat oder geschäftlich – sind häufig von entscheidender Bedeutung für das private Glück und den unternehmerischen Erfolg. Trotz oder gerade wegen dieser Bedeutung lassen sich in nahezu jedem Immobiliendeal typische Denkfallen – von Psychologen „kognitive Verzerrungen" genannt – beobachten.

Was sind diese Fallen und was können wir tun, um ihnen zu begegnen? Und wie verhindern wir, dass unser Verhandlungspartner unsere Denkmuster ausnutzt?

Was sind kognitive Verzerrungen?

Kognitive Verzerrung (englisch „cognitive bias") ist ein Sammelbegriff für systematische Neigungen beim Wahrnehmen, Erinnern, Denken, Urteilen und Entscheiden. Von diesen systematischen Fehlern sind alle Menschen betroffen.

Kognitive Verzerrungen bleiben meist unbewusst und beeinflussen stark unsere Entscheidungen. Psychologen haben inzwischen mehr als 100 solcher Biases identifiziert. Dieser Artikel beschreibt eine Auswahl (sehr bekannter) kognitiver Verzerrungen und zeigt Beispiele ihrer Auswirkungen bei Immobiliendeals.

Ankereffekte: Geld verdienen mit unverschämten Forderungen

Der Ankereffekt ist eine kognitive Verzerrung, bei der Entscheidungen durch einen bestimmten Zahlenwert als Bezugspunkt oder „Anker" beeinflusst werden. Sobald der Wert des Ankers festgelegt ist, unterscheiden sich nachfolgende Argumente, Einschätzungen und Entscheidungen einer Person von den Entscheidungen, die diese Person ohne den Anker getroffen hätte.

Die jeweilige Zahl wird deshalb als „Anker" bezeichnet, weil diese den Bezugspunkt des Denkens markiert, an dem sich die Person im weiteren Verlauf der Überlegungen orientiert. Klassisches Beispiel ist, dass eine Person eher bereit ist, ein Auto zu kaufen, wenn es neben einem teureren Modell (dem Anker) steht.

Foto: Adobe Stock/ralwel

DR. MARVIN BARNECKI, B.SC.
compleneo
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Braunschweig

RECHTSANWALT

Marvin Barnecki ist Rechtsanwalt und hat neben seinem Jurastudium Wirtschaftswissenschaften studiert. Sein Schwerpunkt bei compleneo liegt im Unternehmens- und Steuerrecht.

PAULINA JÄHNIGEN, LL.M.
compleneo
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Braunschweig

RECHTSANWÄLTIN

Paulina Jähnigen ist Rechtsanwältin. Der Kernbereich ihrer Tätigkeit liegt in der Rechtsberatung, in den Bereichen des Allgemeinen Wirtschaftsrechts und Kapitalmarktrechts. Sie hat ihr Studium und ihr Referendariat in Leipzig mit Wahlstation in New York abgeschlossen. Ihren Master of Laws in Law and Finance hat sie in Glasgow absolviert.

Kognitive Verzerrungen bleiben meist unbewusst und beeinflussen stark unsere Entscheidungen.

Eine häufige – und verhältnismäßig leicht zu erkennende – Strategie bei Immobilientransaktionen ist, dass Verkäufer (oder auch deren beauftragte Makler) einen deutlich überhöhten Preis benennen oder Käufer einen bewusst „unverschämt niedrigen" Einstiegspreis bei Vertragsverhandlungen bieten.

Der Dunning-Kruger-Effekt: Wer nichts weiß, weiß es besser

Die Bezeichnung „Dunning-Kruger-Effekt" geht auf die Sozialpsychologen David Dunning und Justin Kruger zurück, die diesen Denkfehler 1999 erstmals beschrieben.

Dieser Bias besteht darin, dass gerade unerfahrene Personen das eigene Wissen zu hoch einschätzen und das von kompetenteren Mitmenschen stark unterschätzen. Unwissenheit führt damit paradoxerweise zu mehr Selbstvertrauen als tatsächliches Wissen und wirkliche Kompetenz. Geringe Kenntnisse gehen folglich mit großen Selbstüberschätzungen einher.

Der Dunning-Kruger-Effekt zeigt sich vor allem bei neuen Marktteilnehmern im Immobilienmarkt, die die Ergebnisse von Expertengutachten oder Preiseinschätzungen von Fachleuten in Frage stellen. Mehr als einmal konnten wir beobachten, dass ein (unerfahrener) Käufer meinte, eine Immobilie zu einem Bruchteil der durch einen Sachverständigen geschätzten Kosten sanieren zu können.

Sunken-Cost-Fallacy: Tote Pferde füttern, statt abzusteigen

Es fällt Menschen schwer, ein Projekt abzubrechen, in das sie bereits erhebliche Mühe und Kosten investiert haben. Im schlimmsten Fall führt diese kognitive Verzerrung dazu, dass mehr und mehr Geld in die Fütterung des toten Pferdes investiert wird, statt abzusteigen.

Die Denkfalle der (vermeintlich) „versenkten Kosten" beobachten wir vor allem bei professionellen Immobilieninvestoren auf Käuferseite: Taucht im Rahmen der Due Diligence, vor allem kurz vor Unterzeichnung eines Kaufvertrages, ein Problem auf, das die Risiken des Projektes deutlich vergrößert, wird dieses häufig ignoriert oder versucht, die Schwierigkeit mit unzureichenden Mitteln zu beseitigen.

Und was nun? Die Lehre der Verteidigung gegen die schwarzen Künste

Der erste und wesentliche Schritt, die Auswirkungen kognitiver Verzerrungen abzumildern, ist, zu akzeptieren, dass solche Verzerrungen unsere Entscheidungen beeinflussen, auch wenn wir die konkreten Folgen oft nur vage sehen. Solche systematischen Fehler zu ignorieren, stellt selbst einen der häufigsten Biases dar, den „Blinder-Fleck-Effekt". Mancher Stolz auf das eigene „Bauchgefühl" ist nur ein Ausdruck der Verzerrung des „Hindsight Bias", Ereignisse im Nachhinein so zu deuten, dass es ins eigene Bild passt.

Es lohnt sich daher, mögliche kognitive Verzerrungen zu kennen. Im Internet finden sich ausführliche Listen mit konkreten Beispielen, deren Studium nicht nur lehrreich ist, sondern auch Spaß macht.

Neben dem Wissen über kognitive Verzerrungen macht es Sinn, die eigenen Entscheidungskriterien ausdrücklich zu formulieren und insbesondere mit anderen zu diskutieren. Bei objektiven Eigenschaften helfen Experten vom technischen Gutachter bis zu Rechts- und Steuerexperten bei der Due Diligence.

Vor allem klare Kriterien, bei deren Eintreten man ein Geschäft nicht umsetzt, sind im Immobiliengeschäft hilfreich: Oft sind die besten Deals die, die man nicht macht!

DR. STEFFEN HELBING, LL.M., MBA
compleneo
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Braunschweig

RECHTSANWALT, NOTAR

Steffen Helbling ist Fachanwalt für Steuerrecht, Notar und Zertifizierter Stiftungsberater (DSA) und ebenfalls Geschäftsführer von compleneo. An der Schnittstelle zwischen Unternehmens- und Rechtsberatung liegen seine Schwerpunkte vor allem in der Integration betriebswirtschaftlicher Planung mit steuerlichen, rechtlichen und organisationalen Rahmenbedingungen.

AKTUELLE ENTSCHEIDUNGEN UND ENTWICKLUNGEN IM MIETRECHT

Ebenso wie der Immobilienmarkt sowohl tatsächlich als auch in rechtlicher Hinsicht ständig in Bewegung ist, ist für Eigentümer die Entwicklung des maßgeblichen Mietrechts relevant. Dies hat zuletzt umso mehr an Bedeutung gewonnen, da die Corona-Pandemie gerade im Bereich der Gewerberaummiete für eine Reihe neuer Fragestellungen gesorgt hat.

Drei aktuelle Entscheidungen mit völlig unterschiedlichen Wirkungen dürften einige Fragestellungen beantwortet haben, wohingegen gerade die rechtlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie durchaus noch offen sind.

Berliner Mietendeckel verfassungswidrig

Mit großer Spannung erwartet worden war die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum sogenannten „Berliner Mietendeckel“, wobei hier die Frage auf dem Prüfstand gestellt worden ist, ob mittels gesetzlicher Regelung eine Mietenbegrenzung für Wohnräume zulässig ist.

Das Gericht hat die Regelung des Landes Berlin letztlich gekippt und festgestellt, dass die Regelungen verfassungswidrig sind.

Die Begründung des Gerichts schafft allerdings mit Wirkung für die Zukunft noch nicht die von Vermieterseite gewünschte Klarheit. Das Gericht hat nämlich lediglich festgestellt, dass sich die Verfassungswidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Gesetzes daraus ergibt, dass der Landesgesetzgeber in Berlin seine Gesetzgebungskompetenzen überschritten hat, da das Gericht die Zuständigkeit für diese Frage beim Bundesgesetzgeber verortet.

Damit ist zwar die Frage nach landesspezifischen Mietendeckeln vom Tisch, die gerade im Vorfeld der Bundestagswahlen geführte politische Diskussion über einen bundesweiten Mietendeckel ist damit neu angefacht worden.

Praktische Auswirkungen hat die Entscheidung zunächst ohnehin lediglich für Vermieter und Mieter im Lande Berlin. Insoweit bleibt nun abzuwarten, ob auf Bundesebene ein neuer gesetzgeberischer Anlauf unternommen wird, eine gesetzliche Mietpreisbremse im Bereich der Wohnungsmieten einzuziehen.

Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

Eine ganz andere maßgebliche Frage hat der Bundesgerichtshof mit seiner Entscheidung vom 18.03.2021 (Az. VIII ZR 305/19) im Sinne der Vermieter entschieden.

Die Karlsruher Richter sind zu dem Ergebnis gelangt, dass es keine zeitliche Obergrenze zwischen der Ankündigung einer – dann

VOLKER REHBOLDT
Canzlei der Rechtsanwälte
Giesemann Guntermann
Braunschweig

RECHTSANWALT, NOTAR

Volker Rehboldt absolvierte sein juristisches Studium in Hannover, bevor er in seiner Heimatstadt Braunschweig das Referendariat absolvierte. Anschließend führte ihn sein Weg nach Magdeburg, wo er 1999 als Rechtsanwalt zugelassen wurde. 2014 ging es zurück nach Braunschweig, wo er als Partner in die Canzlei der Rechtsanwälte eintrat und im Jahre 2020 auch als Notar bestellt wurde.

mieterhöhend wirkenden – Modernisierungsmaßnahme und dem tatsächlichen Beginn der Umsetzungsarbeiten gibt. Entgegen der Entscheidung der Vorinstanzen hat der BGH hier nun Klarheit geschaffen. Die Regelung zur Ankündigung von Modernisierungen sind damit geschärft. Gemäß § 555c BGB müssen Modernisierungen mindestens drei Monate vor Beginn dem Mieter mitgeteilt werden. Das Gesetz legt jedoch nicht fest, dass auch eine Frist zwischen der Ankündigung der Modernisierungsarbeiten und dem Baubeginn einzuhalten ist. Nunmehr hat der BGH entschieden, dass es eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungsankündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsarbeiten nicht bedarf.

Gleichwohl haben die Vermieter bei der Ankündigung einer Modernisierung darauf zu achten, dass die Planungen derart fortgeschritten sind, dass die folgenden Informationen vorliegen:

- Art der Maßnahme,
- Umfang der Bauarbeiten,
- Beginn und Dauer der Arbeiten sowie
- die zu erwartende Mieterhöhung.

Mietrecht und Corona – es sind noch Fragen offen…

Letztlich ist das Mietrecht derzeit geprägt von der Frage, wie sich die Corona-Pandemie gerade im Gewerberaumietrecht auswirkt.

Die Rechtsprechung dazu ist bislang alles andere als einheitlich und wird durch immer neue Entscheidungen angereichert. Insbesondere ist die Frage zu klären, ob behördliche Schließungsanordnungen Mietreduzierungen rechtfertigen. Während beispielsweise das Oberlandesgericht Dresden eine Reduzierung der Kaltmiete von 50% für gerechtfertigt hält, gab das Oberlandesgericht Karlsruhe dem Vermieter vollständig Recht und lehnte eine Reduzierung der Miete ab. Eine aktuelle Entscheidung ist nunmehr seitens des Berliner Kammergerichts getroffen worden, auch hier hielt das Gericht eine Reduzierung der Miete um 50 % für gerechtfertigt, hat dabei entgegen der bisherigen sonstigen Gerichtsentscheidungen nicht auf die wirtschaftlichen Auswirkungen und Facetten des Einzelfalls abgestellt, sondern seine Entscheidung darauf gestützt, dass die staatlichen Eingriffe zu einer sogenannten „Systemkrise“ geführt hätten, deren Risiko zwischen Vermietern und Mietern gleichmäßig aufzuteilen seien.

Letztlich wird abschließende Klarheit in diesen Fragen auch erst dann vorliegen, wenn die Karlsruher Richter des BGH dazu entschieden haben. Den Weg dazu hat das Berliner Kammergericht mit der Zulassung der Revision zum Bundesgerichtshof frei gemacht.

Wie immer zeigt sich, dass das Mietrecht ein ausgesprochen dynamisches und sich fortentwickelndes Rechtsgebiet darstellt und es dürfte auch mit Blick in die Zukunft spannend bleiben, wohin sich einerseits die gesetzlichen Grundlagen entwickeln, andererseits aber auch die gerichtliche Umsetzung.

WEG-NOVELLE

Weitreichende Änderungen des Wohnungseigentumsrechts

Seit dem 01.12.2020 gilt das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG). Die Gesetzesänderung bringt insbesondere im Bereich des Wohnungseigentumsgesetzes bahnbrechende Änderungen mit sich.

Die weitreichendsten Änderungen enthalten z. B. nachfolgende Änderungen zur Verbands- und Verwalterstellung, zur Erweiterung der Sondereigentumsfähigkeit, zur Vereinfachung baulicher Veränderungen und der Einberufung von Wohnungseigentümerversammlungen.

Stärkung des Verbandes zu Lasten der einzelnen Wohnungseigentümer?

Durch die Gesetzesänderung wird der Verband an die Spitze jeder Wohnungseigentumsanlage gehoben. Die ordnungsgemäße Verwaltung obliegt nicht mehr den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich, sondern der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) als Verband.

Eine unscheinbar wirkende Änderung, die weitreichende Rechtsfolgen nach sich zieht: Einzelne Wohnungseigentümer verlieren Befugnisse, die jetzt ausschließlich beim Verband liegen. So kommen Individualklagen einzelner Wohnungseigentümer bspw. nur noch ausnahmsweise in Betracht. Auch sind Beschlussanfechtungsklagen nicht mehr gegen die übrigen Wohnungseigentümer, sondern gegen die WEG als Verband zu richten.

Stärkung oder Schwächung des Verwalters?

Im Außenverhältnis erhalten Verwalter eine sog. Außenvollmacht. Dadurch können sie nach außen hin unbeschränkt rechtswirksam für die WEG handeln und damit auch unbeschränkt Verträge schließen. Für Darlehens- und Grundstückskaufverträge gilt dies jedoch nicht. Hier bedarf es des Beschlusses der WEG.

Andererseits kann die WEG den Verwalter einfacher abberufen. Das Vorliegen eines wichtigen Grundes ist nicht mehr erforderlich, die Abberufung jederzeit möglich. Der Verwaltervertrag endet dabei spätestens sechs Monate nach Abberufung.

Ausweitung der Sondereigentumsfähigkeit auf Freiflächen

An bestimmten Freiflächen (bspw. an Stellplätzen, Terrassen etc.) kann Sondereigentum begründt werden. Dies war nach altem Recht nicht möglich. Anderslautende Regelungen in alten Teilungserklärungen sind regelmäßig unwirksam und gewähren den einzelnen Eigentümern bei entsprechender Umdeutung allenfalls ein Sondernutzungsrecht.

KATARZYNA CHABAS
Appelhagen Rechtsanwälte
Steuerberater PartGmbB
Braunschweig

RECHTSANWÄLTIR

Katarzyna Chabas studierte Rechtswissenschaften an der Universität Göttingen. Ihr Referendariat hat sie am OLG Braunschweig absolviert, u. a. mit Stationen in Breslau/Polen. Seit 2018 ist sie bei Appelhagen im gewerblichen und privaten Mietrecht tätig. Sie berät Investoren beim An- und Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke und unterstützt u. a. bei der Gestaltung von Kaufverträgen.

Foto: Adobe Stock/fotomek, Alex

Vereinfachung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Beschlüsse über die Durchführung baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum oder die Gestattung baulicher Veränderungen können vereinfacht gefasst werden. Die Zustimmung aller von der Maßnahme beeinträchtigten Eigentümern ist nicht mehr erforderlich. Die Maßnahmen können in Zukunft mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Die Gesetzesänderung enthält zudem Regelungen zur Kostentragung baulicher Veränderungen. Die Kosten einer Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme sind grundsätzlich von denjenigen Eigentümern zu tragen, die der Maßnahme zugestimmt haben. Ausnahmen gelten im Falle bestimmter Mehrheiten bei Abstimmung über die jeweiligen Maßnahmen.

Einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer haben zudem einen Anspruch auf Zustimmung zur Errichtung von Wall-Boxen, zum barrierefreien Aus- und Umbau sowie zu Maßnahmen des Einbruchschutzes auf eigene Kosten. Selbiges gilt auch für einen Zugang zum schnellen Internetanschluss.

Vereinfachung von Eigentümerversammlungen und Beschlussfassungen

Wohnungseigentümer können per Beschluss einem oder mehreren Wohnungseigentümern gestatten, online an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen. Reine Online-Versammlungen ermöglicht die Gesetzesänderung jedoch nicht. Versammlungen sind nach wie vor als Präsenzveranstaltungen durchzuführen.

Die Eigentümerversammlung ist jedoch unabhängig der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer bzw. unabhängig vertretener Miteigentumsanteile beschlussfähig. Im Gegenzug verlängert sich die Einberufungsfrist von zwei auf nunmehr drei Wochen, wobei die Einberufungsverlangen nicht mehr der Schriftform bedürfen – Textform ist ausreichend. Damit können Einberufungsverlangen formwirksam auch per E-Mail versendet werden.

Im Zuge der voranschreitenden Digitalisierung lässt der Gesetzgeber auch für Umlaufbeschlüsse die Textform ausreichen. Umlaufbeschlüsse können somit via E-Mail, Apps oder auch sonstigen Internetplattformen gefasst werden.

Zusammenfassung

Diese vorstehenden Beispiele bilden nur einige der am 01.12.2020 in Kraft getretenen Änderungen ab. Sowohl Verwalter als auch Eigentümer werden künftig einige Neuerungen zu beachten haben, auch wenn die gesetzlichen Änderungen letztlich geringer ausgefallen sind als ursprünglich geplant.

Wie sich die Rechtsprechung in einigen noch offenen Punkten positionieren wird, bleibt abzuwarten. Die Rechtslage ist vor diesem Hintergrund durch die Gesetzesänderung etwas ungewisser geworden.

APPELHAGEN
CONSULTING

FORTBILDUNGSPFLICHT TRIFFT WISSENSHUNGER – KNOW-HOW IST UNSERE EXPERTISE.

Immobilienmakler und Immobilienverwalter müssen sich gemäß Gewerbeordnung regelmäßig fortbilden. Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz in unseren Präsenzseminaren* und ersparen Sie sich Ärger und hohe Bußgelder.

Seminar zum Thema:
„Auswirkungen der WEG-Reform für die Verwaltungspraxis“
am Freitag, den 03.09.21 von 9 bis 15 Uhr (Vortragszeit: 5,0 h)

Ausgewählte Schwerpunkte:
- Wohnungseigentumsverwalter
- Eigentümerversammlung und Beschlussfassung
- Gemeinschaft als neue Trägerin der Verwaltung
- Bauliche Veränderungen und deren Kosten

*** Das Seminar findet gemäß den jeweils aktuellen Coronaverordnungen statt – ggf. als Online-Seminar.**

IHRE REFERENTEN:

KATARZYNA CHABAS
Rechtsanwältin

JÜRGEN HOMANN
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

JETZT EINEN VON NUR 20 PLÄTZEN DIREKT ONLINE BUCHEN UNTER
APPELHAGEN-CONSULTING.DE

Appelhagen Consulting GmbH
Theodor-Heuss-Str. 5a • 38122 Braunschweig
Telefon: +49 (531) 886 1797-0
E-Mail: info@appelhagen-consulting.de

STEUERN
RUND UM DIE IMMOBILIE

Auch die Corona-Krise hat die Nachfrage nach Immobilien im gewerblichen sowie im privaten Bereich nicht nachhaltig beeinträchtigt. Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich lediglich um eine Darstellung wesentlicher Punkte aus den einzelnen Themengebieten, da eine ausführliche Darstellung den Rahmen des Beitrages übersteigen würde.

Steuerermäßigungen bei energetischen Sanierungen

Zum 01.01.2020 hat der Gesetzgeber eine neue Steuerermäßigung nach § 35c EStG für energetische Sanierungsmaßnahmen bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden eingeführt. Im Jahr des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme sowie dem folgenden Jahr beträgt der Fördersatz 7 % der bescheinigten Sanierungskosten sowie im dritten Jahr 6 %. In den ersten beiden Jahren beträgt der Förderhöchstbetrag jeweils 14 000 Euro und im dritten Jahr 12 000 Euro. Die Förderhöhe ist pro Objekt auf 40 000 Euro Steuerermäßigung begrenzt.

Bei Sanierungskosten in Höhe von 100 000 Euro ergibt sich folgende Steuerermäßigung:

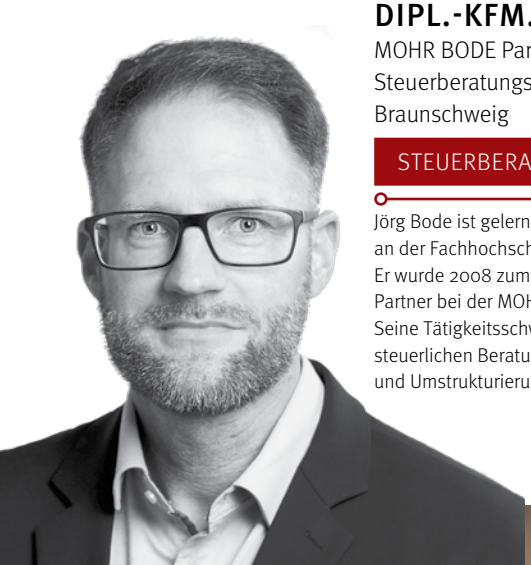
1.	Jahr	7 000 Euro
2.	Jahr	7 000 Euro
3.	Jahr	6 000 Euro
Summe		20 000 Euro

Für weitere Sanierungsmaßnahmen an dem Objekt können noch weitere 20 000 Euro Steuerermäßigungen in Anspruch genommen werden.

Begünstigte Maßnahmen sind:

- Wärmedämmung an Wänden
- Wärmedämmung von Dachflächen
- Erneuerung von Fenstern und Türen
- Einbau und Erneuerung von Lüftungs- und Heizungsanlagen
- Einbau von digitalen System zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung
- Optimierung bestehender Heizungsanlagen, soweit diese älter als 2 Jahre sind.

Die Arbeiten sind von einem Fachunternehmen nach den gesetzlichen Mindestanforderungen durchzuführen und zu beschleunigen, ansonsten ist die Förderung ausgeschlossen. Die Kosten eines vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle oder der KfW zugelassenen Energieberaters sind mit 50 % der Kosten in die begünstigte Maßnahme einzubeziehen.



DIPL.-KFM. (FH) JÖRG BODE
MOHR BODE Partnerschaft mbB
Steuerberatungsgesellschaft
Braunschweig

STEUERBERATER

Jörg Bode ist gelernter Steuerfachangestellter und studierte an der Fachhochschule Hildesheim Wirtschaftswissenschaften. Er wurde 2008 zum Steuerberater bestellt und ist seit 2010 Partner bei der MOHR BODE Partnerschaft mbB in Braunschweig. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen neben der allgemeinen steuerlichen Beratung in den Bereichen der Nachfolgeberatung und Umstrukturierung von Unternehmen.

Foto: Adobe Stock/patchii

Anspruchsberechtigt sind natürliche Personen, die in Deutschland oder der EU ein begünstigtes Objekt zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Eine unentgeltliche Überlassung an weitere Personen sowie die Nutzung eines Teils des Objektes als häusliches Arbeitszimmer sind dabei unschädlich. In Betracht kommen somit auch Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen, die ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden.

Bei der Änderung der Nutzungsart (z. B. Vermietung) innerhalb eines Kalenderjahres entfällt die Förderung. Der unterjährige Erwerb oder Verkauf ist für das Kalenderjahr der Steuerermäßigung unschädlich. Die Förderung kann auch nur für Objekte in Anspruch genommen werden, die bei Durchführung der Maßnahmen älter als 10 Jahre sind. Der Steuerpflichtige muss eine Rechnung über die durchgeführten förderfähigen Maßnahmen in deutscher Sprache besitzen und die Zahlung muss auf ein Konto des Fachunternehmens erfolgen. Der Nachweis ist durch einen Bankbeleg zu erbringen.

Die Steuerermäßigung nach § 35c EStG gilt für Sanierungsmaßnahmen, die vor dem 01.01.2030 abgeschlossen werden.

Grunderwerbsteuerliche Änderungen

Nach bisheriger Rechtslage konnte durch gesellschaftsrechtliche Gestaltungen Grunderwerbsteuer dadurch vermieden werden, dass nur 94,9 % der Anteile an Personen- oder Kapitalgesellschaften übertragen wurden und eine Aufstockung auf 100 % der Anteile erst nach 5 Jahren erfolgte. Anderweitig konnten die 5,1 % auf fremde Personen übertragen werden, um keine Grunderwerbsteuer auszulösen.

Zum 01.07.2021 wird § 1 Abs. 2a GrEStG dahingehend geändert, dass Gesellschafterwechsel bei Personengesellschaften von mindestens 90 % innerhalb von 10 Jahren als fingierte Grundstücksübertragung gelten und somit ein grunderwerbsteuerlicher Tatbestand ausgelöst wird. Nach der neuen Rechtslage soll das auch für Gesellschafterwechsel bei Kapitalgesellschaften gelten.

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung

Verwaltet ein Unternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz, kann es auf Antrag die Kürzung gem. § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG in Anspruch nehmen und erreicht somit eine vollständige Befreiung von der Gewerbesteuer. Die aktuelle Rechtsprechung macht jedoch noch einmal deutlich, wie eng die Voraussetzungen für dieses Steuersparmodell ausgelegt werden. Der § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG begünstigt Unternehmen, die Kraft Rechtsform gewerbliche Einkünfte erzielen, wenn diese ausschließlich eigenen Grundbesitz, neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten oder daneben Wohnungsbauten betreuen. Diese Aufzählung ist abschließend. Eine hiervon abweichende gewerbliche Betätigung schließt die erweiterte Kürzung aus, auch wenn sie von untergeordneter Bedeutung ist. Es gibt keine Bagatellgrenze! Hier gilt das Prinzip: Alles oder nichts.

Eine dem Zeitgeist entsprechende Anpassung des Gewerbesteuerrechts im Rahmen des Fondsstandortgesetzes (FoStoG) ist jedoch auf den Weg gebracht worden. Wohnungsunternehmen sollen künftig bis zu zehn Prozent aller Einnahmen aus der Lieferung von selbst produziertem Ökostrom an ihre Mieter erzielen dürfen, ohne dass auch Mieteinkünfte gewerbesteuerlich belastet werden. Der Bundestag hat entsprechende Regelungen beschlossen.

Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung bei Gebäudeabschreibungen

Bisher ging das Finanzamt davon aus, dass die Berechnung zur Aufteilung des Grundstückskaufpreises in Grund und Boden und Gebäude anhand einer von ihr entwickelten Arbeitshilfe vorzunehmen ist und somit Bindungswirkung hat. Dem ist der BFH mit dem Urteil vom 21.07.2020 jetzt entgegengetreten. Die Arbeitshilfe gewährleistet die geforderte Aufteilung im Hinblick auf das zur Verfügung stehende vereinfachte Sachwertverfahren durch die Nichtberücksichtigung eines Orts- oder Regionalfaktors bei der Ermittlung des Gebäudewertes nicht. Dementsprechend hat die Finanzverwaltung reagiert und eine neue Kaufpreisaufteilungshilfe (Stand Mai 2021) zur Verfügung gestellt, die die vom BFH angeführten Punkte im Wesentlichen berücksichtigt. Es ist jedoch ratsam, im Kaufvertrag eine Kaufpreisaufteilung vorzunehmen. Dieser muss das Finanzamt grundsätzlich folgen. Etwas anderes gilt allerdings, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Kaufpreis nur zum Schein bestimmt worden ist und es sich somit um Gestaltungsmissbrauch i. S. d. § 42 AO handelt. Für eine mit einer Kaufpreisaufteilung nicht vertrauten Person bietet die Arbeitshilfe eine pragmatische Lösung für eine schnelle Kaufpreisaufteilung.

KIRSTIN RUSNER
MOHR BODE Partnerschaft mbB
Steuerberatungsgesellschaft
Braunschweig

STEUERFACHWIRTIN

Kirstin Rusner ist seit 2015 als Steuerfachwirtin mit 20-jähriger Berufserfahrung in der Steuerberatungsgesellschaft MOHR BODE Partnerschaft mbB tätig. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte liegen in den Bereichen Jahresabschlusserstellung, Steuerberatung und internes Kanzleimanagement.

WARUM BRANDSCHUTZ?

Wenn es um das Thema Brandschutz im Bauwesen geht, ist es meist mit Unmut und Unverständnis verbunden. Bauherr/innen und Eigentümer/innen stehen vor der Herausforderung, gesetzlichen Vorgaben Genüge zu tun und zeitgleich die Zeit und Kosten im Griff zu haben. Aber warum machen wir Brandschutz?

Die Geschichte hat uns Menschen immer wieder gelehrt, dass Feuer zwar etwas Gutes ist, weil es Wärme spendet und Nahrung haltbarer und genießbar macht, aber auch Gefahr bedeutet. Große Brandkatastrophen, wie der Stadtbrand von Hamburg 1842 sowie der Flughafenbrand in Düsseldorf 1996, haben gezeigt, dass man die Gefahren, die von Feuer ausgehen, nicht unterschätzen darf. Ein Brandereignis kann zu gewaltigen Schäden an Sachgütern und zum Verlust von Menschenleben führen. Um Brandschäden zu vermeiden, wurden Gesetzte und Verordnungen für das Bauen von Gebäuden aufgestellt. Mit diesen rechtlichen Vorgaben wird das Risiko eines Brandes mit größerem Schaden auf ein allgemein anerkanntes Restrisiko begrenzt.

In der heutigen Zeit sind die Vorschriften umfangreich und zum Teil für den Laien unverständlich und nicht nachvollziehbar. Da ist eine Auseinandersetzung zwischen Behörden und Bauherren sowie Fachleuten vorprogrammiert. Was nun tun? Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) regelt in § 14 Folgendes: „Bauliche Anlagen müssen so errichtet, geändert und instand gehalten werden und so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sein, dass der Entstehung eines Brandes sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Soweit die Mittel der Feuerwehr zur Rettung von Menschen nicht ausreichen, sind stattdessen geeignete bauliche Vorkehrungen zu treffen.“

Allein dieser Paragraf beinhaltet drei Punkte, die Eigentümer von Bestandsimmobilien und Bauherren zu beachten haben:

1. Ausbreitung von Feuer und Rauch vorbeugen
2. im Brandfall die Rettung von Menschen und Tieren ermöglichen
3. wirksame Löscharbeiten ermöglichen.

Dabei geht es bei den Zielen nicht darum, Risiken völlig auszuschließen, aber soweit zu reduzieren, dass aus heutiger Sicht das Menschenmögliche für die Vermeidung von Bränden getan wird. Hier ist immer der Gebäudeeigentümer und Bauherr in der Pflicht.

Ein Aspekt in dem oben aufgeführten Paragrafen wird zudem von vielen Eigentümer/innen und Bauherr/innen unterschätzt. Der Gesetzgeben geht in dem Paragrafen darauf ein, dass nicht nur bei der Neuerrichtung oder größeren Umbaumaßnahmen von und an Gebäuden, die Vorgaben zum Brandschutz umzusetzen sind, sondern auch bei kleineren Änderungen.

Dies kann zum Beispiel eine Nutzungsänderung sein. Eine genehmigte Wohnung, die zu einer Arztpraxis um genutzt werden soll, erfordert eine Neubetrachtung des

Foto: Adobe Stock/onlyyouqj

Brandschutzes mit neuen Anforderungen. Auch die Änderung der Räumlichkeiten wie z. B. das dauerhafte Verschließen von Fenstern und Türen oder der Wegfall von Treppen kann im Ernstfall dazu führen, dass die Schutzziele, die wir uns als Gesellschaft gesetzt haben, nicht umgesetzt werden können.

Vielfach wird auch die Instandhaltung während der Lebenszeit eines Gebäudes unterschätzt. Sicherlich macht man immer mal wieder einen neuen Anstrich an die Fassade oder tauscht Türen aus, aber auch die Wartung von Bauteilen und technischen Anlagen wie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder ganz simpel der Obentürschließer einer Brandschutztür müssen auf Funktion in entsprechenden Abständen geprüft werden. Immer wieder gern gesehen ist dann der „Brandschutzkeil“, der die Brandschutztür offen halten soll, um so leichter die Öffnung zu nutzen. Im Brandfall kann das aber bedeuten, dass der einzige bauliche Rettungsweg unbenutzbar wird, da Feuer und Rauch ungehindert in den Rettungsweg eindringt. Dabei gibt es hierfür kostengünstigere Lösungen, um beiden Ansprüchen gerecht zu werden.

Wie bekommen nun alle am Bau Beteiligten die Ziele Aller (Zeit, Kosten und die Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen) umgesetzt? Hier ist es wichtig, sich frühzeitig mit dem Thema Brandschutz auseinanderzusetzen. Sicherlich werden auch andere Fachplaner sich das gerne wünschen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass gerade im Brandschutz in einer frühen Ideen- und Planungsphase Kosten und Zeit gespart werden können. Alle anderen Planer können so gleich die Vorgaben mit einbeziehen. Im Nachgang werden dann keine Sonderlösungen, die im schlimmsten Fall den Rückbau von fertigen Bauteilen erfordern, notwendig. Auch im Bestand kann es durchaus Sinn machen, vor einer Baumaßnahme zu schauen oder regelmäßig das Gebäude zu prüfen, ob hier der Brandschutz berührt wird bzw. noch alle wichtigen Bauteile funktionieren. Mit wenig Zeit- und Kostenaufwand kann so eine Nutzungsuntersagung durch die Behörden vermieden werden.

Ganz konkret kann nur empfohlen werden, sich Unterstützung eines Fachplaners für vorbeugenden Brandschutz einzuholen. Meist reicht schon das erste Gespräch aus, um wichtige Hinweise für die Planung zu geben und allen Beteiligten Genüge zu tun.

DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT SVEN MÖLLER
Brandschutzkonzepte Möller
Braunschweig

ARCHITEKT FÜR PLANUNG VON GEBÄUDEN, FACHPLANER FÜR VORBEUGENDEN BRANDSCHUTZ (EIPOS)

Sven Möller hat an der HAWK in Hildesheim Architektur studiert und sich 2007 zum Fachplaner für vorbeugenden Brandschutz weiter qualifiziert. Seit 2007 ist er Mitglied in der Architektenkammer Niedersachsen und seit 2018 in der Vertreterversammlung. Sein Tätigkeitsfeld umfasst die Erstellung von Gutachten und Brandschutznachweisen für alle Gebäudearten.

M[ö]ller

Brandschutz-Konzepte

Unser professionelles Dienstleistungsportfolio rund um effektiven vorbeugenden Brandschutz beinhaltet neben ausführlicher Beratung unter anderem folgende Leistungen:

- [ ] **Komplette Brandschutzkonzepte**
  (Entwurf, Bauantrag und Ausführungsbegleitung)
- [ ] **Erstellung von Feuerwehrplänen nach DIN 14095**
- [ ] **Erstellung von Flucht- und Rettungswegplänen nach DIN 4844**
- [ ] **Erstellung von Brandschutzordnungen Teil A, B und C**
- [ ] **Leistungen als externer Brandschutzbeauftragter**
- [ ] **Fachbauleitung während der Bauphase**
- [ ] **Unterstützung bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen**
- [ ] **Brandschutz im Bestand**
- [ ] **Ingenieurmethoden und Brandlastberechnung**

Hier überall haben wir schon erfolgreich gelös(ch)t:

[ ] Brandschutzkonzepte

- Neubau einer Kindertagesstätte in Braunschweig
- Bestandsanalyse und Brandschutzkonzept für eine Industrieanlage in Bockenem
- Bestandsanalyse und Brandschutzkonzept für die Umnutzung einer Lagerhalle in Braunschweig
- Neubau eines Wohnquartiers mit Tiefgarage in Niestetal
- Umnutzung eines Bestandsgebäudes in ein Fitnessstudio in Braunschweig
- Bestandsanalyse und Brandschutzkonzept für einen Büro- und Gewerbebetrieb in Helmstedt
- Bestandsanalyse und Umbau einer Verkaufsstätte in Braunschweig

[ ] Feuerwehrpläne

- Gesundheitszentrum in Königslutter
- Gewerbe- und Industrieanlagen in Braunschweig

[ ] Baubegleitende Beratung und Überwachung

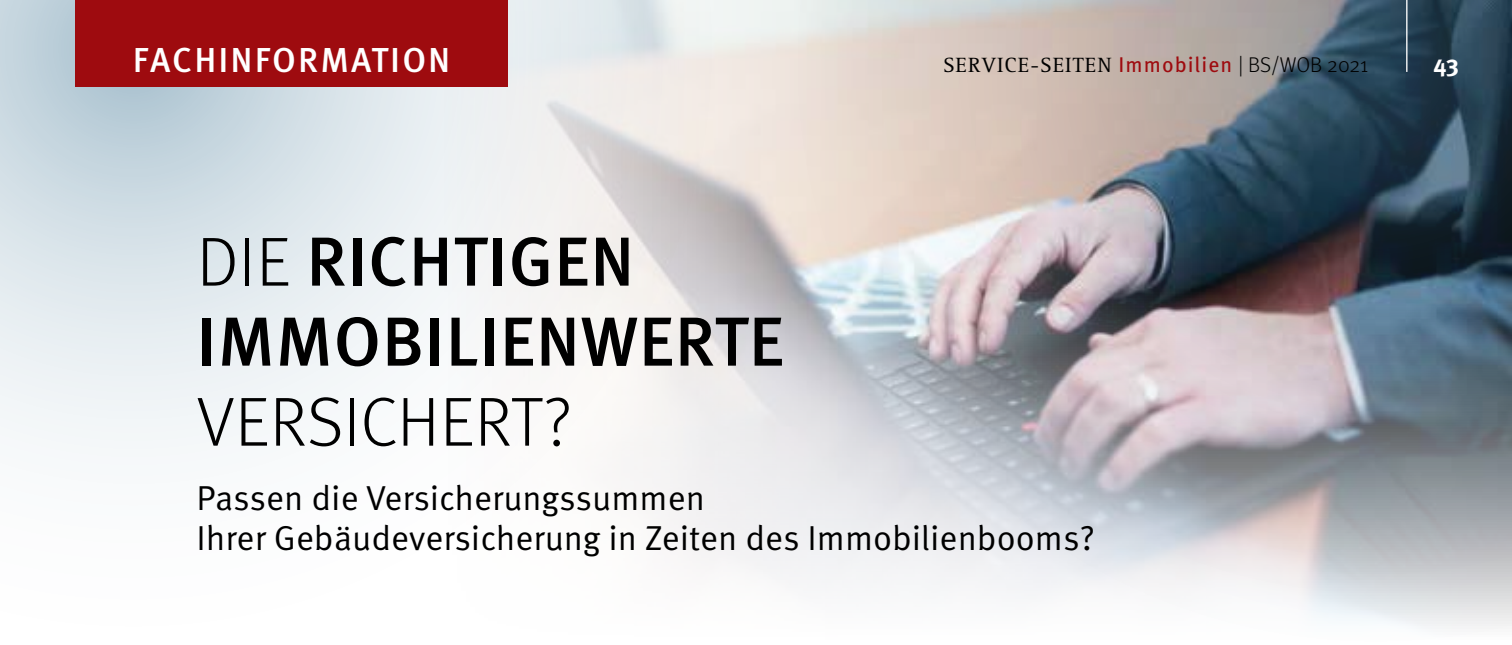
- Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in Braunschweig

Wenn wir Ihr Interesse an einer Zusammenarbeit entzündet haben und es bei Ihnen „brennt“, dann schlagen Sie doch bitte einfach Alarm und melden sich kurz.

Architekt Dipl. Ing. (FH) Sven Möller
Junicke Immobilien GmbH

Helmstedter Straße 94 · 38126 Braunschweig · Tel: 0531 720 24 · Mobil: 01791186175
sven.moeller@junicke.de · www.brandschutzkonzepte-moeller.de

Partner von Junicke



DIE **RICHTIGEN IMMOBILIENWERTE** VERSICHERT?

Passen die Versicherungssummen Ihrer Gebäudeversicherung in Zeiten des Immobilienbooms?

Die Geldanlage in Immobilien, das sogenannte „Betongold“, hat sich als wesentlicher Anlagewert bewährt, denn die Wertentwicklung der Immobilien kannte in vielen Städten nur eine Richtung – nach oben. Regional liegt die Wertentwicklung teilweise sogar erheblich über der allgemeinen Entwicklung des Baupreisindex. Doch wie muss diese Entwicklung insbesondere in bestehenden Gebäudeversicherungen Berücksichtigung finden?

„Was kostet mich heute der Wiederaufbau einer Immobilie am selben Standort in gleicher Art und Güte?“ Diese Frage sollten sich Immobilienbesitzer bei der Festlegung der Versicherungssumme in der Gebäudeversicherung immer stellen. Die Deckungskonzepte der Gebäudeversicherer richten sich häufig nach der sogenannten Neuwertentschädigung. Der Immobilienbesitzer erhält im Leistungsfall die Kosten für die Wiederherstellung seiner beschädigten Immobilie in gleicher Art und Güte, zu den heutigen Preisen, erstattet. Die Preise für den Wiederaufbau können regional, aufgrund der schwankenden Handwerkerpreise, jedoch stark voneinander abweichen.

Baupreisindex

Die Entwicklung der Baupreise wird häufig in dem statistischen Wert, dem Baupreisindex, dargestellt. Dabei werden die Baupreise einer Immobilie zu einem festgelegten Basisjahr ins Verhältnis gesetzt, um eine entsprechende Preisentwicklung aufzuzeigen. Dieser Index wird vom statistischen Bundesamt jährlich erhoben und dient als Grundlage für die Ermittlung möglicher Baukosten.

Laut Statistischem Bundesamt ist der Baupreisindex im November 2020 im Vergleich zum Vorjahr seit 2002 erstmalig wieder gesunken. Der aktuelle Rückgang von 0,1 % liegt jedoch in der pandemiebedingten Senkung der Mehrwertsteuer begründet, welche im Juli 2020 in Kraft trat. Ohne die Senkung der Mehrwertsteuer wäre rein rechnerisch eine erneute Steigerung von 2,5 % zu verzeichnen.

In der Gebäudeversicherung kann mit einer jährlichen Anpassung der Versicherungssumme auf Basis des Baupreisindex sichergestellt werden, dass im Leistungsfall der benötigte Wiederaufbauwert zur Verfügung steht.

Gebäudewertermittlung

Die Festlegung des Neubauwertes einer neu erbauten Immobilie liegt sicherlich auf der Hand, doch wie wird der benötigte Neubauwert einer Bestandsimmobilie ermittelt? In der Versicherungsbranche werden verschiedene Verfahren und Berechnungstools genutzt, um den Neubauwert nach aktuellen Preisen zu bestimmen und somit eine angemessene Versicherungssumme festzulegen.

Neben Gutachten von Bausachverständigen oder Architekten zählen unter anderem folgende Wertermittlungsverfahren zu den gängigsten:

- Wertermittlung nach Mark 1914
  Dieses Wertermittlungsverfahren wird insbesondere bei wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien angewendet. Dabei wird auf Grundlage einer einheitlichen Basis, dem Vorkriegsjahr 1914, ein fiktiver Rechenwert festgelegt, um so den gegenwärtigen Neubauwert einer Immobilie zu berechnen.

- Normalherstellungskosten 2 000 (NHK 2 000)
  Normalherstellungskosten bezeichnen die Baukosten für ein sogenanntes Normgebäude – ohne jegliche besondere Bauteile oder Einrichtungen. Das Jahr 2 000 wird hier als Basisjahr genutzt, um die Werte entsprechend der Marktentwicklung im Baugewerbe zu

quantifizieren. Dieses Verfahren wird häufig für gewerblich genutzte Immobilien verwendet.

- Allgemeine Wertermittlungssoftware, wie beispielsweise SkenData bzw. Wert 14
  SkenData verwendet für die Wertermittlung amtliche Daten der Katasterämter, Luftbilder sowie Geo- und Adressdaten. Aus diesen Daten werden mit verschiedenen anerkannten Berechnungsverfahren der Versicherungswert und die Fläche errechnet. Die Software Wert14 berücksichtigt zudem gebäudescharfe Zürs-Daten. Es wird ein detaillierter Gebäudereport mit Luftbildern und einer Kartenübersicht erstellt.

- Eigene Berechnungstools der Versicherer

Ergebnis der Wertermittlung

Als Ergebnis einer Gebäudewertermittlung werden neben dem Neubauwert häufig auch der Verkehrs- oder der Ertragswert verwendet. Der Verkehrswert gibt an, für wieviel eine Immobilie am freien Markt derzeit gehandelt wird. Dieser ist stark von verschiedenen Faktoren, wie beispielsweise der Lage der Immobilie, abhängig. Der Ertragswert hingegen bewertet die Immobilie anhand möglicher Mieteinnahmen. Er ist vorwiegend für Investoren relevant, da der potenzielle Gewinn, welcher mit dem Kauf der Immobilie erzielt werden kann, dargestellt wird. Die Ertragswertermittlung wird in der Regel bei vermieteten Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien oder gemischt genutzten Wohn- und Gewerbeimmobilien herangezogen. Der Wert der Immobilie wird in diesem Fall anhand der erbrachten Erträge – Miete oder Pacht – festgelegt. Dieses Verfahren wird überwiegend von Banken genutzt. Der Neubauwert wiederum gibt Auskunft darüber, wie viel Geld heute aufgewendet werden muss, um das Gebäude im Fall einer vollständigen Zerstörung in gleicher Art und Güte wiederaufzubauen. Dieser ermittelte Wert wird als Grundlage für die Festlegung der Höhe der Versicherungssumme in der Gebäudeversicherung genutzt.

Denn je nach Verfahren der Wertermittlung können die Ergebnisse stark voneinander abweichen. Speziell in Ballungszentren empfiehlt es sich aufgrund der regional sehr stark abweichenden Baupreise, die hiesigen bei der Wertermittlung für die Gebäudeversicherung zu berücksichtigen.

Die „richtige“ Versicherungssumme

„Das A und O einer „guten“ Gebäudeversicherung ist die richtige Versicherungssumme“. Grundsätzlich empfiehlt es sich, die Versicherungssumme entsprechend des Neubauwertes des Gebäudes zu wählen. Nur so kann im Schadenfall ein vollständiger Wiederaufbau in gleicher Art und Güte – zu den aktuellen Preisen – erfolgen.

Ist die Versicherungssumme nicht korrekt festgelegt, ist Vorsicht geboten, insbesondere dann, wenn die Versicherungssumme zu niedrig gewählt wurde. In diesem Fall entsteht eine sogenannte Unterversicherung. Eine Unterversicherung führt dazu, dass im Schadenfall die Versicherungsleistung gekürzt wird – und zwar um den Anteil, der sich durch das Verhältnis Versicherungssumme und eigentlicher Gebäudewert ergibt. Die Kürzung der Versicherungsleistung im Schadenfall erfolgt unabhängig davon, ob es sich um einen Teilschaden an der Immobilie oder um eine vollständige Zerstörung handelt. Bereits bei „kleinen“ Gebäudeschäden wird die zu erstattende Versicherungsleistung entsprechend gekürzt. In der Folge hat der Immobilienbesitzer einen Teil der entstandenen Kosten selbst zu tragen.

Eine umfassende Wertermittlung wird somit ausdrücklich empfohlen. Die Ermittlung der Versicherungssumme mit einem der anerkannten Verfahren, beispielsweise mit der Wertermittlung nach Mark 1914, führt zu einem sogenannten Unterversicherungsverzicht. Der Versicherer verzichtet somit auf sein Recht der Leistungskürzung und ersetzt den versicherten Gebäudeschaden bis zur vereinbarten Versicherungssumme vollständig.

NILS GÖWECKE
Döhler Hosse Stelzer GmbH & Co. KG
Versicherungsmakler
Braunschweig

EXPERTE FÜR IMMOBILIENVERSICHERUNGEN

Nils Göwecke ist 1991 in Wolfenbüttel geboren. Nach seiner Ausbildung zum Kaufmann für Versicherungen und Finanzen sowie Studium der Betriebswirtschaftslehre an der IUBH folgte der erfolgreiche Abschluss des Master of Business Administration an der Fachhochschule Burgenland. Seit Juli 2020 ist Herr Göwecke als Experte für Immobilienversicherungen bei dem Versicherungsmakler Döhler Hosse Stelzer angestellt und hat in diesem Jahr die Leitung der Immobilienabteilung übernommen.

Überprüfung der Versicherungssumme

„In unserer täglichen Beratung zum Thema Gebäudeversicherung fällt uns immer wieder auf, dass Versicherungsverträge jahrelang nicht angefasst werden“, erzählt Nils Göwecke. Gerade bei dem Neuerwerb einer Immobilie zeigt sich in der Praxis, dass bestehende Versicherungen oft „blind“ übernommen werden, ohne die Höhe der Versicherungssumme und den Leistungsumfang zu überprüfen. Wurden neben Renovierungsmaßnahmen auch wertsteigende Umbauten an einem Gebäude vorgenommen, wie zum Beispiel der Anbau eines Wintergartens, müssen diese zwingend in der Versicherungssumme der Gebäudeversicherung berücksichtigt werden.

Fazit

Damit Ihre Vermögenswerte auch vor unvorhergesehenen Gefahren geschützt sind, ist es jedem Immobilieneigentümer zu empfehlen: „Nehmen Sie sich die Zeit und lassen Sie die bestehende Absicherung in regelmäßigen Abständen durch einen Fachmann überprüfen.“ Eine fortlaufende Prüfung Ihrer Gebäudeversicherung schützt Sie im Schadenfall vor den finanziellen Folgen und sichert Ihr „Betongold“ somit langfristig.

Tipps aus der Praxis

Die spezielle Wetterlage im Februar hat uns in der Region in vielen Bereichen vor neue Herausforderungen gestellt. Tagelanger Schneefall und die damit verbundenen Schneemassen waren in dieser Form bisher eher unüblich.

Schneemassen in diesem Umfang können allerdings schnell zu einem Risiko für Häuser, Autos und Menschen werden. Stürzt beispielsweise ein Dach aufgrund des Schneedrucks ein, leistet eine Gebäudeversicherung nur dann, wenn sogenannte „Elementarschäden“ explizit in der Gebäudeversicherung mitversichert sind.

Doch warum ist Schnee so gefährlich?

Grundsätzlich gilt: Je dichter der Schnee, umso schwerer ist er. Die Schneelast hängt dabei von zwei wesentlichen Faktoren ab: dem Wassergehalt und dem Vereisungsgrad. Es ist somit nicht entscheidend, wie viel Schnee gefallen ist, sondern wie der Schnee beschaffen ist. Eine 10 cm dicke Schneeschicht kann je nach Beschaffenheit im Extremfall sogar mehr als 100 kg pro Quadratmeter wiegen.

Im Februar kam in unserer Region noch ein weiteres Risiko hinzu: An den tagelangen Schneefall schloss sich direkter Regen an. Das Regenwasser auf den schneebedeckten Dächern konnte nicht mehr abfließen. Neben den Schneemassen wirkte nun eine zusätzliche Last durch das Wasser. Die Dachlast hat sich plötzlich um ein Vielfaches erhöht. Diese besondere Kombination aus Schnee und Wasser führte die Statik der Immobilien innerhalb kürzester Zeit vielerorts an ihre Grenzen.

Neben technischen Maßnahmen helfen Hausbesitzern in solchen Fällen auch organisatorische Maßnahmen, wie ein entsprechender Versicherungsschutz. Überprüfen Sie Ihre Gebäudeversicherung, ob Elementarschäden, wie beispielsweise Schäden durch Schneedruck, in Ihrem Versicherungsvertrag mitversichert sind. Über eine zusätzliche Elementarschadenversicherung werden neben Schneedruck auch weitere Naturgefahren, wie beispielsweise Starkregen oder Hochwasser abgesichert. Wetterexperten gehen davon aus, dass diese Art der Wetterextreme auch in unserer Region weiter zunehmen werden.

Foto: Andreas Rudolph

IMPACT INVESTING

Nachhaltig investieren mit Gewinn

Bessere Umweltbedingungen, Ausgleich gesellschaftlicher Ungleichgewichte, wirtschaftliche Entwicklungschancen: Wer auf Höhe der Zeit agiert, muss sich auch diesen neuen Herausforderungen stellen. Entsprechend erwarten immer mehr Investoren, dass ihr Geld neben Rendite auch konkrete soziale oder ökologische Wirkung entfaltet. Dafür wurde die MAGNI³ GmbH gemeinsam von der blueorange Development Partner GmbH, compleneo Rechtsanwaltsgesellschaft mbH und der Technischen Universität Braunschweig gegründet.

MAGNI³ begleitet nachhaltige Projekte von der ersten Ideenskizze bis zur finalen Umsetzung und will dabei durch sogenanntes „Impact Investing" neue Impulse in der Stadt- und Regionalentwicklung setzen. Hierbei wird die Investition mit der gezielten Absicht getätigt, neben einer positiven Rendite messbare soziale und ökologische Mehrwerte zu erzeugen. Dabei kann es sich um die Themen Wissen und Bildung, sauberes Trinkwasser, Gesundheit, Erneuerbare Energien und Klimaschutz sowie nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung handeln.

Drei Bereiche des „Impact Investing"

Die Arbeitsweise der Magni³ GmbH unterteilt sich dabei in drei Bereiche. Zum ersten das „Impact Funding". Dies stellt die wirtschaftlichen Grundlagen des Gesamtprojekts sicher. Von der Beratung über die Strukturierung der Finanzierung bis hin zu ganzheitlichen Fondskonzepten wird organisiert, dass die angestrebten sozialen und ökologischen Zielsetzungen auf einem soliden finanziellen Fundament ruhen.

Das „Impact Development" umfasst anschließend den gesamten Lebenszyklus eines Impact-Investment-Projekts. In der ersten Projektphase unterstützt die Magni³ mit sogenanntem Early Know-how und Early Capital, um einen schnellen und zielgerichteten Start zu ermöglichen. Machbarkeitsstudien stellen die Umsetzbarkeit des Projekts dar. Schließlich werden die Projekte im Zuge der „Impact Implementation" als ganzheitlicher Projektentwicklung umgesetzt.

Um nach Abschluss eines Projekts den Erfolg eines „Impact Investments" zu beurteilen, müssen nicht nur finanzielle, sondern auch soziale und ökologische Renditen messbar sein. Deshalb gehört im letzten Schritt außerdem das Rating von Impact-Investment-Projekten mit wissenschaftlichem Anspruch in verschiedenen Asset-Klassen dazu.

IVAN BINDER
Volksbank BraWo
Braunschweig

PROJEKTENTWICKLER

Ivan Binder hat Wirtschaftsingenieurwesen mit der Fachrichtung Bauingenieurwesen an der Technischen Universität Braunschweig studiert und ist seit 2013 bei der Volksbank BraWo Projekt GmbH und der blueorange Development Partner GmbH tätig. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen im Bereich der Projektentwicklung und der Strukturierung von Projektpartnerschaften. 2019 hat er die Geschäftsführung der neugegründeten MAGNI³ GmbH übernommen.

Foto: Adobe Stock/Melinda Nagy

WOHLFÜHLEN DURCH SICHERHEIT
ALLES IM GRÜNEN BEREICH?

Die Aufwertung von Grünflächen und Außenanlagen in Wohnquartieren sorgt nicht nur für ein stimmiges Erscheinungsbild, sondern vermittelt gleichermaßen Sicherheit für deren Anwohner. Wir zeigen auf, welche gestalterischen Maßnahmen dazu beitragen können, ein sicheres Wohnumfeld zu erschaffen.

Eines der stärksten Bedürfnisse des Menschen ist das Wohlbefinden und die Sicherheit. Nur, wenn wir uns wohl und sicher fühlen, strahlen wir dieses Gefühl aus, übertragen es an unser soziales Umfeld und treten auch leichter mit unseren Mitmenschen in Kontakt. Und all diese Faktoren tragen zu unserer Lebensqualität bei.

Indessen schreitet die Verdichtung von menschlichen Siedlungen und der Vergrößerung von Wohngebieten voran, meist aufgrund der besseren Arbeits- und Lebensbedingungen in Städten. Wo Wohnraum entsteht, muss die Natur weichen.

Für den materiellen Wohlstand ist eine entsprechende Infrastruktur notwendig – dazu gehören zum Beispiel Energieversorgung, Trinkwasser, Abwasser, Müllentsorgung, Verkehrsinfrastruktur: Gehwege, Parkplätze – nur um einige Faktoren zu nennen. Was ist jedoch mit dem physischen Wohlbefinden eines Menschen in solch einer Betonwüste an einer lauten, stark befahrenen Straße in Nähe einer Hochspannungsleitung?

An einem Zitat von Dieter Kienast (Landschaftsarchitekt, Schweiz) wird es deutlich:

> **„DER GARTEN IST DER LETZTE LUXUS UNSERER TAGE, DENN ER FORDERT DAS, WAS IN UNSERER GESELLSCHAFT AM KOSTBARSTEN GEWORDEN IST: ZEIT, ZUWENDUNG UND RAUM.“**

Der Wohnraum, in dem man lebt, ist für die öffentliche Außenwelt nicht einsehbar. Das Viertel, also die Außenanlagen, in denen man sich aufhält, sind öffentlich meist frei – jedoch sind beide wichtige Lebensmittel-

punkte. Mit dem Unterschied, dass jeder selbst über das soziale Umfeld in seinem direkten Wohnumfeld entscheiden kann. Der eigene Wohnraum bietet eine entsprechende Aufenthaltsqualität für seinen Bewohner, da er seine ganz persönliche Handschrift trägt.

Bietet die Außenanlage eine ebenso hohe Aufenthaltsqualität? Attraktive Außenanlagen mit einer entsprechenden Gestaltung, sicheren Wegen und Sitzmöglichkeiten laden zahlreiche Bewohner dazu ein, sich in unmittelbarer Nähe des Hauses aufzuhalten und den öffentlichen Bereich Raum zu beleben. Ein lebendiges Viertel sorgt für ein nachhaltiges Gefühl der Sicherheit.

Einigkeit besteht sicherlich darin, dass die Mehrheit einen Garten mit frischen Kräutern zur Nutzung bevorzugen würde. So manche werden dabei allerdings denken: Das mag einfach gesagt sein, wird jedoch nicht funktionieren. Man kann keinen Kräutergarten und eine Sitzbank dazu, wie in manchen Eigentumshäusern vorhanden, in einem Viertel herstellen. Auf der anderen Seite machen Fahrradständer bei einem Einfamilienhaus keinen Sinn. In umfangreichen Wohnquartieren sind Fahrradständer nicht nur notwendig, sondern sie sorgen auch für Sicherheit – aber auch nur dann, wenn sie an sinnvollen Stellen aufgestellt sind, gepflegt werden und sich in das Gesamtbild eines Wohnviertels einfügen. Die Notwendigkeit, sein Hab und Gut in Wohnquartieren zu schützen, hängt jedoch nicht nur davon ab, dass Möglichkeiten vorhanden sind – diese Möglichkeiten müssen auch fachmännisch platziert und dauerhaft gepflegt werden, damit diese Bereiche auch langfristig als sicher wahrgenommen werden und Straftaten von Anfang an vorbeugen. Das können bereits Baumäste sein, die beschnitten werden müssen, um ein gepflegtes Bild herzustellen, denn mit dieser Maßnahme wird der Boden frei von Vogelkot gehalten und das gesamte Areal wirkt nicht nur gepflegt, sondern lädt auch zu seiner Nutzung ein.

Soziale Treffpunkte schaffen

Die Bauordnung schreibt je nach Anzahl der Wohneinheiten Pkw-Stellplätze, Spielplätze für Kinder etc. vor. Es gibt allerdings durchaus weitere Möglichkeiten, das Außenareal eines Wohnviertels ansprechend zu gestalten – wie wäre es zum Beispiel mit einem Treffpunkt mit einer witterungsfesten Bedachung

Fotos: Grewe & Jäger Braunschweig GmbH

und freiem W-Lan? Ob solche Treffpunkte zeitlich eingeschränkt nutzbar sein müssten oder umschlossen durch eine Zaunanlage und nur tagsüber geöffnet, hängt sicherlich von den Bewohnern des gesamten Viertels ab.

Grundsätzlich sollten jedoch Plätze, Wege, Garagenhöfe usw. optimal bei Dunkelheit ausgeleuchtet sein, denn nur so wird ein hohes Sicherheitsgefühl vermittelt. Zum einen kann man sich besser orientieren, zum anderen sieht man gut, was sich um einen herum ereignet. Das Ziel ist daher, dunkle Ecken in den Außenanlagen mit Hilfe der richtigen nachhaltigen Außenbeleuchtung aufzuhellen.

Stolperfallen entfernen

Um böse Stürze zu vermeiden, sollten sämtliche Stolperfallen aus den Außenanlagen entfernt werden und damit allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein sicheres Bewegen in den Außenanlagen zu ermöglichen. Darüber hinaus sollte überall dort, wo es bautechnisch möglich ist, für einen barrierefreien Zugang zu den Wohnhäusern gesorgt werden.

Sauberkeit und Ordnung herstellen und halten

Klar ist, dort wo Abfall liegt, kommt Abfall hinzu. Sobald ein Graffiti an einer Wand angebracht ist, wartet das zweite meist nicht lang. Optimal ist ein sauberes Viertel, ohne Zigarettenkippen auf dem Boden, ohne herumfliegenden Abfall oder Kaugummi auf den Belägen, denn dann wäre die Hemmschwelle höher, Abfall einfach so fallen zu lassen. Fakt ist, (mehr) Sauberkeit sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität. Die wiederum bedingt ein spürbares Sicherheitsgefühl für alle Bewohnerinnen und Bewohner. Hierzu müssen entsprechende Grundlagen geschaffen werden. Hausnahe Stellplätze für Mülltonnen, die gegebenenfalls abgeschlossen werden können, ausreichende Abfallbehälter in den Außenanlagen und vor allem ein ausreichendes Budget für den Dienstleister, die Außenanlagen auf das gewünschte Sauberkeitsniveau zu bringen und dieses nachhaltig zu halten. Denn jeder bewegt sich gern in einem sauberen Viertel.

Alles im grünen Bereich?

Nicht alle Pflanzen eignen sich für ein Wohnviertel. Einige bedürfen einer intensiven Pflege, andere sind teilweise giftig. Bei Neuanlagen würde man heutzutage sicherlich eine andere Pflanzenauswahl treffen als damals, ebenso würden heute keine Waschbetonplatten mehr verbaut werden. Hohe Hecken und dichte Büsche sind zwar schön grün, eignen sich aber leider auch bestens dazu, sich dahinter zu verstecken. Deshalb sollte dieser Sicherheitsaspekt neben der Optik berücksichtigt werden.

Dass ein Auto alle zwei Jahre zum TÜV muss, ist selbstverständlich, aber kommen Sie ebenso Ihrer Verpflichtung einer Spielplatzkontrolle oder dem Nachweis der Verkehrssicherungspflicht der Bäume auf dem eigenen Grundstück z. B. durch ein Baumkataster nach?

FAZIT

Durch Sicherheit wird das Wohlgefühl gesteigert, durch das erhöhte Wohlbefinden steigt die Lebensqualität und somit ergibt sich ein weitaus positiveres soziales Umfeld. Ziel sollte es sein, die Verschwendung allgemein, insbesondere die Zerstörung zu reduzieren – und die Wertschöpfung zu steigern. Durch eine nachhaltige Werterhaltung durch einen geeigneten Dienstleister zur Unterstützung ist dieses ohne Weiteres möglich.

RICHARD JÄGER

Grewe & Jäger Braunschweig GmbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Richard Jäger ist Dipl.-Ing. in der Fachrichtung Landschaftsbau und seit 1996 im Garten- und Landschaftsbau tätig. Er übernahm 2012 als geschäftsführender Gesellschafter die Führung eines Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaubetriebes mit Standorten in Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg. Seit September 2018 ist er Geschäftsführer der Grewe & Jäger Braunschweig GmbH, Grewe & Jäger Magdeburg GmbH, Grewe & Jäger Wolfsburg GmbH und Grewe Holding GmbH.

Autorenübersicht

ALHO systembau GmbH
Hammer 1, 51598 Friesenhagen
Telefon 02294 696-0
Telefax 02294 696-277
info@alho.com
www.alho.com
Autor: Peter Orthen (S. 14 – 16)

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. 8 – 10, 11)

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB
Theodor-Heuss-Straße 5a, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 2820-0
Telefax 0531 2820-525
info@appelhagen.de
www.appelhagen.de
Autoren: Katarzyna Chabas (S. 28 – 29, 36 – 37), Sebastian Klie (S. 28 – 29)

Aurelis Real Estate Service GmbH
Harkortstraße 79, 22765 Hamburg
Telefon 04023 5138-0
Telefax 04023 5138-66
info@aurelis-real-estate.de
www.aurelis-real-estate.de
Autorin: Christin Schulz (S. 12 – 13)

Canzlei der Rechtsanwälte Giesemann Guntermann
Petritorwall 28, 38118 Braunschweig
Telefon 0531 24281-0
Telefax 00531 24281-12
info@canzlei.de
www.canzlei.de
Autor: Volker Rehboldt (S. 34 – 35)

compleneo Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Sack 17, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 224 32-00 | Telefax 0531 224 320-99
info@compleneo.de
www.compleneo.de
Autoren: Dr. Marvin Barnecki, Paulina Jähnigen, Dr. Steffen Helbing (S. 32 – 33)

Döhler Hosse Stelzer GmbH & Co. KG Versicherungsmakler
Bankplatz 7a, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24254-0
Telefax 0531 24254-54
info@dhs-makler.de
www.dhs-versicherungsmakler.de
Autoren: Carolin Behrla, Nils Göwecke (S. 43 – 45)

GIESLER ARCHITEKTEN
Steintorwall 7a, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 4803940-0
Telefax 0531 4803940-1
info@giesler-architekten.de
www.giesler-architekten.de
Autoren: Michael Flentje, Stefan Giesler (S. 17 – 19)

Grewe & Jäger Braunschweig GmbH
Schmalbachstraße 17, 38112 Braunschweig
Telefon 0531 120493-3
Telefax 0531 120493-369
info@grewe-gruppe.de
www.grewe-gruppe.de
Autor: Richard Jäger (S. 47 – 49)

iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Wendentorwall 16, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24361-0
Telefax 0531 24361-99
iwb@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de
Autoren: Georg Müller (S.25), Michael Michler (S. 20 – 21)

Junicke Immobilien GmbH
Helmstedter Straße 94, 38126 Braunschweig
Telefon 0531 72024
Telefax 0531 798448
sven.moeller@junicke.de
www.brandschutzkonzepte-moeller.de
Autor: Sven Möller (S. 40 – 41)

Kappe Projektentwicklung GmbH
Vossenkamp 4, 38104 Braunschweig
Telefon 0531 8628656-0
Telefax 0531 8628656-9
info@kappe-projekt.de
www.kappe-projekt.de
Autor: Hendrik Kappe (S. 22 – 24)

LINEAS

LINEAS Informationstechnik GmbH
Theodor-Heuss-Straße 2, 38122 Braunschweig

Telefon 0531 8852-0
Telefax 0531 8852-1500

vertrieb@lineas.de
www.lineas.de

Autor: Frank Hildebrandt (S. 26 – 27)

MOHR BODE
Steuerberatungsgesellschaft

MOHR BODE
Partnerschaft mbB Steuerberatungsgesellschaft
Am Fallersleber Tore 6, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 1220-0
Telefax 0531 1220-90

info@mohr-bode.de
www.mohr-bode.de

Autoren: Jörg Bode,
Kirstin Rusner (S. 38 – 39)

Volksbank BraWo Immobilien GmbH

Volksbank BraWo Immobilien GmbH
Bohlweg 8, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 7005-3406
Telefax 0531 7005-3406

immobilien@vbbrawo.de
www.volksbank-brawo.de/immobilien

Autor: Dirk Rosskopf (S. 30 – 31)

Volksbank BraWo Projekt GmbH

Volksbank BraWo Projekt GmbH
Willy-Brandt-Platz 16-20, 38102 Braunschweig

Telefon 0531 7005-3451
Telefax 0531 7005-83451

info@vbbrawo-projekt.de
www.vbbrawo-projekt.de

Autoren: Ivan Binder (S.46),
Michael Flentje (S. 17 – 19)

Mit wem auch immer Sie verhandeln.

COMPLENEO