

# SERVICE-SEITEN Immobilien

Ratgeber für Unternehmer



**Neue Regelungen**  
Bauvertragsrecht

**Braunschweig**  
Quartier am Alsterplatz

**Wolfsburg**  
Gewerbeflächenentwicklung

**Neu**  
in Braunschweig

# Das ganzheitliche **Fitnesskonzept**



**Effizient. Zeitsparend. Sicher.**

**Mit 20 Minuten** pro Woche...

...und **PERSÖNLICHER** Betreuung.





Sicher die **TRAININGSZIELE** erreichen.



## Impressum

**Service-Seiten Immobilien**  
**Ratgeber für Unternehmer**  
**Ausgabe Braunschweig/Wolfsburg 2018**

**Jahresausgabe**  
Nr. 12

**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  
Telefax 0531 482010-21  
info@mediaworldgmbh.de  
www.mediaworldgmbh.de

**Geschäftsführer**  
Timo Grän

**Schriftleitung**  
RA Martin Voß, LL.M.

**Grafische Gestaltung**  
Monique Dobrzalak, Joey Mertinke

**Auflage**  
22 000 Stück

**Verteilung**  
Beilage „IHK wirtschaft“, Ausgabe Mai 2018  
Beilage „Unsere Wirtschaft“, Ausgabe Juni 2018

**Druck und Auflagennachweis**  
Strube Druck & Medien OHG  
www.ploch-strube.de

**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**  
Timo Grän / Zaneta Gonsior

**Anzeigentarif**  
Mediadaten Ausgabe 2018

**Titelbild**  
Bürogebäude  
Alessandro-Volta-Straße 22-26, Wolfsburg  
Bildrecht: Vespermann Real Estate Group

**Nächste Ausgabe**  
Frühjahr 2019

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

**Internet**  
www.service-seiten.com



## Editorial

- 5 Vorwort Herausgeber
- 6 Grußwort Beirat
- 7 Fachlicher Beirat
- 8 Grußwort
- 50 Autorenübersicht

## Veröffentlichungen

- 9 Eine Sonderrolle in der Gewerbeflächenentwicklung
- 13 Büromarkt Braunschweig 2018
- 14 BIM: Das Bauen wird digitalisiert
- 16 Teamwork am Bau
- 19 Der Nutzen von Technischem Monitoring
- 20 Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft
- 23 Energetische Sanierungsmöglichkeiten von Gebäuden mit erhaltenswerten Fassaden
- 24 Das Quartier am Alsterplatz wird die Perle der Weststadt
- 26 Der Baustofffachhandel als Berater für gesundes Bauen
- 29 Wie baut Deutschland Wohnungen?
- 31 Der Sachverständige als Berater bei der Veräußerung
- 33 Die professionelle Vermarktung einer Immobilie
- 36 Die Reform des Bauvertragsrechts
- 39 Verschärfter Datenschutz durch die DSGVO
- 41 Abgrenzung von Erhaltungs-, Modernisierungsaufwendungen und Herstellungs-, Anschaffungskosten bei vermieteten Immobilien
- 43 Die gute Immobilienversicherung
- 46 Seniorengerechtes Wohnen im Rahmen einer Immobilienentwicklung



Martin Voß, LL.M. | Rechtsanwalt



Timo Grän



Wolfgang Straub | Rechtsanwalt

## Vorwort Herausgeber

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

zum mittlerweile 12. Mal können wir Ihnen mit der vorliegenden Ausgabe einen breitgefächerten Überblick über aktuelle Entwicklungen rund um das Thema „Immobilie“ in der Region Braunschweig / Wolfsburg geben. Nach dem positiven Feedback zum Interview der Oberbürgermeister von Braunschweig und Wolfsburg in der letzten Ausgabe wurden diesmal die reinen Fachbeiträge, welche als Fachinformation positiv markiert sind, ebenfalls um Interviews mit Akteuren der regionalen Immobilienwirtschaft ergänzt.

Ausgangspunkt für jede Immobilieninvestition ist ein adäquates Grundstück, welches nach den Vorstellungen des jeweiligen Bauherrn bebaut werden kann. Die Entwicklung von entsprechenden Flächen, insbesondere im gewerblichen Bereich, ist eine große Herausforderung für die Kommunen. Der anschließende Planungsprozess unterliegt derzeit einem fundamentalen Wandel. Das Schlagwort „Digitalisierung“ schlägt sich dabei u. a. im BIM (Building Information Modeling) nieder, was die Zusammenarbeit der an der Erstellung einer Immobilie beteiligten Akteure massiv verändert. Nach erfolgter Planung muss das Gebäude natürlich physisch erstellt werden. Mit der Reform des Bauvertragsrechts haben sich auch in diesem Bereich erhebliche Veränderungen ergeben, die es zu beachten gilt.

Darüber hinaus ergeben sich im Lebenszyklus einer Immobilie vielfältige Situationen (u. a. Verkauf, Sanierung), bei denen die aktuellen Entwicklungen am Markt sowie der Technik und Rechtsprechung berücksichtigt werden sollten, um positive Entscheidungen treffen zu können.

Wie gewohnt sind die Beiträge dieser Ausgabe durch den diesjährigen fachlichen Beirat auf Vollständigkeit und Leserverständlichkeit geprüft worden. Denn Anspruch der Service-Seiten ist es stets, den Leser mit korrekten und sachdienlichen Informationen zu versorgen. Die Beiträge dieser und aller bereits erschienenen Magazine, auch zu den anderen Themenschwerpunkten „Gesundheit“, „Finanzen Steuern Recht“ und „Stiftungen“, sind für Sie im Übrigen auch auf der Website unserer Magazinreihe unter [www.service-seiten.com](http://www.service-seiten.com) jederzeit abrufbar.

Bis zur nächsten Ausgabe der „Service-Seiten Immobilien“ wünschen wir Ihnen alles Gute sowie eine interessante und informative Lektüre!



  
 Martin Voß, LL.M.    Timo Grän    Wolfgang Straub



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

## Grußwort Beirat

Liebe Leserinnen und Leser,

sind Sie schon im digitalen Zeitalter angekommen? Kommt Ihr morgendliches Toast bereits aus einer Mobilfunk-App? Sind Sie schon über Facebook mit Ihrem Kühlschrank befreundet und tauschen sich permanent über seinen Inhalt aus? Nein? Dann wird es aber so langsam Zeit. Geben Sie doch z. B. einmal im Internet das Stichwort „Digitalministerium“ ein: Sofort können Sie dort darüber abstimmen, ob wir nicht doch einen „Digitalminister“ im neuen Kabinett benötigen. Das Thema scheint also wichtig zu sein!

Und in der Tat sollte ein jeder sich mit der digitalen Entwicklung auseinandersetzen. Was bedeuten diese Entwicklungen für mich persönlich, aber gerade auch für mein berufliches Umfeld und meinen Betrieb? Sie gehören zu denen, die glauben, dieses Thema aussitzen zu können? Ich glaube, dies ist keine gute Entscheidung. Die Themen und Möglichkeiten der Digitalisierung werden kommen und zwar mit einer Geschwindigkeit,

die für uns alle neu sein wird. Und hier erinnere ich mich gerne an die mahnenden Worte von einem der bedeutendsten Zukunftsforscher Deutschlands, Herrn Sven Gabor Jansky, der im letzten Jahr in Wolfsburg sinngemäß ausführte: **„Man muss nicht alle Möglichkeiten nutzen, die die Digitalisierung mit sich bringt. Man muss aber neugierig und offen für diese Entwicklung sein und deren Chancen sehen. Denn sie wird so schnell sein, dass diejenigen, die jetzt den Anschluss verlieren, diese Lücke nie wieder aufholen werden können.“** Insofern: Packen wir es an und gehen wir mit Neugier und Optimismus die neuen Entwicklungen und Möglichkeiten an!

Es grüßt Sie herzlich,

Jan Laubach

### Vita

|             |  |
|-------------|--|
| 1986 – 1994 | Studium des Bauingenieurwesens an der Technischen Universität Braunschweig, Abschluss als Dipl.-Ing.               |
| 1986        | Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Leichtweiß-Institut der TU Braunschweig  |
| 1988        | Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb der TU Braunschweig                    |
| seit 1990   | bei der iwB Ingenieurgesellschaft mbH  |
| 1992 – 1994 | Gutachter für das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, 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 |

# Fachlicher Beirat



## Dipl.-Ing. Stephan Lechelt

Geschäftsführender Gesellschafter

Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH, Braunschweig

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



## Ulrich Sörgel

Leiter Wohnimmobilien, Leiter Marketing und Kommunikation

Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg

1993 – 1998 M.A. Politikwissenschaft / Volkswirtschaft / Rechtswissenschaften, TU Braunschweig  
 1998 – 2001 Referent Public Relations und Eventmanagement, Volkswagen Coaching GmbH, Hannover  
 2001 – 2004 Teamleiter Messen und Events, Volkswagen Nutzfahrzeuge, Hannover  
 2004 – 2006 Leiter Marktkommunikation, Volkswagen Nutzfahrzeuge, Hannover  
 2006 – 2008 Leiter Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Pressesprecher, Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg  
 2008 – 2012 Leiter Vertrieb, Marketing und Kommunikation, Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg  
 seit 2013 Abteilungsleiter Wohnimmobilien, Leiter Marketing und Kommunikation,  
 Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg  
 seit 2013 Prokurist



## Harald Vespermann

Geschäftsführender Gesellschafter

Vespermann Real Estate Group, Wolfsburg

1964 – 1967 Lehre zum Kurz- und Wollwaren Großhandelskaufmann  
 1967 – 1968 Verkauf Eisenwarengroßhandel  
 1968 – 1972 Volkswagen Wolfsburg  
 1972 – 1976 Leitung Organisation Inter Krankenversicherung Braunschweig  
 1976 – 2010 Geschäftsführer im Einzelhandel für Büro-, Objekt-, Wohnneinrichtung  
 seit 2000 Projektentwicklung; Investor für Hallen, Büro- und Wohnimmobilien  
 seit 2013 Geschäftsführender Gesellschafter der Vespermann Real Estate Group



## René Weidig

Rechtsanwalt und Mediator, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH, Braunschweig

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



Matthias Wunderling-Weilbier  
Landesbeauftragter  
Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig

## Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

die Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und CDU in Niedersachsen sieht für die nächsten Jahre große sozialpolitische Herausforderungen. Hierzu gehört der (soziale) Wohnungsbau. Mehr preisgünstiger Wohnraum muss geschaffen und der Wohnungsmarkt gerade für Menschen mit kleinem Einkommen entspannt werden. Instrumente hierzu sind: Wohnraumförderung, Baukostensenkung durch Flexibilisierung von Baustandards, Unterstützung der Initiative Baukindergeld und Weiterentwicklung der Mietpreisbremse auf Bundesebene.

Auch die Koalitionsvereinbarung auf Bundesebene setzt sich für bezahlbaren Wohnraum gerade in wachsenden Städten und Ballungsräumen ein. Im Rahmen eines „Wohngipfels 2018“ sollen eine „Wohnraumoffensive“ vereinbart und 1,5 Mio. Wohnungen und Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert errichtet werden. Eine Enquete-Kommission soll sich mit „Nachhaltiger Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ befassen. Baukindergeld und Mietpreisbremse, Änderungen an der Grunderwerbsteuer, die Einführung einer Grundsteuer C zur Eindämmung von Bodenspekulationen und höheren Abgaben für nicht genutzte Baugrundstücke sowie die Begrenzung von Modernisierungsumlagen haben sich die Koalitionäre vorgenommen. Und vieles mehr – die Liste ließe sich fortführen.

Wohnraumknappheit, Wohnungsneubau, soziale Wohnraumförderung und die Sicherung bezahlbaren Wohnraums: die Herausforderungen des Wohnungsmarktes scheinen eindeutig. Aber ist dies „die ganze Wahrheit“?

So sehr die Preisentwicklung, die Nachfrage und die Koalitionsvereinbarungen die skizzierte Lage des Wohnungsmarktes belegen, so wenig wird die „Kehrseite“ bedacht und behandelt: Die übergroße Nachfrage nach bzw. die Verknappung von bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsräumen resultiert aus Wanderungsbewegungen. Den wachsenden Regionen, stehen Schrumpfungsräume gegenüber. Hier verlassen Menschen ihre Wohnungen, hinterlassen Leerstand. Die Folge: stagnierende oder schrumpfende Mietentwicklungen und Immobilienpreise, mangelnde Rentabilität und unterlassene Investitionen.

Wachstum in den Ballungsräumen erfolgt auf Kosten der Schrumpfungsräumen. Diese werden sich aufgrund der absehbaren langfristigen demografischen Entwicklungen ausweiten. Schrumpfung schmerzt derzeit noch nicht genug. Entsprechend gering ist die Zahl der Mahner. Schrumpfung und Leerstand findet weitgehend jenseits der Wahrnehmung und der Medien statt. Aber sie ist die Kehrseite des Hypes in den Ballungsräumen. Deshalb gilt es, Schrumpfungsräume mittels Regionalentwicklung zu stabilisieren. Lassen Sie uns gemeinsam auch daran arbeiten!

Herzlichst, Ihr

Matthias Wunderling-Weilbier  
Landesbeauftragter



# Eine Sonderrolle in der Gewerbeflächenentwicklung

Wolfsburgs Flächen- und Immobilienentwicklung ist hochkomplex und dynamisch zugleich

In kaum einer Stadt ist die Gewerbeflächenentwicklung einer Stadt so eng mit einem Unternehmen verbunden: Die Heimat des größten Automobilbauers der Welt hat mit Blick auf Flächen- und Immobilienentwicklung einen spannenden Fortschritt inne. Nichtsdestotrotz sind Branchenvielfalt und neue Clusterbildungen wichtige Themen: Harald Vespermann, Geschäftsführer der Vespermann Real Estate Group aus Wolfsburg, sprach über damit verbundene Zusammenhänge im Gespräch mit den Service-Seiten Immobilien.

**Wolfsburg hat aufgrund seines historischen und gewerblichen Kontextes sicherlich eine Sonderrolle inne. Wie würden Sie in diesem Kontext die Gewerbeflächenentwicklung in Wolfsburg beschreiben?**

**HARALD VESPERMANN:** Die hiesige Gewerbeflächenentwicklung ist grundsätzlich im Zusammenhang mit der Entwicklung von Volkswagen zu sehen. Es ist die Heimatstadt des größten Automobilbauers der Welt, freilich ist daher einiges verknüpft. Die Flächenentwicklung war dabei in der Vergangenheit sicherlich auch durch einen Strategiewechsel bei Volkswagen geprägt. Ferdinand Piëch war ein genialer Automobilfachmann – unter anderem hat er dafür gesorgt, dass hier eine Komponentenveränderung stattgefunden hat. Heißt: Früher wurden die Autos in der Herangehensweise anders gebaut. Heute werden sie wesentlich durch die Zulieferer gebaut, die die Komponenten „just in time“ zuliefern. Piëch hat immer gefragt: Warum sind die Japaner besser? Das hatte sicherlich mit der Komponentenentwicklung zu tun. Das wiederum hängt unmittelbar mit der Entwicklung von Gewerbeflächen zusammen.



Harald Vespermann  
Geschäftsführer  
Vespermann Real Estate Group  
Wolfsburg



Insbesondere in der Zeit von 2000 bis heute ist es erfolgreich gelungen, die Zulieferindustrie hier anzusiedeln. Und das geht nur unter bestimmten Vorgaben. In einer geschickten Kombination sind in Gewerbegebieten Verbünde aus Büro und Gewerbe entstanden – auch mit dem Blick darauf, Arbeitsplätze zu schaffen. Das war stets gefordert. So sind im Rahmen der Gewerbeentwicklung über die Jahre mehr als 10 000 neue Arbeitsplätze entstanden. Heute sind es insgesamt bis zu 20 000 mehr. Das kann man im Positiven der Zulieferindustrie zuschreiben. Und auch heute ist nach wie vor großer Bedarf an neuen Flächen vorhanden.

**Diese Zusammenhänge zeichnen Wolfsburg im regionalen Vergleich sicherlich besonders aus...**

**HARALD VESPERMANN:** Wolfsburg und Braunschweig – die Stadt liegt am nächsten – kann ich schwer miteinander vergleichen. In Braunschweig und Umgebung ist die Flächenentwicklung durch Flächen geprägt, die in privater Hand sind. In Wolfsburg ist die Innenstadt viel mehr durch die NEULAND, also die städtische Wohnungsbaugesellschaft, sowie Volkswagen Immobilien geprägt. In der Innenstadt ist fast nichts in privater Hand. Das ist auch mit der Flächenentwicklung verknüpft. Um 1938 herum hat man die ganzen Flächen etwa von den damaligen Landwirten aufgekauft, fortan waren sie in städtischer Hand. In Helmstedt, Gifhorn & Co. ist die Ausgangslage eine ganz andere, die Kombination ist anders: Das Mischverhältnis von Fläche in privater sowie öffentlicher Hand ist viel größer. In Wolfsburg ist fast alles in öffentlicher Hand. Benötigt hier also jemand beispielsweise 1 000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, gibt es die nicht einfach, sondern die Vergabe ist an eine Entwicklung im ganzheitlichen Kontext gekoppelt. Früher gab es eine Gesellschaft für Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Wolfsburg mbH, kurz GWB, die dies entscheidend mitgeprägt hat. Das Eingreifen war und ist wesentlich, um Wildwuchs zu verhindern. Wichtig ist das auch bei Aspekten wie der Nahversorgung: Eine Reglementierung der Standortverteilung ist notwendig. Drei Nahversorger am gleichen





Standort sind schädlich. Also wurde ein Nahversorgungskonzept entwickelt.

Durch die aufmerksame Beobachtung der Gewerbeflächenentwicklungen konnten wir ganz bewusste Clusterbildung betreiben. Flächen wurden für bestimmte Branchen vorgehalten. Die Handwerksbetriebe haben eine bestimmte Lage bekommen, damit sie sich an diesem Standort entwickeln können. Über die Zeit hat uns diese Arbeit geholfen, mit Blick auf einen regionalen Vergleich auf Augenhöhe mit der Entwicklung Braunschweigs zu kommen. Sprich: Kein Blick von unten nach oben, sondern einer auf Augenhöhe. Das war auch Grundlage für die weitere Arbeit am Regionsgedanken. Als ich um 1968 nach Wolfsburg kam – die vergangenen Jahrzehnte

resümierend: Da gab es viele essenzielle Meilensteine in der Gewerbeentwicklung.

Auch heute geht es darum, die nachhaltig richtigen Entscheidungen zu treffen. Ein treffendes Beispiel ist da das Gebiet um den Flughafen Braunschweig-Wolfsburg: Es wurde seitens des Aufsichtsrates, dessen Teil ich war, die Empfehlung ausgesprochen, die Flächen sinnvoll in Clustern zu vermarkten. Die Volksbank BraWo etwa hat dies hervorragend aufgenommen, bündelt in den Lilientalhäusern Unternehmen aus Luft, Raumfahrt und Mobilität. In Wolfsburg ergeben sich etwa am Kanal, von Wolfsburg AG gen Innenstadt – und umgekehrt – gesehen wichtige Entwicklungschancen. Die Flächen könnten und sollten ähnlich wie etwa eine HafenCity entwickelt werden.

Heute ist diese Branche sicherlich in Bangladesch, aber es ist natürlich nur ein Beispiel. Es gilt, neue Branchen beziehungsweise Cluster in den Fokus nehmen.

#### Wird der Ansatz hinreichend diskutiert?

**HARALD VESPERMANN:** Es wird nicht nur diskutiert, sondern gehandelt. Man versucht bereits jetzt, die damit verbundene Entwicklung voran zu treiben. Mir persönlich dauert das eigentlich zu lange. Derzeit ist man dabei, den Standort am Kanal langgehend von einer Seite aus zu erschließen. Warum nicht aus beiden Richtungen gleichzeitig? Die Zeit läuft uns davon, durch Planung & Co. vergehen ohnehin einige Jahre.

#### Mit Blick auf den Gewerbetrakt: Welche Herausforderungen oder Themen würden Sie da für Wolfsburg noch formulieren?

**HARALD VESPERMANN:** Grundsätzlich ist es so, dass ich den Gedanken, die Monostruktur aufzubrechen, nie aufgegeben habe. Gerade auch für die jungen Generationen, die

#### Welche Chancen sehen Sie insbesondere an dieser Stelle?

**HARALD VESPERMANN:** Eine große Chance. Man muss dabei nicht nur auf Volkswagen schauen, sondern als Stadt in Eigeninitiative tätig werden. Nordrhein-Westfalen oder Sachsen-Anhalt machen es vor: Abseits der Autoindustrie kann hier ein eigenes „Silicon Valley“ entstehen.

In den 1970er-Jahren gab es hier, ähnlich wie im Harz, eine ausgeprägte Textilindustrie. Firmen aus der Branche hatten, etwa in Wolfsburg Odermarkt, bis zu 1 000 Mitarbeiter.



neu nach Wolfsburg kommen, muss es begehrenswert sein, hier nicht nur wegen des Geldes, sondern auch wegen des Umfeldes zu arbeiten und zu leben. Es geht also nicht nur um Wohnungsbau – sondern um viel mehr.

Noch einmal zum Thema Monostruktur. Es geht darum, Gewerbe anzusiedeln, das nicht nur mit Volkswagen zu tun hat. Ich komme aus dem Einzelhandel, ich bin also ganz anders mit dem Thema geprägt. Auch da leben wir von Vielfalt.

**An welchen aktuellen Projekten arbeiten Sie mit Blick auf Gewerbeflächen und Flächenentwicklung aktuell?**

**HARALD VESPERMANN:** Ein größeres Thema ist mittlerweile die Erschließung von Wohnflächen geworden. Hinzu kommt aufgekaufter Bestand in der Innenstadt, wo wir derzeit an einer Gewerbeentwicklung arbeiten. Dort ist demnächst ein Neubau geplant – insgesamt sind es 12 bis 14 Projekte in diesem Zusammenhang.

Was uns, die Gewerbeflächen entwickeln, aber fehlt: Es sind kaum noch Gewerbeflächen vorhanden. Die Stadt Wolfsburg muss dringend neue ausweisen, wengleich sie sich damit aktuell ein bisschen schwer tut. Ich warne allerdings davor, an einen Punkt zu

kommen, wo gar keine Flächen mehr angeboten werden können. Deswegen sollte man jetzt tätig werden.

Auch da ist es in Wolfsburg sicherlich besonders. Denn es geht bevorzugt um Flächen, von denen aus man in maximal acht Minuten ins Werk kommt. Das ist zwingend notwendig für die Zulieferindustrie. Bis neue Flächen ausgewiesen werden können, vergehen Jahre – daher sollten wir so früh wie möglich tätig werden.

**Können Sie noch etwas zu der Wohnbauoffensive „Wohnen & Bauen Masterplan 2020“ sagen?**

**HARALD VESPERMANN:** Solche Programme sind wichtig für die Stadt. Ein Wohnprojekt in diesem Rahmen ist etwa der Lessingpark. Auf einer Fläche von rund einem Hektar sind mehr als 80 Wohneinheiten entstanden: Mietwohnungen, Reihenhäuser und auch Eigentumswohnungen – und das direkt in der Stadtmitte.

Um derartige Flächen als Projektentwickler zu bekommen, muss man hier oftmals erst in einen Wettbewerb eintreten, ein sogenanntes Investorenauswahlverfahren. Das ist auch so ein bisschen die Philosophie der Stadt: Man gibt die Grundstücke nicht auf den freien Markt – so wie es das in anderen Städten gibt, in Braunschweig etwa –, sondern man muss sich im Wettstreit mit anderen beweisen. Ein Gremium muss überzeugt werden, dass man der richtige Akteur ist.

Die Fläche ist Teil des Sanierungsgebietes Handwerkerviertel und das Neubauprojekt ein deutliches Signal für das Quartier. Es werden neue Akzente gesetzt, weitere Impulse für die Aufenthaltsqualität ausgestrahlt und attraktive Wohnqualitäten für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen. Davon – und dabei spreche ich grundsätzlich von weiterem Wohnraum – benötigt Wolfsburg in der Zukunft noch deutlich mehr.





# Büromarkt Braunschweig 2018

Die Trends – steigende Mieten, rückläufiger Leerstand und pralle Pipeline

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

Entwicklungen am Immobilienmarkt können nur dargestellt werden, wenn die notwendigen Datenerhebungen und Auswertungen kontinuierlich durchgeführt werden. Für den Büromarkt in Braunschweig wurde im dritten Jahr in Folge der Büromarktbericht fortgeschrieben, um die weiterhin dynamischen Entwicklungen auf dem Büroimmobilienmarkt in der Löwenstadt abzubilden.



Der Büromarktbericht für Braunschweig fußt weiterhin auf der soliden Basis von über 1.400 Einzelobjekten und der konsequenten Datenfortschreibung innerhalb des letzten Jahres. Im Stadtgebiet von Braunschweig gibt es aufgrund diverser Fertigstellungen etwas mehr als 2,1 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen, die zu gut 60% von den Eigentümern selbst genutzt werden. Für den Vermietungsmarkt verbleiben ca. 900.000 m<sup>2</sup>. Der Leerstand wurde zum Jahresende 2017 weiter rückläufig mit rund 46.000 m<sup>2</sup> (2016: 55.000 m<sup>2</sup>) ermittelt, was bezogen auf die Gesamtfläche einer Quote von nur noch 2,2% entspricht. Im Jahr 2017 wurden etwa 26.000 m<sup>2</sup> Büroflächen neu erstellt. Aktuell sind gut 20.000 m<sup>2</sup> im Bau. Die Pipeline der geplanten Objekte ist mit ca. 75.000 m<sup>2</sup> sehr gut gefüllt und hat sich binnen Jahresfrist gut verdreifacht.

Die durchschnittliche Bestandsmiete ist um 20 Cent auf 7,80 Euro/m<sup>2</sup> (netto kalt) im Monat gestiegen und basiert auf über 150 Objekten, die mehr als ein Drittel des Vermietungsmarktes widerspiegeln. Die meisten Mieten liegen zwischen 6,10 Euro/m<sup>2</sup> und 10,90 Euro/m<sup>2</sup>. Bei den Neuvermietungen betrug die Durchschnittsmiete 8,50 Euro/m<sup>2</sup>, 10% über dem allgemeinen Mietniveau. Beim Umsatz konnte mit 38.000 m<sup>2</sup> ein Plus von 25% sicher ermittelt werden.

Der Investmentumsatz betrug 2017 nur noch rund 15 Mio. Euro, ein Rückgang von weiteren 50% gegenüber 2016. Es wurden 7 Objekte mit einer Fläche von 8.000 m<sup>2</sup> veräußert, was zu einem mittleren Kaufpreis von rund 1.800 Euro/m<sup>2</sup> führte. Insgesamt ist der Investmentmarkt für Büroimmobilien in Braunschweig von einer vorhandenen Nachfrage geprägt, der kein adäquates Angebot gegenübersteht.

## Das Fazit: Der Büromarkt Braunschweig hat sich 2017 insgesamt positiv entwickelt.

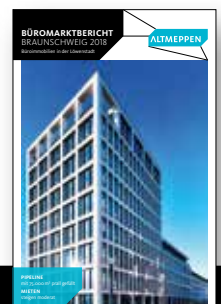
Im längerfristigen Vergleich ist erkennbar, dass sich der Gesamtbestand nur sehr langsam vergrößert. Der 10-jährige Durchschnitt der Neubauflächen liegt bei ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Dagegen ist der Umfang der Leerstandsflächen seit drei Jahren deutlich rückläufig.

Da freie Flächen in den geforderten Qualitäten nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen, ist die Bewegungsfreiheit der Mieter eingeschränkt. Die steigenden Mieten spiegeln dies wider, und es ist davon auszugehen, dass es aufgrund der begrenzten Neubauproduktion bei einer weiter vorhandenen Nachfrage zu einem weiter steigenden Mietpreisniveau kommt.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Braunschweig soll in diesem Jahr vom Rat verabschiedet werden und wird Entwicklungspotenziale für den Büromarkt aufzeigen. Der im Marktbericht explizit vorgestellte Bereich südlich des Europaplatzes ist nach Ansicht der Altmeppen GmbH der CBD (Central Business District) im Herzen der Löwenstadt, dessen Chancen in die Realität umgesetzt werden sollten.

**DER LEERSTAND HAT EINEN STAND ERREICHT, DER ALS GRENZWERTIG EINGESCHÄTZT WIRD.**

tätigkeit bei einer weiter vorhandenen Nachfrage zu einem weiter steigenden Mietpreis-



### INFO

Der Büromarktbericht kann kostenlos beim Autor angefordert werden oder steht unter [www.immobiliens-regio.de](http://www.immobiliens-regio.de) zum Download zur Verfügung.

# BIM: Das Bauen wird digitalisiert

Das Baugewerbe ist im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen das Schlusslicht in der Digitalisierung. Und auch in der Produktivität hinkt die Bauindustrie seit Jahren hinterher. Das Zauberwort heißt BIM!



Gebäudevisualisierung und BIM

Dipl.-Ing. Jan Laubach | Geschäftsführender Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Architekt Jörn Stäbe | Leiter Architektur  
iwb Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig

Jeder Bürger reibt sich verwundert die Augen, wenn er von Terminverzögerungen und Kostensteigerungen bei deutschen Bauvorhaben hört. Hat Deutschland keine qualifizierten Architekten und Ingenieure mehr? Was sind die Ursachen hierfür? Ein wesentliches Problem sind die zahlreichen Systembrüche in der Prozesskette von der Planung zum Bau und dann final beim Übergang in die Betriebsphase von Gebäuden.

## DIE BIM-TECHNOLOGIE SOLL SYSTEMBRÜCHE VERMEIDEN

Was ist BIM und wo steht Deutschland bei der Einführung dieser Technologie?

### Wofür steht eigentlich BIM?

BIM ist die Abkürzung für „Building Information Modeling“. Dabei ist BIM keine Software-

Lösung, sondern beschreibt eine kooperative Arbeitsmethodik auf der Grundlage eines digitalen Modells eines Bauwerks. Alle für den Lebenszyklus (Planung-Bau-Betrieb) eines Gebäudes relevanten Informationen sollen konsistent erfasst, verwaltet und transparent ohne Systembruch zwischen den Beteiligten übergeben werden. Im Klartext: Der Baubetrieb bekommt vom Planer zukünftig nicht nur Plandaten, sondern er erhält ein digitales Modell eines Gebäudes, in dem die Plandaten gleich mit den notwendigen Massen und Produktbeschreibungen verknüpft sind. Der künftige Betreiber der Immobilie erhält künftig keine 25 DIN A4-Ordner als Dokumentation des Bauwerks, sondern ein digitales Modell, in dem Bewirtschaftungsflächen, Wartungsintervalle, Bauteildaten (z. B. welche Heizung

mit welchen Leistungsdaten etc. installiert ist) dokumentiert sind. Das alles setzt voraus, dass viele Entscheidungen für das Errichten und den Betrieb des Gebäudes frühzeitig definiert werden müssen.

### Wie weit ist Deutschland mit der Einführung von BIM?

Die Idee ist nicht neu. Bereits seit den späten 1970er-Jahren wurde an der Idee gearbeitet, grafische Daten mit alphanumerischen Objektinformationen (Massen, Produktinformationen etc.) zu verknüpfen. Gerade durch die negativen Erfahrungen bei nationalen Großprojekten in der jüngsten Vergangenheit wird die Einführung von BIM nun auch in Deutschland stark vorangetrieben. Der Stufenplan des BMVI (Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur) sieht die breite Implementierung

von BIM als Standard für neu zu planende Projekte ab 2020 vor.

Verschiedene öffentliche und private Auftraggeber – wie z. B. auch die Deutsche Bahn – haben bereits heute schon BIM als Planungsstandard definiert. Unsere europäischen Nachbarn haben schon deutlich vor uns auf nationaler Ebene BIM-Standards verbindlich eingeführt.

#### Wo liegen die Probleme bei der Einführung von BIM?

Die Einführung von BIM, gerade auch bei den Planungsbüros, kostet Geld. Es werden Berater benötigt. Die BIM-Technologie stellt erhöhte Anforderungen an Hard- und Software. Mitarbeiter müssen geschult werden. Neue Funktionen im Unternehmen, wie z. B. BIM-Manager und BIM-Koordinatoren, müssen besetzt werden. Deutschland besitzt im Vergleich zu den europäischen und internationalen Nachbarn sehr kleinteilige Bürostrukturen, die diese Investitionen scheuen. Die Bauausführung ist in Deutschland durch den Mittelstand geprägt, für den die BIM-Einführung auch ein erheblicher Kraftakt ist. Auch die Produkthersteller hinken der BIM-Entwicklung hinterher. Nur wenige Hersteller sind heute schon in der Lage, den Planern ihre Produktinformationen für das Gebäudemodell digital zur Verfügung zu stellen. Und leider ist auch die Normierung in Deutschland noch nicht abgeschlossen. Es fehlen noch verbindliche Standards. Noch nicht abschließend geklärt ist auch die Frage, wie künftig die Haftung geregelt wird. Denn: Alle Projektbeteiligten arbeiten in einem Modell, das vom Architekten bereitgestellt wird.

#### Was ist am Ende des Tages nun der Vorteil von BIM?

Der große Vorteil von BIM beginnt bereits in der Planung: Alle Planungsbeteiligten arbeiten zeitgleich in einem digitalen Modell. Jeder Planungsbeteiligte kann den Stand der Planung des anderen sofort erkennen. Kollisionen – wie z. B. bei komplizierten Leitungskreuzungen – in der Planung werden unmittelbar angezeigt und nicht erst auf der Baustelle „in Situ“ bemerkt. Die konkrete Verknüpfung von Planungsdaten (grafisch) mit den Massen (alphanumerisch) soll sicherstellen, dass die Massenermittlungen im Zuge der Kostenermittlungen und der nachfolgenden Angebotseinholung auch tatsächlich der Planung entsprechen.



Sinnvoller Einsatz von BIM in die Planung der Technischen Ausrüstung

Nachträgliche Planungsänderungen führen sofort zu einer Massen Anpassung in den Leistungsbeschreibungen und somit auch einer permanenten und zeitgleichen Anpassung der Kostenverfolgung. Der Bauunternehmer kann im digitalen Gebäudemodell konkret Bauabläufe simulieren und Terminpläne ableiten. Bei gestörten Bauabläufen kann schnellstmöglich am Computer ein geänderter Bauablauf eingestellt und die Terminaus-

wirkungen konkret benannt werden. Die gesamte Baustellenlogistik und Warenlieferung kann über das digitale Modell gesteuert werden. Das dokumentenbasierte Arbeiten ermöglicht es, dem Betreiber alle notwendigen Betriebsdaten papierlos in einem Modell zu übergeben. Wartungshefte und Betriebsanleitungen liegen künftig nicht mehr „irgendwo“ im Heizungsraum, sondern werden den Beteiligten digital zur Verfügung gestellt. Und bei Schäden oder Ausfällen von Betriebseinrichtungen im Gebäude können sofort am Computer die technischen Daten des betroffenen Bauteils abgerufen und das Ersatzteil bestellt werden. Das alles wird über den Gesamtzyklus einer Immobilie aber nur dann effizient funktionieren, wenn folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Alle Beteiligten arbeiten konsequent in einem Modell.
- Für das Modellieren gilt: So viele Daten im Modell hinterlegen wie nötig, aber so wenige wie möglich.
- Die Daten im Modell müssen konsequent in allen Lebenszyklusphasen der Immobilie fortgeschrieben werden.

#### Gesamtfazit

BIM ist kein Allheilmittel, kann aber bei konsequenter Anwendung viele Systembrüche im derzeitigen Planungs-, Bau- und Betriebsprozess sinnvoll lösen. BIM wird bei richtiger Anwendung ein wesentliches Instrument für die Kosten-, Termin- und Qualitätssicherung im Bauwesen. BIM wird den Planungs- und Bauprodukt verändern. Planung, Bau und Betrieb werden enger verknüpft miteinander arbeiten und somit frühzeitig und interdisziplinär ein optimales Konzept für die zu errichtende Immobilie entwickeln.



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

**iwb**  
INGENIEURE

» Zukunftsorientierte Gebäudekonzepte?!  
Sicher und bezahlbar! Sprechen Sie uns an! «

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



# Teamwork am Bau

Wie kann eine gute Zusammenarbeit zwischen Bauherr, Architekt und Firmen am Bau funktionieren?

Dipl.-Ing. Petra Wehmeyer | Inhaberin | Planungsbüro Petra Wehmeyer | Braunschweig  
Markus Kassenbeck | Inhaber | mw-bau! bauunternehmen | Braunschweig

Ob in der Vorplanung oder auf der Baustelle: Eine gute Zusammenarbeit zwischen Bauherr, Architekt sowie beteiligten Gewerken ist ausgesprochen wichtig - essenziell für eine erfolgreiche und möglichst reibungslose Umsetzung. Im Interview erläutern dazu Markus Kassenbeck, Inhaber von mw-bau! bauunternehmen, sowie Dipl.-Ing. Petra Wehmeyer, Inhaberin des Planungsbüros Wehmeyer, die Bedeutung von proaktiver Kommunikation, einem steten Austausch sowie damit verbundenen aktuellen Mechanismen und Entwicklungen.

## **Ganz grundsätzlich: Was bedeutet Teamwork am Bau eigentlich?**

**PETRA WEHMEYER:** Teamwork bedeutet natürlich die grundsätzlich gute und ehrliche Zusammenarbeit zwischen Architekt, Bauherrn und den Firmen aller ca. zwanzig Baugewerke, wobei der Architekt als Mittelsmann zwischen beteiligten Firmen und Bauherr fungiert. Dabei ist es essenziell, dass der Bauherr von Anfang an seine Vorstellungen so präzise wie möglich darlegt und der Architekt diese gestalterisch und kostentechnisch erarbeitet und sie später umsetzt. Das Teamwork am Bau ist aber auch bestimmt durch die Auswahl der Firmen, Qualität hat hier eine hohe Priorität neben der Wirtschaftlichkeit. Ein weiterer Aspekt ist die offene

und transparente Kommunikation zwischen den einzelnen Parteien.

**MARKUS KASSENBECK:** Frau Wehmeyer hat damit schon das Wichtigste gesagt. Hinzuzufügen wäre noch, dass kurze und unkomplizierte Kommunikationswege unerlässlich sind.

## **Herr Kassenbeck, was ist denn aus Ihrer Sicht als Bauunternehmen wichtig für den reibungslosen Bau?**

**MARKUS KASSENBECK:** Wichtig ist, dass die Kompetenzen klar verteilt sind. Dass sich jeder auf seine Kernkompetenz besinnen kann und die Arbeit vernünftig funktioniert. Dass man vieles, so ist meine Erfahrung, am besten persönlich klärt. Gerne per Mail, in vielen Situati-

INTERVIEW



onen hingegen besser mündlich oder noch besser: vor Ort. Gemeinschaftlich das Vorhaben gut durchführen. Wenn doch einmal Unstimmigkeiten auftreten, sollte eine unkomplizierte Konfliktlösung das Ziel im Einvernehmen aller Beteiligten sein.

### Wie löst man die Konflikte am besten?

**MARKUS KASSENBECK:** In jedem Fall: Diese nicht auf die lange Bank schieben. Mit Ehrlichkeit und Transparenz persönlich klären, nicht über ein ewiges postalisches Hin und Her.

Da ist es auch wichtig, dass der Architekt um seine Rolle weiß. Nicht gegen den Bauherrn oder Unternehmen, sondern mit allen zusammenarbeiten. Wenn der Architekt einen Beteiligten bevorzugt, bleibt immer jemand auf der Strecke.

### Was ist die größte Herausforderung bei so vielen beteiligten Gewerken?

**MARKUS KASSENBECK:** Das können die Architekten am besten einschätzen. Ich denke vor allem die Koordination ist stets eine große Herausforderung.

**PETRA WEHMEYER:** Maßgeblich ist es, einen realistischen Bauzeitenplan aufzustellen und damit dem Bauherrn keine falschen Versprechen zu machen. Man benötigt ausreichend Pufferzeiten für bestimmte Wetterbedingungen oder andere Unwegsamkeiten, wie Ausfall von Firmen, Lieferschwierigkeiten usw. Jeder Zeitdruck mindert die Qualität der Bauwerke, wobei parallel natürlich das Fertigstellungsdatum nicht aus dem Auge verloren werden darf. Eine Bauzeitverlängerung kann immense Kosten verursachen.

**MARKUS KASSENBECK:** Neben einem offenen und ehrlichen Umgang sind realistische Einschätzungen von großer Bedeutung.

**PETRA WEHMEYER:** Für uns Planer ist ein ausreichender langer Planungsprozess sehr entscheidend. Hier müssen sämtliche Entscheidungen seitens der Bauherren getroffen und sowohl schriftlich als auch zeichnerisch fixiert werden, bevor der Planer mit der Leistungsphase beginnt. Der Ausschreibung sollte nicht nur die Objektplanung, sondern auch sämtliche Fachplanungen wie Tragwerksplanung, TGA-Planung, Brand- und ggf. Schallschutz vorliegen. Man sollte nicht nach einer Genehmigungsplanung ausschreiben, wie so oft üblich, um hier „Zeit zu sparen“ und den Baubeginn zu forcieren. Ansonsten kommt es häufig im Bauablauf zu Nachträgen, die immer ein Konfliktpotenzial darstellen.

Dementsprechend ist eine ausreichend lang bemessene Planungsphase ausgesprochen wichtig, in welcher der Bauherr die entsprechenden Entscheidungen trifft

und so möglichst wenig während der Bauzeit ändert. So erfordern diese Änderungen auch oft statische und technische Anpassungen, die wiederum zu Planungs- und Ausführungsmehrkosten führen. Ein ganz simples Beispiel: Tür mal eben drehen, heißt auch Lichtschalter auf der falschen Seite, was auch eine Umverlegung erfordert. Normalerweise sind es natürlich viel komplexere Prozesse, wie zum Beispiel Wohnungsgrundrisse verändern mit Bädern etc.

### Wünscht man sich manchmal mehr Verständnis für derartige Prozesse?

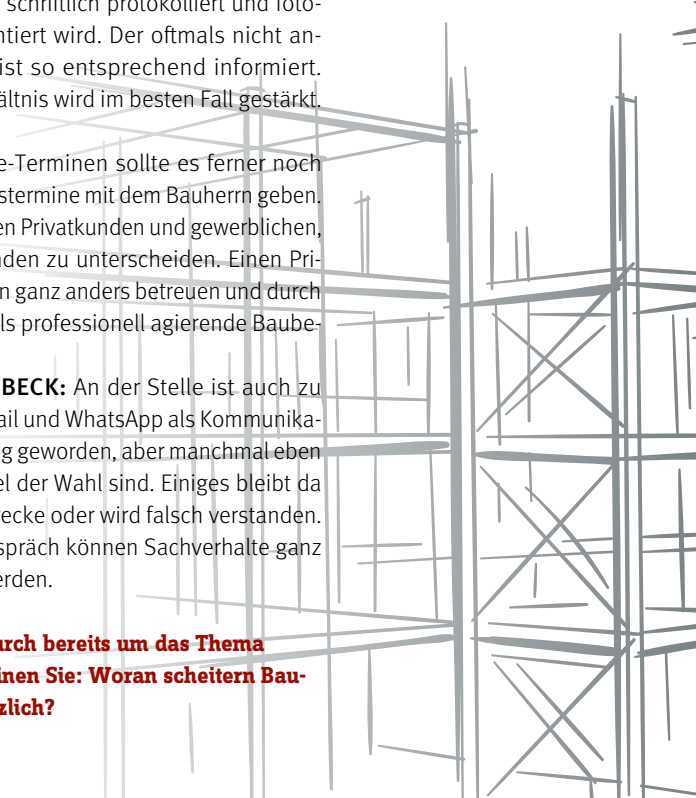
**MARKUS KASSENBECK:** Manchmal mehr Verständnis dafür, dass einige Arbeiten einen größeren Zeitaufwand erfordern. Zeitlicher Druck hilft niemandem. Wenn dies der Bauherr vorher entsprechend vermittelt bekommt, ist das von Vorteil.

Wenn das Verständnis mal fehlen mag, dann muss man es noch besser erklären. Ich denke, viele Bauvorhaben scheitern auch an der mangelnden Kommunikation zwischen Bauunternehmer, Architekten und Bauherren. Viele vermuten oft: Wenn die Bauherren viel nachfragen, sind sie genervt. Dabei wollen viele Bauherren einfach nur wissen, was auf der Baustelle passiert. Schließlich geht es um ihr Geld und die Qualität ihres Bauvorhabens. **PETRA WEHMEYER:** Grundsätzlich ist eine sorgsame Dokumentation des Architekten notwendig. Der Architekt sollte während der Bauzeit auch bei kleineren Bauvorhaben ein wöchentliches Jour fixe vereinbaren, welches ausführlich schriftlich protokolliert und foto-technisch dokumentiert wird. Der oftmals nicht anwesende Bauherr ist so entsprechend informiert. Das Vertrauensverhältnis wird im besten Fall gestärkt.

Neben den Jour-fixe-Terminen sollte es ferner noch Projektbesprechungstermine mit dem Bauherrn geben. Hier ist dann zwischen Privatkunden und gewerblichen, professionellen Kunden zu unterscheiden. Einen Privatkunden muss man ganz anders betreuen und durch die Bauzeit führen als professionell agierende Bauteilnehmer.

**MARKUS KASSENBECK:** An der Stelle ist auch zu sagen, dass die E-Mail und WhatsApp als Kommunikationstool zwar wichtig geworden, aber manchmal eben auch nicht das Mittel der Wahl sind. Einiges bleibt da auch mal auf der Strecke oder wird falsch verstanden. Im persönlichen Gespräch können Sachverhalte ganz anders dargelegt werden.

### Es ging zwischendurch bereits um das Thema Scheitern. Was meinen Sie: Woran scheitern Bauvorhaben grundsätzlich?



**MARKUS KASSENBECK:** Zumeist an überzogenen Forderungen oder falschen Vorstellungen. Oder, wie zuvor erläutert, an mangelnder Kommunikation.

**PETRA WEHMEYER:** Es gibt hier einen wesentlichen Unterschied zwischen Neu- und Umbauten. Bei Neubauten kann die Planung komplex gesteuert werden. Im Umbaubereich gibt es in der Regel viel eher unvorhersehbare Arbeiten, hier gibt es z. B. unzureichende Abdichtungen, nicht ausreichende Tragwerke und nicht einsehbare Bauteile, das sind nur einige Beispiele. Das kann zu Zeitverzögerungen und Kostenmehrun gen führen. Für solche unvorhersehbaren Arbeiten sollte ein ausreichender zeit- und kostentechnischer Puffer vorhanden sein. Hier sind die früher üblichen 10 % nicht mehr ausreichend.

### **Welche Rolle spielt energie- und umweltschonendes Bauen heute?**

**MARKUS KASSENBECK:** Das Bewusstsein der Bauherren ist in jedem Fall gestiegen. Viele Kunden informieren sich schon frühzeitig darüber, welche Baustoffe eingesetzt werden sollen.

**PETRA WEHMEYER:** Auch bei Abbrucharbeiten etwa muss ganz anders entsorgt werden. Die Vorschriften haben sich immens verändert. Natürlich wollen die Bauherren ferner auch mehr nachhaltige beziehungsweise ökologisch nachhaltige Materialien einsetzen. Styropor wird etwa seit Jahren deutlich weniger verwendet.

**MARKUS KASSENBECK:** Durch die sich veränderten gesetzlichen Vorgaben ergibt sich ein größerer Koordinationsaufwand zwischen den Gewerken. Wo vorher ein oder zwei Müllcontainer zur Entsorgung ausreichten, müssen ab einer bestimmten Menge anfallenden Baumülls, Entsorgungspläne und Dokumentationen zusätzlich erstellt und eingereicht werden. Eine strikte Abfalltrennung ist mittlerweile Pflicht.

### **Welche aktuellen Entwicklungen stellen Sie noch fest?**

**PETRA WEHMEYER:** Ein wichtiges Thema ist die Haustechnik. Es werden kaum noch Häuser mit reiner Gasversorgung gebaut, stattdessen werden nun Luftwärmepumpen, Geothermie, manchmal auch BHKWs geplant und eingebaut, um den Wärmeschutznachweis zu erfüllen. Auch im elektrotechnischen Bereich hält die Bustechnik immer mehr Einzug Stichwort „smart home“. Der Anteil der technischen Gebäudeausrüstung, kurz TGA, liegt momentan bei mindestens 30–40 % der 300er-Baukonstruktionsherstellungskosten. Das war früher wesentlich weniger. Auch hier ist das „Teamwork am Bau“ schon in einer frühen Planungsphase erforderlich, nicht nur mit Architekten, Fachplanern und Bau-

herren, sondern zu Optimierungsprozessen auch schon so manches Mal mit entsprechenden Fachfirmen.

Mit den immer neuen und vielfältigen Anforderungen steigt eben auch der Abstimmungsaufwand zwischen den Gewerken und Planern. Man muss die Akteure noch früher in die Kommunikation einbinden – bereits in der frühen Planungsphase. Technische Firmen müssen hinzugeholt werden (gute Fachplaner, Tragwerksplaner etc.). Vor Ort ist schließlich eine gute Objektüberwachung nötig. Da sind wir wieder beim Schlagwort Teamwork: Erst in der Planung mit einem qualifizierten und motivierten Planungsteam.

**MARKUS KASSENBECK:** Es hat sich, damit verbunden, auch einiges in der Planungsphase verändert. Früher hat man die Leistungsbeschreibung zugeschickt bekommen. Dann wurde ein Angebot abgegeben und schließlich der Zuschlag oder die Absage erteilt. Heute suchen die Architekten schon vorab den Dialog mit den Bauunternehmen, weil sie sagen: „Schau mal drauf, was fällt dir auf, was ist zu beachten?“ Das ist auch gut, denn so werden die Kompetenzen besser verteilt.

Das ist das grundsätzlich Entscheidende am Bau: Dass jeder weiß, was er zu tun hat und die Aufgaben auf den entsprechenden Fachgebieten zugeordnet sind. Das führt schließlich zum Erfolg. Ansonsten geht eine Menge Energie und Qualität verloren. Das wäre doch etwa im Sport nicht anders: Man stelle sich vor, die Profikicker von Eintracht Braunschweig müssten bis kurz vor Anpfiff noch im Kassenhäuschen Eintrittskarten verkaufen – und sollen dann die bestmögliche Leistung abrufen. Das funktioniert nicht.

### **Wie kann auch nach der Übergabe noch eine gute Betreuung stattfinden?**

**PETRA WEHMEYER:** Eine Schlussdokumentation seitens des Architekten wird grundsätzlich übergeben sowie auch die TGA-Revisionspläne. Eine Gewährleistungsübersicht von allen am Bau beteiligten Firmen der einzelnen Gewerken. Also: Wie ist die Gewährleistung der einzelnen Gewerke ist ebenfalls erforderlich, wie bekannt gemäß HOAI. Im Anschluss erfolgt noch die Mangelbeseitigung nach Bezug. Auch gilt es, den Bauherren dabei noch entsprechend zu begleiten.

**MARKUS KASSENBECK:** Es tauchen immer noch Fragen konstruktiver Details auf, die zu klären sind. Dabei muss sich der Bauherr gut aufgehoben und betreut fühlen. Manchmal auch Jahre später. Eine gute Unterstützung sollte auch dann grundsätzlich noch gewährleistet sein.

# Der Nutzen von **Technischem Monitoring**

Früh an später gedacht, um Kosten effizient zu sparen!

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

Die heute entstehenden Neubauten müssen sich den Herausforderungen einer gestiegenen Nutzeranforderung, stets wachsender gesetzlicher Rahmenbedingungen und der daraus resultierenden höheren Komplexität der technischen Konzepte stellen. Gefordert sind wirtschaftliche Gebäude, die funktions- und zugleich bedarfsgerecht betrieben werden.

Die Schnittstellen zwischen der Planungs-, der Bau- und der ersten Nutzungsphase sind die entscheidenden Faktoren. Zwischen diesen Phasen kommt es in der Praxis häufig zu einem „Systembruch“. Besonders in den ersten Monaten nach Inbetriebnahme laufen gebäudetechnische Anlagen meist fehlerbehaftet. So entstehen zum einen wirtschaftliche Nachteile durch zu hohe Betriebskosten und zum anderen kommt es darüber hinaus aufgrund einer Beeinträchtigung der Gebäudenutzung zu einer Nutzerunzufriedenheit.

## Die AMEV-Richtlinie – eine Empfehlung

Im August 2017 hat der Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen – kurz AMEV – eine Empfehlung zur Umsetzung eines Technischen Monitorings (TMon) als Sicherung der angestrebten Qualitäten, insbesondere hinsichtlich der Gebäudetechnik, für die Errichtung öffentlicher Gebäude herausgegeben. Diese AMEV-Empfehlung hat explizit die Analogie zum juristischen und kaufmännischen Controlling für den technischen Bereich gezogen und spricht sich deutlich dafür aus, Voraussetzungen für einen energieeffizienten, funktions- und bedarfsgerechten Gebäudebetrieb mittels einer strukturierten und systematischen Qualitätssicherung zu schaffen. Eine Prüfung der Planung, der Umsetzung und des Gebäudebetriebes durch einen von der Planung unabhängigen Dritten soll Differenzen frühzeitig aufzeigen und Systembrüchen vorbeugen.

## Technisches Monitoring (TMon) zur effektiven Kostenkontrolle

Bereits in der frühen Planungsphase kann das TMon dazu beitragen, Betriebskosten nachhaltig zu reduzieren. Ein TMon-Dienstleister wirkt in diesem Prozess strukturiert

darauf hin, dass ein Lastenheft in der Ausschreibung die mit dem Auftraggeber vereinbarten Funktionen eindeutig festlegt, dass es in der Realisierung, im Probebetrieb, bei der Inbetriebnahme und letztlich im Regelbetrieb planungsgetreu umgesetzt und das abgestimmte Ergebnis auch nachweislich erreicht wird. Das TMon stellt Beratung, Begleitung und Kontrolle der Realisierung der technischen Anlagen von Entwurf über Planung, Ausführung, Inbetriebnahme und Betrieb sicher. Bereits in der Entwurfsphase werden die vom Fachplaner vorgelegten Versorgungsvarianten auf funktionale Plausibilität überprüft. Dies ist die wesentlichste Ergänzung zum Energiemanagement, das erst in der Betriebsphase mit der Analyse beginnt. Als nächster Schritt werden die dem Entwurf zugrundeliegenden spezifischen Werte, Kennzahlen und Systemansätze auf Plausibilität und Vollständigkeit überprüft. Der Fachplaner wird besonders in der Auslegung der Gebäudeautomation und Gebäudeleittechnik konstruktiv begleitet.

## Fazit

Das TMon dient ergänzend zum Inbetriebnahmemanagement als neuer Baustein der Planungssicherheit und Kostenkontrolle bei der Umsetzung und späteren Nutzung von Bauvorhaben. Das formulierte Ziel von TMon besteht darin, die festgelegten Kennwerte von Systemen aus Einzelkomponenten im Anlagenbetrieb zu erreichen und nachzuweisen. Eindeutig formulierte Regeln, Abhängigkeiten und die in deren Folge erreichten Betriebsergebnisse sind im Rahmen eines unabhängigen, automatisierten Expertensystems integriert. Es ist somit ein zielführendes Instrument zur Ergänzung der klassischen Planung mit einem Technischen Controlling von vereinbarten Betriebskennwerten. Das Technische Monitoring dient damit sowohl dem Planer als auch dem Bauherrn in gleichem Maße.



# Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

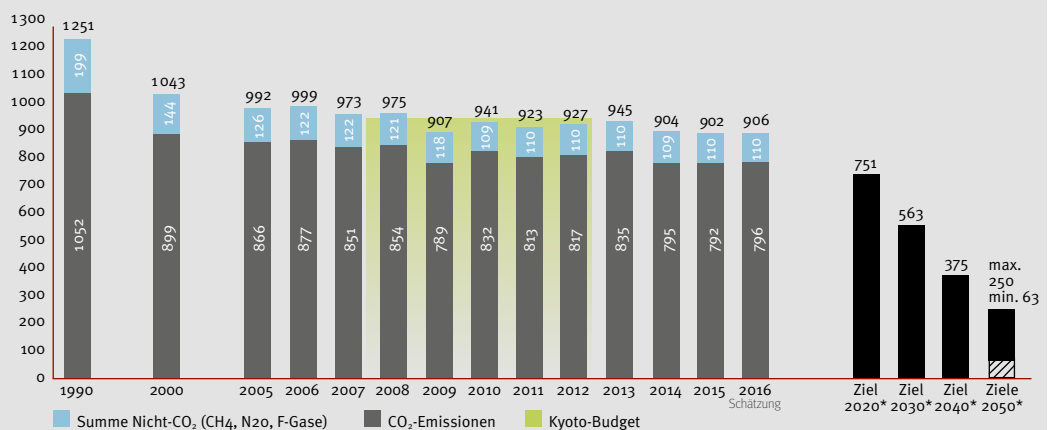
Potenziale erkennen und nutzen

Dr. rer. pol. Fabian Lander | Leiter Unternehmensfinanzierung und Nachhaltigkeit | Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg

## Klimaneutralität bis 2050

Das Ziel ist klar. Bis Mitte des Jahrhunderts möchte Deutschland weitgehende Treibhausgasneutralität erreicht haben. Damit dies gelingt, hat das Bundeskabinett im November 2016 den Klimaschutzplan 2050 beschlossen. Der Klimaschutzplan gibt Orientierung für alle Sektoren zum Erreichen der nationalen Klimaschutzziele. Der Blick auf die großen Energieverbraucher, wie Energiewirtschaft, Verkehr und Industrie, und damit die Suche nach Lösungen zum Schutz der Umwelt in diesen Bereichen ist zwar richtig, hat aber in jüngerer Vergangenheit noch zu wenig Früchte getragen. Wie der Grafik zu entnehmen ist, scheint der erste Meilenstein in 2020 nicht erreichbar zu sein.

Treibhausgasemissionen in Deutschland 1990 bis 2016 in Mio. t CO<sub>2</sub>-equivalent (relativ gegenüber 1990: 27,6%)



\* Ziele 2020 bis 2050: Energiekonzept der Bundesregierung (2010)

Quelle: Umweltbundesamt, Nationale Treibhausgas-Inventare 1990 bis 2015 (Stand 02/2017) und Schätzung für 2016 (Stand 03/2017)

## Immobilienwirtschaft mit großem Potenzial

Dabei lohnt sich ein Blick auf die Immobilienwirtschaft. Mit einem Anteil von ca. 30 % sind Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland in erheblichem Maß für die Emission von klimaschädlichen Treibhausgasen verantwortlich. Der Gebäudesektor ist also eines der wichtigsten Handlungsfelder zur Steigerung der Energieeffizienz. Obwohl Gewerbeimmobilien nur etwa ein Siebtel des Bestandes ausmachen, haben sie einen Anteil von fast 40 % am Endenergieverbrauch aller Gebäude in Deutschland. Berücksichtigt man, dass in Deutschland die Wohneigentumsquote mit knapp 52 % deutlich unter dem europäischen Schnitt von 70 % liegt, so kommt insbesondere den institutionellen Eigentümern – börsennotierte Immobilien-

gesellschaften, Pensions- und Immobilienfonds oder auch Immobiliengesellschaften großer Unternehmen – eine besondere Verantwortung zu.

Unternehmerische Verantwortung und Klimaschutz gehören zusammen. Einerseits sind Immobilien Vermögenswerte, auf deren Basis Renditen erzielt werden, andererseits sind sie große Treibhausgasemittenten. Kapitalmarktorientierte Gesellschaften sollten aufgrund der finanziellen Bedeutung der Klimarisiken und den damit einhergehenden steigenden Energiepreisen ihr Augenmerk auf die Zukunftsfähigkeit ihrer Portfolien legen. Sollte die Bundesregierung ihre Ziele aus dem Pariser Abkommen ernst nehmen, wird eine Verschärfung der gesetzlichen Rahmen zwangsläufig.





| Schutzgüter und -ziele der Nachhaltigkeit |  |  |   |
|---|--|--|---|
| „green“<br>ÖKOLOGIE                       |  | „nachhaltig“ (blue)  |   |
|   |  | ÖKONOMIE   | SOZIOKULTURELLES  |
| SCHUTZGÜTER                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Natürliche Ressourcen</li> <li>• Globale und lokale Umwelt</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapital</li> <li>• Werte</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesundheit</li> <li>• Nutzerzufriedenheit</li> <li>• Funktionalität</li> <li>• kulturelle Werte</li> </ul>   |
| SCHUTZZIELE                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz der natürlichen Ressourcen</li> <li>• Schutz des Ökosystems</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Lebenszykluskosten</li> <li>• Verbesserung der Wirtschaftlichkeit</li> <li>• Erhalt von Kapital/Werten</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewahrung von Gesundheit, Sicherheit und Behaglichkeit</li> <li>• Gewährleistung von Funktionalität</li> <li>• Sicherung der städtebaulichen Qualität</li> </ul> |

### Immobilien­gesellschaften im Vergleich zu anderen Sektoren weniger nachhaltig?

Einen Anhaltspunkt geben Rating-Agenturen, die die Nachhaltigkeitsaktivitäten und Zukunftsfähigkeit von Unternehmen bewerten und erfolgreiche Strategien einer Branche identifizieren. Im Fokus stehen dabei Sozial- und Umweltkriterien. Nehmen wir die Ergebnisse einer führenden Agentur, oekom research, so muss konstatiert werden, dass weniger als 10 % der Immobilien­gesellschaften die strengen Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen. In der Automobilbranche sind es bspw. mehr als 25 % (Stand 2017).

Nachhaltigkeit umfasst ökologische, ökonomische und soziale Aspekte. Die Nachhaltigkeitsrisiken in der Immobilienbranche bestehen vor allem im Bereich Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter, Lieferanten und Mieter aber auch in defizitären Umwelt- und Energie-Managementsystemen (oekom). Das inkludiert klare Verantwortlichkeiten, Strategien, Zielvorgaben, Messsysteme und ein Reporting, um Maßnahmen zur Zielerreichung zu initiieren. Nachhaltigkeit wird derzeit von Unternehmen eher aus Image- und Marketingzwecken umgesetzt als aus wirklichem Interesse am Klimaschutz.

Neben einer notwendigen und effizienten Strom- und Wärmeversorgung sind in der Immobilienwirtschaft zudem die verwendeten Baumaterialien relevant. Bereits bei der Planung von Gebäuden entscheidet die Wahl der Baustoffe und -materialien über deren Effekte und Potenziale zur Senkung der CO<sub>2</sub>-

Emissionen. Einen Kompass zur Beurteilung der Qualität der Bauart und der verwendeten Materialien sowie über die strategische Implementierung von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit in das unternehmerische Handeln bieten Nachhaltigkeitszertifikate. Allerdings ist ihr Aussagegehalt allein auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bezogen begrenzt, da es nur ein Kriterium von vielen ist. Nichtsdestotrotz führt an grünen und nachhaltigen Objekten zukünftig kein Weg vorbei.

### Wirtschaftlichkeit vor Nachhaltigkeit?

Elementar ist dabei die ökonomische Perspektive, die häufig die Ursache fehlender Investitionen in den Klimaschutz ist. Beispielhaft ist das „Mieter-Investor-Dilemma“. Der Eigentümer investiert in Klimaschutz und der Mieter profitiert von geringeren Betriebskosten. Anders als im Wohnsegment herrscht im Gewerbesegment Vertragsfreiheit. Die Umlagefähigkeit von Energieeffizienzmaßnahmen ist gesetzlich nicht geregelt und erst nach Ablauf des Mietvertrages auf die Miete möglich. Bei ertragsorientierten Eigentümern haben solche Investitionen keinen direkten Effekt auf die Rentabilität. Wertsteigerungen werden erst bei Verkauf realisiert. Insofern ist die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit von Maßnahmen in Nachhaltigkeit nicht direkt erkennbar. Investitionen werden daher nur durchgeführt, um Gesetzeskonformität herzustellen.

Bei großen Kapitalmarktgesellschaften mit eigenem Corporate Real Estate Management sind vor allem einzuhaltende Wirtschaftlichkeitskriterien und die Budgetkonkurrenz zum

Kerngeschäft zentrale Hemmnisse. Durch die fehlende Differenzierung von Vorgaben für die einzuhaltende Wirtschaftlichkeit, z. B. Amortisation und Return on Investment, sind Energieeffizienzmaßnahmen meist unattraktiv. Die Investitionen stehen in direktem Wettbewerb zu Investitionen in das Kerngeschäft. Separate Budgets für Klimaschutz und Energieeffizienz sind eher die Ausnahme als die Regel. Umsatz- und Ergebnisziele des Kerngeschäfts stehen im Mittelpunkt der wirtschaftlichen Betrachtung. Mehrkosten, die zu höheren Herstellkosten der Produkte des Kerngeschäfts stehen, werden nicht genehmigt. Investitionen in den Klimaschutz werden somit in direkten Zusammenhang gebracht und führen meist zu einer gegenläufigen Abhängigkeit zu den Kernzielen.

### Die Welt im Wandel - die Immobilien auch

Metatrends wie Urbanisierung, Mobilität, Digitalisierung, Nachhaltigkeit oder New Work verändern ganze Branchen. Der Energiesektor kämpft mit der Energiewende, während die Automobilbranche in der Transformation von Verbrennungsmotoren zu E-Mobilität steckt. Sich wandelnde Nutzeranforderungen und technischer Fortschritt führen zu kürzeren wirtschaftlichen Nutzungsdauern bei Immobilien. Flexible Gebäudestrukturen, Produkte und Baumaterialien mit längeren Haltbarkeiten, alternative Nutzungskonzepte sowie die potenziellen Regulierungsanforderungen bezogen auf Gebäudeeffizienz sind Themen, die die Immobilienbranche betreffen.

Nachhaltige Gebäude nehmen diese Punkte auf. Sie haben durch bessere Luftqualität und angenehmere Raumtemperatur (erhöhter Nutzkomfort) einen positiven Einfluss auf die Produktivität von Mitarbeitern und geringere Bewirtschaftungskosten. Risiken, die sich aus den steigenden regulatorischen Anforderungen ergeben, werden mitigiert. Längere Lebensdauer, höhere Funktionalität und Flexibilität sowie geringere Instandhaltungs- und Wartungsrisiken führen bei Betrachtung über den Lebenszyklus zu geringen Kosten und höherer Wirtschaftlichkeit. Die Zahl der zertifizierten Gewerbeimmobilien für Neubau und Sanierung ist in Deutschland um 23 % gestiegen (UK 17 %, Frankreich 12 %). Deutschlandweit sind nachhaltige zertifizierte Büro-

immobilien im Kommen – vor allem in den sieben A-Städten. Gebäude mit schlechter Nachhaltigkeitsperformance sind nicht zukunftssicher und werden im Wettbewerb um Mieter zurückfallen. Es ist davon auszugehen, dass diese Objekte vermehrt mit Abschlägen gehandelt werden.

#### Weitere immobilienbezogene, nachhaltige Facetten

Die nachhaltigste Immobilie ist nur dann nachhaltig, wenn sie auch verantwortungsvoll und nachhaltig betrieben wird. In dieser Lebensphase einer Immobilie werden Abfälle, Wasser- und Energieverbräuche sowie die Qualität der Raumluft beeinflusst. Das Tracking und Monitoring von diesen Verbräuchen sowie die Identifizierung von Einsparpotenzialen ist eines der Kernthemen. Allerdings haben wir hier wieder das Eigentümer-Nutzer-Dilemma, denn der Eigentümer ist nicht für den Verbrauch des Mieters zuständig. Dennoch können durch informatorische und verpflichtende Vereinba-

rungen zwischen Mieter und Vermieter zu einem gemeinsamen Nachhaltigkeitsverständnis sowie zur Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes Anreize zum Klimaschutz gesetzt werden. Allerdings haben sich die sog. grünen Mietverträge in Deutschland noch nicht durchgesetzt. In der Erfassung und Evaluierung von Verbrauchsdaten liegt die Basis für zukünftige Anreize auf den Weg klimaneutraler Gebäude in 2050.

Auch auf der Finanzierungsseite werden Akzente gesetzt. So hat die Climate Bond Initiative (CBI) den sog. „low carbon buildings“ jüngst eine eigene Kategorie gewidmet. Die CBI stellt dabei primär auf CO<sub>2</sub>-Emissionen ab, als auf Existenz von Nachhaltigkeitszertifikaten. Basis ist die Zugehörigkeit zum TOP 15%-Cluster der CO<sub>2</sub>-emissionsärmsten Objekte einer Region. Die energetischen Clusteranforderungen steigen mit gewähltem Emissionszeitpunkt und Laufzeit. Auch wenn climate bonds keinen Preisvorteil bringen, so erzielen sie eine posi-

tive öffentliche Wahrnehmung der Emittenten. Es kann unterstellt werden, dass climate bonds perspektivisch privilegiert gehandelt werden – analog nachhaltiger Gebäude.

#### Wir bei VWI

Als führender Immobilienpartner des Volkswagen Konzerns und seiner Mitarbeiter in Wolfsburg und der Welt stellen wir uns unserer Verantwortung. Nachhaltigkeit ist ein fester Bestandteil unserer Strategie. Wir unterstützen den Konzern mit unserer Immobilienkompetenz auf dem Weg zum nachhaltigen Mobilitätsanbieter. Wir haben in den letzten Jahren immer mehr in die Nachhaltigkeit investiert. Im Fokus unseres holistischen Nachhaltigkeitsansatzes steht neben dem gesamten Lebenszyklus der Immobilie auch die Finanzierung dieser. Unsere Nachhaltigkeitsbemühungen wurden im Dezember 2017 von oekom research, einer weltweit führenden Rating Agentur, mit dem Gütesiegel PRIME gewürdigt.

## Attraktive Einzelhandelsflächen. In Wolfsburgs neuem Stadtquartier.



Werden Sie Teil eines der größten privaten Wohnungsbauprojekte Deutschlands und eröffnen Sie Ihr Gewerbe ab 2020 im urbanen Quartierszentrum der „Steimker Gärten“. Wir bieten Ihnen attraktive Flächen mit individuellen Zuschnitten rund um den lebendigen Quartiersplatz. Interesse? Carola Aster berät Sie gern: 05361/264-372 oder [carola.aster@vwimmobilien.de](mailto:carola.aster@vwimmobilien.de)

# Energetische Sanierungsmöglichkeiten von Gebäuden mit erhaltenswerten Fassaden

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

Alte Fachwerk- oder Gründerzeithäuser stellen einen erheblichen Anteil am Gebäudebestand in Deutschland dar. Von den übrigen Immobilien heben sie sich oftmals durch ihre üppig dekorierten und aufwändig gestalteten Fassaden ab. Dieser ästhetische Aspekt führte aber oft dazu, dass die Fassaden von Fachwerkhäusern und Gebäuden aus der Gründerzeit energetisch ungedämmt sind. Teilweise sind solche Immobilien noch komplett unsaniert. Meistens wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, z. B. am Dach und im Innenausbau. Auf eine Fassadendämmung wurde aber verzichtet, um die schönen Fassaden zu erhalten.

Auf eine Dämmung der Außenwände muss aber nicht grundsätzlich verzichtet werden, um die Fassade im Zuge einer energetischen Sanierung zu erhalten. Die Innendämmung stellt eine Möglichkeit dar, um das Ziel der energetischen Verbesserung beim gleichzeitigen Erhalt der historischen Fassade zu erreichen.

## Zwei mögliche Varianten werden an dieser Stelle vorgestellt:

**Variante I: Lehm und Holzfaserdämmplatten**  
Eine Innendämmung mit verputzbaren Holzfaserdämmplatten stellt i. d. R. die preiswerteste und einfachste Möglichkeit einer wärmetechnischen Sanierung dar. Die Holzfaserdämmplatte besitzt eine optimale kapillare Leitfähigkeit und ein hohes Kondensatspeichervermögen. Sie kann bis zu 20 % des Eigengewichts an Feuchtigkeit zwischenspeichern, ohne dass die Dämmeigenschaft nennenswert sinkt. Dank dieser Eigenschaften ist diese Innendämmung auch ohne den Einsatz einer Dampfbremse in vielen Fällen möglich. Die Dämmplatte muss dabei jedoch mit Lehmputz kombiniert werden. Der Lehmputz sichert das System aus Wandaufbau und Dämmung bauphysikalisch ab.

Die bautechnische Umsetzung ist nicht kompliziert: Auf die zu dämmende Fläche wird ein Lehmputz aufgetragen, in den die Dämmplat-



Foto: fotollie/bob | MediaWorld GmbH

ten hineingedrückt und anschließend in der Wand verdübelt werden. Die Dämmplatten können direkt anschließend mit Lehm verputzt und mit Lehmfarbe gestrichen werden.

**Variante II: Lehm, Calciumsilikat, PU & Kalk**  
Eine komplexe Innendämmungsmöglichkeit ist eine Kombination aus der Anwendungssicherheit bewährter kapillaraktiver Calciumsilikatwerkstoffe und der hohen Wärmedämmleistung organischer Schäume. Im Gesamtsystem steht durch die feuchtepuffernde Sorptionsschicht zusätzlich eine Luftfeuchteregulierung zur Verfügung, die ein angenehmes Raumklima und den sicheren Schutz vor Schimmelbildung gewährleistet. Diese Lösung bietet höchste Dämmeigenschaften ( $\lambda = 0,031 \text{ W/mK}$ ).

Die Umsetzung gestaltet sich entsprechend aufwändiger: Zunächst müssen die nötigen Stärken der einzelnen Aufbauschichten, vor allem der Dämmplatte, zum Gebäude passend von einem versierten Fachplaner ermittelt werden. Der Innenputz wird dann komplett abgetragen und auf das zum Vorschein kom-

mende Mauerwerk wird eine dünne, gerade Lehmschicht aufgetragen. Darauf werden mittels eines Klebemörtels auf Lehm basis calciumsilikatbeschichtete PU-Dämmstoffplatten geklebt. Diese speziellen Platten sind neben ihrer Beschichtung für eine bessere Feuchtigkeitsregulierung perforiert. Mit dem Klebemörtel wird eine erste Armierungsschicht aufgebracht und in diese das Armierungsgewebe eingearbeitet. Als Oberputz dient ein speziell auf das System abgestimmter Kalkputz. Der Schlussanstrich darf hier ebenfalls nur mit Kalkfarbe erfolgen, da dem System sonst die erforderliche Atmungsaktivität genommen werden würde.

Die Innendämmung bietet eine gute Möglichkeit, Gebäude mit einer historisch oder ästhetisch wertvollen Fassade energetisch zu sanieren. Diese Maßnahmen müssen aber auf jeden Fall durch sachkundige Planer und kompetente Handwerker umgesetzt werden. Denn bei einem fehlerhaften Wandaufbau oder einer unsachgerechten Ausführung besteht das große Risiko von Schäden durch Feuchtigkeit und Schimmelbildung.



# Das Quartier am Alsterplatz wird die Perle der Weststadt

Gebaut nach einem zukunftsweisenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept



**Maren Sommer-Frohms**  
Geschäftsführerin  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH  
Braunschweig

**Die Ansprüche an das Wohnumfeld sind in den vergangenen Jahren gestiegen. Menschen möchten in lebendigen, zugleich ruhig und verkehrsgünstig gelegenen Stadtteilen wohnen, mit guten Einkaufsmöglichkeiten, guter medizinischer Versorgung, mit Kindergärten und Schulen in der Nähe sowie einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot. Die häufige Berufstätigkeit beider Eltern oder alleinerziehender Mütter und Väter verlangen ebenso nach neuen städtebaulichen Lösungen wie auch das Altern der Gesellschaft.**

Diese Erwartungen in weitgehend fertigen, gewachsenen Städten zu verwirklichen, ist alles andere als einfach. Da gleicht der Bau eines neuen Quartiers am Alsterplatz in Braunschweig ein wenig dem Ei des Kolumbus: eine verblüffend einfache Lösung für ein unlösbar scheinendes Problem.

In der Braunschweiger Weststadt ist sie dem Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule zu verdanken, die sozusagen zur Seite rückte und Platz für ein neues Wohnviertel mit ganz besonderen Qualitäten machte. Das so freigewordene Gelände von über 30 000 m<sup>2</sup> inmitten eines gewachsenen Wohngebietes kann nämlich von einer überragenden Infrastruktur profitieren, die der Schule zugedacht ist und die in herkömmlichen Neubaugebieten erst wachsen muss, weil sie nicht sofort finanziert werden kann. Das ist ein Glücksfall, denn die Lage einer Immobilie ist das wichtigste Qualitätskriterium, das über ihre Attraktivität, ihren Preis und ihre Wertentwicklung entscheidet.

Hier entstehen nach einem zukunftsweisenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzept 219 Wohnungen, für die ein urbanes Umfeld „direkt vor der Haustür“ an der Nordseite des Alsterplatzes geschaffen wird. Es wird von einem Turm mit acht Stockwerken und einem Gebäuderiegel mit drei und vier Geschossen markiert. Im Erdgeschoss beziehen eine Bäckerei mit Café und eine Bank Geschäftsräume. Neben an eröffnet ein gastronomischer Betrieb, der bei

warmem Wetter Außensitze auf einem neugestalteten Alsterplatz aufstellen wird. Darüber mieten sich zwei Arztpraxen ein, und auf dem Dach entsteht ein Garten, der gemeinschaftlich vom Netzwerk Gemeinsames Wohnen und von einer Wohnpflegegemeinschaft genutzt werden kann.

Dies fügt sich ideal in vorhandene Strukturen ein, denn nur einen Katzensprung entfernt nach Süden liegt das große Einkaufszentrum Elbestraße mit Supermärkten, Bäckereien, weiteren Arztpraxen, medizinischen Dienstleistungen und anderen Geschäften. Dort wirkt auch die Emmauskirche mit einem sehr aktiven Gemeindeleben. Wer in die Innenstadt will, erreicht in wenigen Schritten die Straßenbahnhaltestelle der Linie 3, wer beruflich pendeln muss, kann die nahegelegene Auffahrt zur Autobahn 391 nutzen.

Für junge Familien zählt eine zusätzliche Qualität vielleicht noch viel mehr: Das neue Quartier ist geradezu umringt von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche: Die Wilhelm-Bracke-Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, die 2015 als größter Schulneubau Niedersachsens von der Nibelungen-Wohnbau fertiggestellt wurde, verfügt über eine ausgezeichnete Reputation. Daneben befindet sich die Grundschule Rheinring und bald auch eine zweizügige Kindertagesstätte mit Außenanlage, mit deren Bau die Nibelungen-Wohnbau in Kürze beginnt.

Die Turnhallen der beiden Schulen werden auch von Vereinen genutzt; eine davon ist auch für Veranstaltungen zugelassen. Darüber hinaus ist die Waldorfschule in der Ludwig-Winter-Straße nicht weit. Sie liegt neben dem Gemeinschaftshaus Weststadt, das mit vielen kulturellen Veranstaltungen aufwartet, und der Fakultät Sozialwesen der Hochschule für angewandte Wissenschaften Ostfalia.

In nördlicher Richtung grenzt das neue Quartier an einen Spielplatz, auf dem jugendliche Skater ihren Spaß haben und auf dem Basketball gespielt werden kann



Er ist eingebettet in den 240 Hektar großen Westpark, einem weitläufigen Naherholungsgebiet mit dem Freibad Raffteich, einer Bezirkssportanlage, einem Reitverein und mehreren Bolzplätzen.

Als die Nibelungen-Wohnbau-GmbH 2013 den ersten Spatenstich zunächst für den Schulneubau und dann 2016 für das neue Quartier am Alsterplatz vornahm, war dies zugleich der Beginn eines Stadtumbaus, der neue, zukunftsfähige Formen des Wohnens und damit eine Aufwertung der Weststadt insgesamt ermöglichte. Allein mit unserem Wohnungsneuvorhaben investieren wir an dieser Stelle 60 Mio. Euro in die Zukunft unserer Stadt. Dies ist neben unserem Engagement im nördlichen Ringgebiet das zweite Großprojekt unserer Gesellschaft. Ich bin davon überzeugt, das Quartier am Alsterplatz wird die Perle der Weststadt.

Die Dimension dieses ungewöhnlichen städtebaulichen Projektes ist längst sichtbar. In nur eineinhalb Jahren ist es rasant gewachsen. Beton und Baustahl wurden tonnenweise verarbeitet. Beinahe jeden Monat entstand ein neues Geschoss. Dabei waren die Anforderungen alles andere als einfach. Der wasserhaltige, lehmige Boden am Alsterplatz ist ein schwieriger Baugrund, der im Bereich der Tiefgarage eine technisch anspruchsvolle Lösung bei der Gebäudegründung erforderte.

Mittlerweile sind in den meisten Gebäuden die Fenster eingebaut und die Elektro-, Sanitär- und Heizungsleute sind eingezogen. Der Innenausbau hat begonnen.

Der schnelle Baufortschritt trifft auch zu auf die Mietwohnungen im Maisonette-Stil und zwei Gebäude mit 64 öffentlich geförderten Wohnungen sowie 36 Eigentumswohnungen. Das Spektrum reicht von Zweizimmerwohnungen für Paare und Singles, die in Braunschweig derzeit besonders schwer passendes Obdach finden, bis zur Fünfstückwohnung für Familien. In absehbarer Zukunft werden hier rund 500 Menschen wohnen. Die ersten können vielleicht schon Ende des Jahres einziehen.

Damit das neue Quartier am Alsterplatz ein Vorzeigeprojekt wird, hatte die Nibelungen-Wohnbau-GmbH eigens einen städtebaulichen Wettbewerb für Stadtplaner und Architekten ausgeschrieben. Das Konzept des Siegerbüros griff viele innovative und zukunftsweisende Aspekte auf. Es zeichnete sich durch unterschiedliche Haustypen aus: prägnante große Solitäregebäude und kleine Hauszeilen sowie Treffpunkte und Raum für gemeinschaftliches Leben. Dies war der Masterplan, der die Struktur des Wohngebietes festlegte.

Er bildet den Rahmen für 216 Wohnungen, davon 36 barrierefrei. Eine Zeile mit kleinen Geschäften und Gewerbe sollte danach am Alsterplatz urbanes Leben ermöglichen, Gärten und Grünflächen eine offene Atmosphäre schaffen.

Erst in einem zweiten Schritt entwickelten drei aus dem anschließenden Vergabeverfahren hervorgegangenen Architektenbüros Entwürfe für die einzelnen Haustypen, in denen Wohnungen unterschiedlichster Größe entstehen. Ihre Vielfalt und Individualität erfüllt die Ansprüche von Menschen, die sich in ebenso unterschiedlichen Lebenssituationen befinden. Die verschiedenen Bautypologien schafften über die individuelle architektonische Handschrift einen ganz besonderen Wiedererkennungswert innerhalb des Quartiers: die Vielfalt in der Einheit.

Eben diese Mischung macht den Reiz des Quartiers aus. Sie liefert Lebensqualität, erhöht den Wohnwert und fördert die Nachbarschaftlichkeit. Hier werden Menschen unterschiedlichsten Alters zusammenkommen und sich wohlfühlen – das ist die beste Voraussetzung für eine gute Nachbarschaft.

Dabei spielen halböffentliche Grünräume im Osten des Baugebietes eine wichtige Rolle, denn sie machen das Quartier durchlässig und laden zum Verweilen ein. Für besonders gelungen halte ich die Anbindung an den Westpark. Die Farbe Grün wird neben der exzellenten Infrastruktur und der Familienfreundlichkeit ein weiteres bestimmendes Merkmal des neuen Quartiers am Alsterplatz sein. Seine Fertigstellung ist 2020 geplant.



# Der Baustofffachhandel als Berater für gesundes Bauen

Diana Edom | Geschäftsführerin | B-V Baustofffachhandel Gardelegen, Klötzer Bau GmbH, Gardelegen/Klötze

Uwe Schellbach | Baubetreuung und Bauleiter | Klötzer Bau GmbH, Klötze



**Beim Thema Baustofffachhandel denken die meisten Mitbürger an den Ort, wo sie im Frühjahr Blumenzwiebeln, zwischendurch ein Päckchen Schrauben oder Tierbedarf, im Sommer einen Rasenmäher und im Herbst vielleicht neue Tapeten für die anstehende Renovierung kaufen. Das ist aber ein Baumarkt und kein Baustofffachhandel!**

Ein Baustofffachhandel ist ein hochspezialisiertes Fachgeschäft ausschließlich für Baustoffe und deren Verwendung. Dort können nicht nur Baustoffe gekauft werden, sondern die Kunden können sich vor dem Kauf über alle Gewerke und die für die unterschiedlichen Baumaßnahmen zur Verfügung stehenden Baustoffe umfassend beraten lassen. Darüber hinaus werden auch Ansprechpartner bei Handwerksbetrieben, Architekten und Ingenieuren vermittelt, um dem Kunden auf der Suche nach versierten Spezialisten für die anschließende Ausführung unterstützen. Die professionelle Beratung und Unterstützung ist umso wichtiger, als dass die allermeisten Menschen zum ersten Mal eine Immobilie bauen und somit ohne große Erfahrungen vor einer gewaltigen Aufgabe stehen. Denn schlussendlich soll ja ein gesundes Gebäude bezogen werden.

## Die Organisation der Baustofffachhändler

Die einzelnen Baustofffachhändler sind einem Verbund angeschlossen. Dieser kümmert sich in erster Linie um die Logistik, damit der örtliche Baustofffachhändler die gewünschten Materialien an seine Kunden liefern kann. Dafür werden bundesweit mehrere Zentrallager betrieben, die für eine reibungslose Versorgung der Gesellschafter sorgen. Durch den gemeinsamen Einkauf zur Mengenbündelung und Sortimentssteuerung können für den Kunden attraktive Preise generiert werden. Dazu werden intensive Lieferantenkontakte aufgebaut und gepflegt.

Der Verbund unterstützt die mittelständischen Fachhändler aber auch mit umfassenden Dienst- und Bera-

tungsleistungen. Mehrere spezialisierte Fachgruppen bieten den einzelnen Baustofffachhändlern zudem Profilierungsmöglichkeiten an. Diese werden exakt auf die jeweiligen Bedürfnisse eines Gesellschafterunternehmens und dessen individuelles Marktumfeld zugeschnitten, aufeinander abgestimmt und für eine Vielzahl von Leistungsfeldern angeboten. Neben regelmäßigen Arbeitstagen für einen intensiven Informationsaustausch wird ein aktives Marketing bis hin zum gemeinsamen Auftritt auf Fachmessen organisiert. Die qualifizierte Aus- und Weiterbildung von Führungskräften und Mitarbeitern ist die Grundlage für eine überdurchschnittliche Beratungsqualität.

## Die Beratung durch den Baustofffachhändler

Neben der Versorgung mit Materialien für den Hausbau kann der Baustofffachhändler dem Kunden in vielen Fällen zu unterschiedlichen Fragestellungen verlässlich weiterhelfen. Die umfassende Information zu den Baumaterialien bildet dabei den Kern seiner Beratungsleistung, welche die Vor- und Nachteile der in Frage kommenden Baustoffe umfasst. Die Beratung bezieht sich dabei nicht nur auf das Gebäude, sondern vielmehr auch auf den Garten- und Landschaftsbau. Darüber hinaus können durch den Berater Hinweise zu Finanzen gegeben sowie persönlich bekannte Fachbetriebe und Planer vermittelt werden.

Unter Berücksichtigung des jeweiligen Bauvorhabens kann der Baustofffachhändler im Rahmen seiner Beratung Ratschläge zu bestimmten Materialien und zum Bauen im Allgemeinen geben. Dabei spielen die Aspekte des Energiesparens, des Brand- und Schallschutzes sowie des barrierefreien Wohnens eine herausgehobene Rolle. Insbesondere das gesunde Wohnen erfährt im Rahmen der Beratung eine zentrale Beachtung, da die bei dem Bau verwendeten Materialien und Baustoffe eine maßgebliche Auswirkung auf die Wohngesundheit haben.





## Die fachkundige Beratung zu den Baustoffeigenschaften ist die Grundlage für eine gesunde Immobilie

### Gesundes Bauen

Durch die Verpflichtung, immer Energie sparender zu bauen, verbleiben Schadstoffe aus Bauprodukten immer häufiger im eigenen Gebäude. Das Thema „Gesund wohnen bzw. arbeiten“ nimmt für Bauherren daher einen großen Stellenwert ein. Doch ist es gar nicht so leicht, das Vorhaben beim eigenen Bau in die Tat umzusetzen. Dabei haben alle Immobiliennutzer ein Recht auf Wohn- und Arbeitsgesundheit im eigenen Haus. Gesund bauen und damit gesund nutzen sollte daher als verbindliche Forderung beim Hausbau definiert werden.

Für Bauherren und ihre Familien ist das eigene Haus ein Ort der Erholung und des Kraftauf tankens. Im Büro verbringen viele Menschen sogar noch mehr Zeit als zuhause. Doch Vorsicht: Wer in ein neu gebautes Haus zieht, wird nicht selten mit einem Schwall unangenehmer Gerüche und reizender Substanzen konfrontiert, die schon beim kurzzeitigen Aufenthalt Augenbrennen und Kratzen im Hals hervorrufen können. Langfristig steigt in einem solchen Umfeld die Häufigkeit von Allergien und Unwohlsein oder es drohen im schlimmsten Fall Gesundheitsschäden. Kinder und ältere Menschen sind davon am stärksten betroffen.

Ein Schnupfen, Fieber oder gar eine Grippe – bestimmten Krankheiten können wir trotz aller Vorsorge nicht entkommen. Aber zumindest beim Hausbau können sich Bauherren bewusst für (Wohn-/Arbeits-) Gesundheit in der eigenen Immobilie entscheiden. Durch den Einsatz gesunder Baustoffe sorgen Bauherren langfristig für Wohn-/Arbeitsgesundheit im eigenen Gebäude. Schließlich ist das Raumklima in unseren Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen mitentscheidend für unser Wohlbefinden.

### Geeignete Baustoffe für die gesunde Immobilie

Bauherren können bereits beim Hausbau vorsorgen, um sicherzustellen, dass sie gesund wohnen



bzw. arbeiten. Viele Baustoffe und Materialien sind mit verlässlichen Qualitätskennzeichen versehen, die die Wohn-/Arbeitsgesundheit beim Hausbau garantieren. Der Baustofffachhändler kann darüber hinaus den Bauherren zu allen Vor- und Nachteilen der sich auf dem Markt befindlichen Baustoffe insbesondere unter Berücksichtigung des Aspekts der Gesundheit beraten.

Viele Bauherren sind sogar bereit, für eine gesunde Innenraumluft in der eigenen Immobilie einen Mehrpreis zu zahlen. Eine gesunde Innenraumluft als zentraler Faktor ist kein Möchtegern-Attribut beim Hausbau, sondern für Bauherren eine Notwendigkeit. Eines sollten Bauherren wissen: Auch dauerhaft unangenehme Gerüche im neugebauten Gebäude sind ein Mangel, gegen den man vor Gericht vorgehen kann. Zwar gibt es keine allgemeingültige Verfahrensweise für gesundes Bauen und Wohnen, aber mit der VDI 4302 wurde vom Verein Deutscher Ingenieure (VDI) eine Richtlinie veröffentlicht, die Gerüche weitgehend objektiv messbar macht. Das entsprechende Gutachten eines zertifizierten Prüf- und Geruchlabors ist vor Gericht sehr hilfreich.

Gesund wohnen bzw. arbeiten muss kein Wunsch beim Hausbau bleiben. Den Beweis liefern die bereits realisierten Projekte, die sicher wohngesund geplant und gebaut wurden. Die Auswahl der richtigen Baustoffe ist dafür eine wesentliche Basis.



WENN SIE  
**BERGE**  
VERSETZEN  
WOLLEN.

- ▲ Dachsteine
- ▲ Fliesen
- ▲ Klinker
- ▲ Vollwärmeschutz
- ▲ Kalksandsteine
- ▲ Porotonsteine
- ▲ Badmöbel
- ▲ Dämmung
- ▲ Galabau
- ▲ Naturstein

B-V Baustofffachhandel  
Isenschnibber Chaussee 8-10  
39638 Gardelegen

Telefon +49 3907 42190  
Fax +49 3907 714027  
Mobil +49 151 11571102

b-v.baustoffe@gmx.de  
www.baustoffe-voigt.de

DA STAUNEN SIE  
**BAUKLÖTZE(R).**

**KLÖTZER**  
BAU GMBH

Klötzer Bau GmbH  
Telefon +49 3909 473181  
Fax +49 3909 473182  
Mobil +49 151 11571102

klotzer-bau-gmbh@gmx.de  
www.klotzer-bau.de



- Sach- und fachgerechte Hoch- und Tiefbauarbeiten z.B. Rohbau-, Stahlbeton-, Klinker-, Pflasterarbeiten
- Erdarbeiten sowie Um- und Ausbauarbeiten
- Erstellung von geschlossenen Rohbauten von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern
- Bau von Industrie- und Gewerbehallen z. B. Lebensmittelmärkte
- Fachkundige Abrissarbeiten



# Wie baut Deutschland Wohnungen?

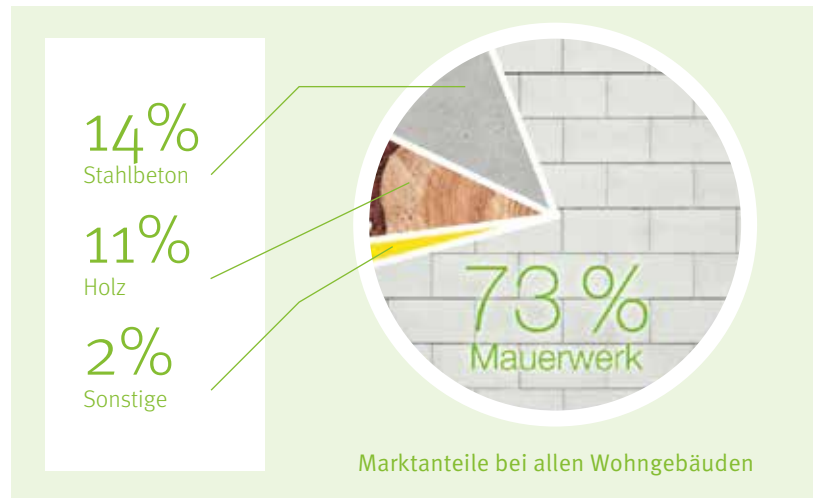
Dipl.-Ing. Hinrich Schulze | Technische Beratung Kalksandstein | Radmacher GmbH & Co. KG, Wendeburg

Die Wohnungsknappheit und ihre Folgen stehen seit Jahren im Fokus des öffentlichen Interesses. Zwischen Bedarf und Angebot klafft gerade in Ballungsräumen – dazu gehört auch der Raum Braunschweig – eine große Lücke.

Bundesweit müssten pro Jahr mindestens 350 000 bis 400 000 Wohnungseinheiten erstellt werden und dies über Jahre, damit sich wieder ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in den Ballungsräumen einstellt. Davon sind wir zur Zeit weit entfernt. So wurden in den Jahren 2014 und 2015 nur 250 000 Wohnungseinheiten und im Jahr 2016 knapp 300 000 erstellt. Durch die Wohnungsknappheit kann das Grundbedürfnis der Menschen auf bezahlbaren Wohnraum nicht umfänglich sichergestellt werden. Dies kann zu Ausgrenzungen und zu sozialen Spannungen führen. Somit steht schon seit Jahren der Wohnungsbau bei Planern und Ausführenden ganz oben auf der Liste und hat sich wieder zum wichtigsten Segment im Bauwesen entwickelt.

Der Wohnungsbau wird traditionell – besonders in Norddeutschland – mit Mauerwerk erstellt. Bundesweit werden 73 % aller Wohnungen aus Stein und Mörtel errichtet. Es folgen dann die Baustoffe Stahlbeton (14 %) und Holz (11 %). Dies hat natürlich auch seine Gründe. Mauerwerkskonstruktionen bieten sowohl bei technischen Anforderungen (z. B. Tragfähigkeit, Schallschutz) als auch bei der Ökologie mit den Aspekten der Nachhaltigkeit sowie bei ökonomischen Ansprüchen, Vorteile gegenüber anderen Konstruktionsarten.

Bautechnisch muss eine Konstruktion im Wohnungsbau Standsicherheit gewährleisten und die Anforderungen der Bauphysik – Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz – erfüllen. Die Ansprüche an die Standsicherheit und den Brandschutz sind durch gesetzliche Vorgaben festgelegt. Beim Schallschutz und Wärmeschutz werden die gesetzlichen Vorgaben durch weiterreichende privatrechtliche Regelwerke ergänzt bzw. die Anforderungen deutlich erhöht. Dies gilt z. B. für den Schallschutz,



bei dem sich ein erhöhtes Schallschutzniveau einer Neubauwohnung sich heute zum Standard entwickelt hat. Beim Wärmeschutz stellen die KfW-Förderprogramme entsprechende höhere Niveaus dar. Wichtig ist, dass alle Bereiche der Statik nach den Vorgaben möglichst einfach und sicher erfüllt werden sollten. Mauerwerkskonstruktionen erfüllen all diese Forderungen ohne erhöhten technischen oder finanziellen Aufwand. Hohe Tragfähigkeit mit gleichzeitigem exzellenten Schallschutz und Brandschutz zeichnen die Massivbauweise mit Mauerwerk aus.



Baustoffe bzw. Baukonstruktionen werden heute häufig auch nach Aspekten der Ökologie und der Nachhaltigkeit beurteilt. Dabei werden u. a. die Ressourcenschonung bei den Ausgangsstoffen, der Energieeinsatz bei Herstellung und dem Transport, die Langzeit-CO<sub>2</sub>-Bilanz des Gebäudes während der Nutzungsphase und das Recycling nach der Nutzungsphase verglichen. Alle Steine bestehen aus natürlichen Rohstoffen. Bei den für die Erstellung notwendigen Rohstoffen – Kies, Sand, Bims, Blähton oder Ton, die in Deutschland regional gut verteilt und praktisch unbegrenzt verfügbar sind – muss nicht auf Importe zurückgegriffen werden, wie das im Bereich Stahl und Holz z. T. der Fall ist. Durch die regionale Produktion von Steinen liegen die Transportentfernungen zu den Bau-

*„Stein kann als regionales Produkt angesehen werden – das trifft auf Holz nicht immer zu!“*



stellen bei durchschnittlich 50 km und sind somit deutlich kürzer als für Holz aus heimischen Wäldern mit durchschnittlich 170 km. Während im Bereich von geschnittenem Nadelholz der Bedarf aus heimischen Wäldern gedeckt werden kann, sieht es bei dem für den Baubereich und für die Möbelindustrie wichtigen Nadelrohholz anders aus. Das dort benötigte Nadelholz wird z.T. über tausende Kilometer aus dem Ausland herangeschafft, während deutsches geschnittenes Nadelholz ins Ausland exportiert wird. Somit kann der Stein als ein regionales Produkt angesehen werden, was auf Holz nicht immer zutrifft.

**BEI DER WIRTSCHAFTLICHEN BETRACHTUNG VON WOHNGBÄUDEN AUS MAUERWERK IST FESTZUSTELLEN: MAUERWERKSBAU IST DIE GÜNSTIGSTE BAUWEISE.**

Für die Nutzung einer Wohnung bzw. eines Hauses spielt die Langzeit-CO<sub>2</sub>-Bilanz eine wichtige Rolle. Hier schneiden, auf 50 Jahre bezogen, Steinhäuser genauso gut oder schlecht wie Häuser aus Holz ab. Bei 80 Jahren Betrachtungszeitraum schneiden massive Häuser erkennbar besser ab. Dies belegen aktuelle Nachhaltigkeitsuntersuchungen mit Bewertungskriterien anerkannter Zertifizierungssysteme.

Nach der Nutzungsphase ist der Stein ein Recycling-Stoff: Alle Steine werden nach dem Abriss von Häusern als mineralische Baustoffe zu über 90 % wiederverwertet. Für sie beginnt ein „zweites Baustoff-Leben“. Das sind harte Recycle-Öko-Fakten aus dem Monitoring-Bericht der Initiative Kreislaufwirtschaft Bau. Eine Wiederverwendung von Holz im Kreislauf des Bauens ist nur untergeordnet möglich.

Bei Mehrfamilienhäusern liegt der Kostenvorteil gegenüber dem Holzbau bei bis zu 6 % oder anders ausgedrückt: Die Erstellungskosten sind bei Holzkonstruktionen ungefähr 67 Euro pro Quadratmeter höher als beim Massivbau aus Mauerwerk. Dies wird belegt durch Langzeituntersuchungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. in Kiel.

Bei Betrachtung unter Berücksichtigung des Lebenszyklus eines Gebäudes von 80 Jahren ergeben sich bei Mauerwerksgebäuden Kosten von 300–370 Euro/m<sup>2</sup> für eine Außenwandkonstruktion. Beim Stahlbeton liegen diese bei 330–385 Euro/m<sup>2</sup> und bei Holzaußenwandkonstruktionen bei 385–490 Euro/m<sup>2</sup>. Der Wohnungsneubau mit Mauerwerk ist eine der wirtschaftlich günstigsten Varianten. Dies gilt auch bei der Versicherung von Wohngebäuden. Die Versicherung gegen Brand ist bei Massivhäusern kein Problem. Im Gegensatz dazu ist dies aber bei Holzhäusern der Fall. Dort sind deutliche höhere Prämien zu entrichten, da das Schadensrisiko auch deutlich höher ist.

**FAZIT**

**Das gemauerte Haus wird preisgünstig gebaut und es bleibt auch noch günstig, wenn es steinalt wird.**



*„Risiken und Unwägbarkeiten kosten Geld!“*

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

## Der Sachverständige als Berater bei der Veräußerung

Mit Marktkenntnis und Sachverstand den optimalen Preis erzielen

**Der Verkauf ist immer das Finale einer jeden Immobilieninvestition. Nur durch ihn können Werterhöhungen der Immobilie realisiert werden, die zuvor lediglich als rechnerische Buchgewinne vorhanden oder zumeist gar nicht bekannt waren. Unter Umständen muss aber auch akzeptiert werden, dass der Markt die Wertigkeit der Immobilie deutlich geringer einschätzt, als der Eigentümer bis dahin annahm. Die Gründe für die Veräußerung einer Immobilie sind sehr vielfältig und von der Motivation des Verkäufers abhängig. Was die allermeisten Eigentümer aber eint, ist der Wunsch, die Immobilie zu einem guten, marktgerechten Preis zu verkaufen. Doch wie hoch ist dieser Preis und welche Umstände beeinflussen die Käufer regelmäßig bei ihrer Preisfindung? Bei gängigen Wohnimmobilien sind diese Fragen oft recht einfach zu beantworten. Handelt es sich aber um Renditeobjekte, fällt dies schon deutlich schwerer. Im folgenden Artikel werden daher die unterschiedlichen Aspekte beleuchtet und eine sinnvolle Vorgehensweise beschrieben. Denn eins gilt grundsätzlich: Den Preis macht der Markt!**

### Die einfachen Immobilien

Zunächst muss geklärt werden, um welche Art von Immobilie es sich bei der Veräußerung handelt. Jede Immobilienart ist einem eigenen Marktsegment zuzuordnen, in dem regelmäßig andere Bedingungen herrschen. Da bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und Doppelhäusern fast ausschließlich die Eigennutzung im Vordergrund steht, handeln die Käufer oftmals mehr aus emotionalen als aus rationalen Motiven. Da findet bei der Kaufentscheidung der schöne Blick in einen gepflegten Garten oder die Einbauküche mehr Beachtung als die kostenintensive Instandsetzung von diversen Bauteilen zu einem späteren Zeitpunkt, die für den Laien nicht sofort erkennbar ist, dem Immobilienfachmann aber aufgrund des Baualters sofort ins Auge fällt. Für den Verkäufer ist es daher wichtig zu wissen, zu welchen Preisen vergleichbare

Objekte tatsächlich veräußert wurden. Da hilft es, wenn ein Sachverständiger einen Auszug aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte zu Vergleichspreisen anfordert und aufbereitet. Da die Gutachterausschüsse alle notariell beglaubigten Kaufverträge für Immobilien erhalten, kennen sie den jeweiligen Immobilienmarkt sehr genau. Gegenüber diversen anderen Anbietern von Marktinformationen handelt es sich bei den Vergleichspreisen des Gutachterausschusses um tatsächlich realisierte Kaufpreise, also um den realen Markt und nicht um Angebotspreise oder anderweitig abgeleitete Werte. Der Sachverständige analysiert die Kaufpreise und unterbreitet dem Eigentümer eine belegbare Einschätzung für einen marktgerechten Preis. Da allein der Auszug aus der Kaufpreissammlung über 100 Euro kostet, ist dies mit einem gewissen finanziellen Aufwand verbunden, der sich aber bei einem positiven Verkauf zu einem guten Preis schnell amortisiert. Darüber hinaus hat der Verkäufer mit den tatsächlichen Vergleichspreisen ein starkes Verkaufsargument in der Hand, um auf eventuelle Preisminderungen seitens potenzieller Käufer zu reagieren. Wenn der Eigentümer dann noch alle notwendigen Unterlagen und Informationen vorliegen hat, die der Käufer für die Bankfinanzierung und den Notar benötigt, steht einer erfolgreichen Veräußerung nichts mehr im Wege. Auch in diesem Bereich kann der Sachverständige durch seine Marktkenntnisse und Erfahrungen dem Verkäufer beratend zur Seite stehen.

### Die interessanten Immobilien

Sobald es sich beim Verkauf um Renditeimmobilien handelt, spielen in erster Linie die monetären Aspekte eine Rolle. Die Motivation der potenziellen Käufer ist das Geldverdienen mit der Immobilie. Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser sind noch relativ einfach strukturiert, wobei es sich z. T. um grundverschiedene Teilmärkte handelt. Werden bei Mehrfamilienhäusern die Einnahmen komplett aus der Wohnungsvermietung erzielt, kann bei Wohn- und



Geschäftshäusern, vor allem in sehr zentralen Lagen, die erdgeschossige Handelsnutzung der wesentliche Ertragsbringer sein. Doch sie haben eine Gemeinsamkeit: das deutsche Wohnmietrecht. Vielen Käufern von entsprechenden Objekten ist im Moment des Kaufes nicht klar, in welche vertraglichen Bindungen sie sich begeben und wie eng die gesetzlichen Regelungen sind. Die Kündigung eines Wohnungsmieters, weil das Verhältnis der Mieteinnahmen zu den notwendigen Investitionen unwirtschaftlich ist, ist vor deutschen Gerichten fast aussichtslos. Da der potenzielle Käufer gut beraten ist, die bestehenden Mietverträge zu prüfen, sollte der Eigentümer im Rahmen der Veräußerung die Verträge und eine eventuelle Historie aufbereitet haben und neben den üblichen Unterlagen und Informationen zur Verfügung stellen.

Bei der Preisfindung für solche Objekte steht der Ertrag im Vordergrund. Daher sollte der Eigentümer im Vorfeld der Veräußerung prüfen, inwieweit sich die Mieteinnahmen durch Anpassungen steigern lassen oder gewerbliche Verträge verlängert werden können, um den Umfang der vertraglich gesicherten Mieten zu vergrößern. Dies kann ihm mit der externen Hilfe eines marktkundigen Beraters gelingen, und er sollte die sich bietenden Möglichkeiten unbedingt vor dem Verkauf umsetzen. Denn die tatsächlichen Einnahmen werden im Rahmen der Kaufpreisfindung i. d. R. höher bewertet als die Chance auf eine eventuelle Mieterhöhung in der Zukunft, die mit Unwägbarkeiten verbunden ist. Die Relation der durch Mietverträge gesicherten Einnahmen zum Kaufpreis ist eine wichtige Kennzahl zur Beurteilung einer Investition, spiegelt sie doch das Chance-Risiko-Profil der jeweiligen Immobilie sehr gut wider.

### Die spannenden Immobilien

Wirklich interessant wird es dann aber bei den gemischt genutzten Grundstücken. Dabei handelt es sich oftmals um ehemalige Betriebsgrundstücke oder aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen, die sich im Laufe der Jahrzehnte zu wahren „Gemischtwarenläden“ entwickelt haben. Den Eigentümern ging es zumeist darum, aus der bestehenden Bausubstanz in irgendeiner Form Erträge zu erwirtschaften, ohne übermäßige Investitionen vornehmen zu müssen. Eine professionelle

Strategie unter Beachtung der jeweiligen Marktentwicklung oder höherwertigen Umnutzung wurde eher nicht verfolgt. Da mischen sich dann u. a. munter Wohn- und Gewerbenietverträge unterschiedlicher Gestaltungsarten und Laufzeiten. Wenn dann auf der Eigentümerseite der Entschluss zur Veräußerung gefasst wird, sollte eine umfassende Bestandsaufnahme der tatsächlich vorhandenen Bindungen, Belastungen und Bestandteile des Grundstücks vorgenommen werden. Denn der Markt reagiert auf die vielen Unsicherheiten, die mit solchen gemischt genutzten und über Jahrzehnte organisch entwickelten Grundstücken verbunden sind, sehr oft mit erheblichen Preisabschlägen. Und das, obwohl diese Grundstücke häufig erhebliche Potenziale aufweisen, vor allem, wenn sie in einem städtischen Umfeld gelegen sind. Der wesentliche Grundsatz lautet daher: Transparenz schaffen, um Risikoabschläge bei der Preisfindung zu minimieren.

Dafür ist ein Prozess notwendig, der einige Zeit in Anspruch nimmt, sich aber schlussendlich über einen signifikant höheren Kaufpreis auszahlt. Dazu wird z. B. ein Konzept für die Veräußerung durch einen Immobiliensachverständigen erstellt. Im Rahmen eines solchen Konzepts werden u. a. das bestehende Planungsrecht geprüft, alle miet- und sonstigen vertraglichen Bindungen ausgewertet, Altlasten eruiert sowie die Substanz und der Zustand der baulichen Anlagen erfasst. Auf Grundlage dieser umfangreichen Prüfung wird untersucht, in welcher Form das Grundstück am Markt angeboten werden sollte. Unter Umständen ist die Teilung und vollständige Beräumung, d. h. die Lösung aller vertraglichen Bindungen und der Abriss aller Gebäude, die wirtschaftlichste Lösung, weil der Markt unbebaute Grundstücke in der Lage gerade am meisten nachfragt. Dem Eigentümer werden somit Handlungsoptionen aufgezeigt sowie alle mit dem Grundstück verbundenen Chancen und insbesondere auch Risiken offengelegt.

Im nächsten Schritt erfolgt die Ableitung eines marktüblichen Preises. Dazu kann die zuvor beschriebene Analyse von Vergleichskaufpreisen oder eine originäre Wertermittlung mittels der normierten Verfahren durch den Sachverständigen verwendet werden. Da Risiken durch potenzielle Käufer mit Preisabschlägen berück-

sichtigt werden, ist die sachgerechte Bewertung dieser Risiken durch entsprechende Spezialisten ein wirksames Mittel, um einen optimalen Preis zu erzielen. Der Sachverständige kann dem Eigentümer im weiteren Veräußerungsprozess daher beratend zur Seite stehen, um z. B. einen Altlastenverdacht durch eine Fachfirma untersuchen zu lassen oder die vertraglichen Bindungen durch einen entsprechenden Fachanwalt zu beenden. Zielsetzung ist die Minimierung der Unwägbarkeiten, welche einem höheren Kaufpreis im Wege stehen.

### Der Sachverständige ist kein Makler

Viele Aspekte, welche gerade im ersten Teil des Artikels beschrieben wurden, werden durch einen guten Makler auch erbracht. Grundsätzlich ist aber zu beachten, dass die Intentionen von Makler und Sachverständigem verschieden sind. Der Makler ist in erster Linie am Verkauf einer Immobilie interessiert und wird nur honoriert, wenn die Transaktion tatsächlich stattgefunden hat. Dass er oftmals nicht vom Eigentümer, der ihn beauftragt hat, sondern vom Käufer bezahlt wird, ist eine deutsche Eigenart und führt zu zusätzlichen Befindlichkeiten. Bei der Beauftragung eines Sachverständigen verhält es sich i. d. R. anders. Seine Leistung wird vollkommen unabhängig vom Verkaufserfolg und ausschließlich vom beauftragenden Eigentümer honoriert. Damit kann sich dieser sicher sein, dass der Sachverständige ausschließlich auf seiner Seite steht und nur seine Interessen vertritt. Die Leistungen des Sachverständigen sind mit einem erheblichen Aufwand verbunden, der zwar zunächst vergütet werden muss, aber über den optimierten Kaufpreis wieder eingespielt werden kann. Ob der Eigentümer mit den gewonnenen Erkenntnissen das Objekt dann selber vermarktet oder einen Makler mit guten Verbindungen zu potenziellen Käufern einschaltet, kann er dann immer noch entscheiden.

### Transparenz bringt Geld

Vor jedem Verkauf einer Immobilie sollte das jeweilige Marktumfeld eingehend geprüft und alle mit dem Objekt verbundenen Aspekte erhoben, analysiert und auf ihre Preisrelevanz hin bewertet werden. Je komplexer die Immobilie bzw. das Grundstück, desto umfassender muss der Veräußerungsprozess vorbereitet werden. Denn eins ist klar: Risiken und Unwägbarkeiten kosten Geld!

# Die professionelle **Vermarktung** einer Immobilie

Die Preise für Immobilien steigen seit Jahren. Die große Nachfrage am Immobilienmarkt und die anhaltende Niedrigzinspolitik sorgen in den Metropolregionen weiterhin für hohe Immobilienpreise. Es gibt viele Situationen, in denen eine fundierte Kenntnis über den Wert Ihres Immobilienvermögens wichtig ist. Grund genug, sich damit zu beschäftigen.



Sascha Brandes | Geschäftsführer | Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH, Braunschweig

## I. Bewertung

Die Ermittlung des Kaufpreises ist Expertensache. Mit einer professionellen Einwertung einer Immobilie wird der Grundstein für eine erfolgreiche Vermarktung gelegt. Die überwiegend herangezogenen Verfahren dafür sind das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren.

### 1. Vergleichsverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird die Immobilie mit bereits verkauften, ähnlichen oder baugleichen Objekten verglichen. Dieses Verfahren findet hauptsächlich für Eigentumswohnungen und Häuser Anwendung. Viele Immobilieneigentümer nutzen diese Herangehensweise, um einen ersten Anhaltspunkt für den Kaufpreis zu erhalten. Für eine genaue Berechnung müssen allerdings verkaufte Objekte zur Bewertung herangezogen werden und nicht aktuelle Angebote im Internet. Die Angebotspreise werden in der Regel mit einem Verhandlungsspielraum kalkuliert und bieten daher keine verlässliche Aussage über den tatsächlichen Verkaufspreis. Eigentümer sehen ihre Immobilie mit anderen Augen und können den Preis daher oftmals nicht sachlich bewerten. Ein qualifizierter Immobilienmakler verfügt über die entsprechende Erfahrung, umfassendes Fachwissen und eine profunde Marktkenntnis und kann so den realen Marktwert ermitteln.

### 2. Ertragsverfahren

Bei vermieteten Objekten wie Wohn- und Geschäftshäusern, Mehrfamilienhäusern, Geschäfts- und gemischt genutzten Grundstücken wird zur Errechnung des

Kaufpreises das Ertragswertverfahren angewendet. Diese richtet sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung. Bei leerstehenden Objekten wird die ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt, um einen möglichen Ertrag zu simulieren. Bei Objekten mit Entwicklungspotenzial, z.B. Mietsteigerungspotenzial oder besonders gut erhaltener, alter Substanz, wird häufig mehr als der Ertragswert erzielt. Das derzeitige positive Zinsniveau trägt ebenfalls dazu bei.

## II. Aufbereitung

Die Qualität der Aufbereitung der Immobilie macht einen erheblichen Unterschied in der Vermarktung und auch in der Erzielung des bestmöglichen Kaufpreises aus. Um die Einzigartigkeit der entsprechenden Immobilie am Markt hervorzuheben und diese bestmöglich zu präsentieren, kann es von entscheidender Bedeutung sein, alle relevanten Unterlagen sowie hochwertige Fotos bei schönem Wetter und aktuelle Grundrisse inklusive aller Umbauten zusammenzustellen. Laut Gesetz ist auch der Energieausweis bei Verkauf sowie Vermietung verpflichtend. Je nach Baujahresklasse ist ein Verbrauchs- oder Bedarfsausweis notwendig. Ein entsprechender Immobilienexperte weiß, welche Unterlagen Sie parat haben müssen und welche vor Start der Vermarktung eventuell noch angefertigt oder beschafft werden müssen. In einem Exposé kann man alle Eckdaten präzise für den Interessenten zusammentragen. Gerade in der heutigen, schnelllebigen Zeit entscheiden die Interessenten oft in wenigen Augenblicken, ob sie der Immobilie in einer Besichtigung eine Chance geben möchten.



Die Verteidigung des gewünschten Kaufpreises ist für Privatpersonen oft schwierig durchzusetzen. Gerade in Fällen, in denen Bekannte oder die Nachbarn kaufen, spielt auch der Sympathiefaktor eine große Rolle.

### III. Vermarktung

Wer privat verkauft, weiß nie, wer an der Tür klingelt. Ein professionelles Maklerbüro entwickelt üblicherweise ein maßgeschneidertes Vermarktungskonzept – über das Maß an Diskretion entscheidet der Verkäufer. Gerade im Bereich der selbstgenutzten Immobilien herrscht häufig eine hohe Nachfrage. Schnell wird jeder Verkäufer merken, dass nicht jeder Interessent ein potenzieller Käufer ist. Viele Interessenten sind noch in der Orientierungsphase, nach was für einer Immobilie sie wirklich suchen oder wissen noch nicht, ob das gewünschte Objekt auch finanziell für sie tragbar ist. Eine Finanzierungsbestätigung der Bank ist daher für alle weiteren Schritte unabdingbar. Durch routinierte Zusammenarbeit mit Kreditinstituten kann das Immobilienbüro den Ablauf der Finanzierung beschleunigen und den Eigentümer entlasten, da es weiß, welche Unterlagen eingereicht werden müssen.

### IV. Die Besichtigung

Die Besichtigung sollte potenzielle Käufer überzeugen. Für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance, daher ist es von entscheidender Bedeutung, die Besichtigung durch ausgewählte Kauf- oder Mietinteressenten nicht dem Zufall zu überlassen. Eine durchdachte Planung ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich der potenzielle Käufer bzw. Mieter auf Anhieb in Ihre Immobilie „verliebt“. Daher kann es sinnvoll sein, das langjährige Know-how eines Experten zu nutzen, um die Vorzüge des Objektes optimal zur Geltung zu bringen. Denn eines steht fest: Ein gelungener Besichtigungsrundgang, der einen exzellenten Eindruck hinterlässt, ist der Schlüssel zu einer für alle



Beteiligten erfolgreichen Vermarktung der Immobilie. Ein brennender Kamin, leise Hintergrundmusik oder der Geruch von frisch aufgebühtem Kaffee erzeugen bei potenziellen Käufern ein heimeliges Gefühl.

### V. Die Abwicklung

Die Preiseinigung auf den vom Verkäufer gewünschten Preis ist für Privatpersonen oft schwierig durchzusetzen. Gerade in Fällen, in denen Bekannte oder die Nachbarn kaufen, spielt auch der Sympathiefaktor eine große Rolle. Häufig werden so Kaufpreise beschlossen, die weit unter den aktuell zu erzielbaren Kaufpreisen liegen. Ein unparteiischer Immobilienexperte kann durch seine geschulte Erfahrung der Verhandlungstaktik einen guten Beitrag zur Sicherung des Kaufabschlusses darstellen. Bei Kaufpreisverhandlungen bleibt er sachlich und vertritt und berät beide Seiten. Auch bei vertraglichen Fragen oder der Beauftragung des Notars, kann er hilfreich zur Seite stehen.

### VI. After Sales

Der Service eines qualifizierten Immobilienbüros endet nicht mit der Unterzeichnung des Kauf- bzw. Mietvertrages. Häufig wird zunächst eine Alternativimmobilie benötigt, bei deren Suche das Immobilienbüro zur Seite stehen kann und dann den reibungslosen zeitlichen Ablauf koordiniert. Bei der Objektübergabe müssen alle Zähler abgelesen werden und die Zählerstände dem Versorgungsunternehmen mitgeteilt werden, alle Schlüssel übergeben und ggf. ein Übergabeprotokoll angefertigt werden. Diese Formalitäten kann das Immobilienbüro ebenfalls erledigen und dem Eigentümer somit Arbeit und Behördengänge abnehmen.



# Unsere besten Referenzen sind unsere vermittelten Objekte...



Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH • Steinweg 28 • 38100 Braunschweig  
Braunschweig@engelvoelkers.com • + 49 - 531 213 69 00  
[www.engelvoelkers.com/braunschweig](http://www.engelvoelkers.com/braunschweig)



**ENGEL & VÖLKERS®**

# Die Reform des Bauvertragsrechts

Die wichtigsten Regelungen des neuen Bauvertragsrechts im Überblick

**Der Bundestag hat 2017 das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung verabschiedet. Das neue Bauvertragsrecht ist daraufhin mit dem Jahreswechsel in Kraft getreten und gilt für alle Verträge, die seitdem geschlossen werden. Das Gesetz versucht in erster Linie den Besonderheiten komplexer Bauvorhaben durch die Einführung neuer Spezialregelungen Rechnung zu tragen. Außerdem sollen der Verbraucherschutz erhöht und die kaufrechtliche Gewährleistung an die aktuelle Rechtsprechung angepasst werden.**



Von links nach rechts: Sebastian Staats, Anton Petker, Sebastian Klie

## Überblick über die wichtigsten Neuerungen

Bisher fand auf alle baurechtlichen Verträge allein das Werkvertragsrecht Anwendung. Mit der Gesetzesänderung wurde das BGB erstmals um den Bauvertrag, den Verbraucherbauvertrag, den Architekten- und Ingenieurvertrag sowie den Bauträgervertrag ergänzt. Die neuen Vertragstypen werden dabei jeweils durch Spezialregelungen flankiert. Beispielsweise haben Besteller im Rahmen eines Verbraucherbauvertrages nun – ähnlich wie bei Fernabsatzverträgen – die Möglichkeit, den Vertragsschluss zu widerrufen.

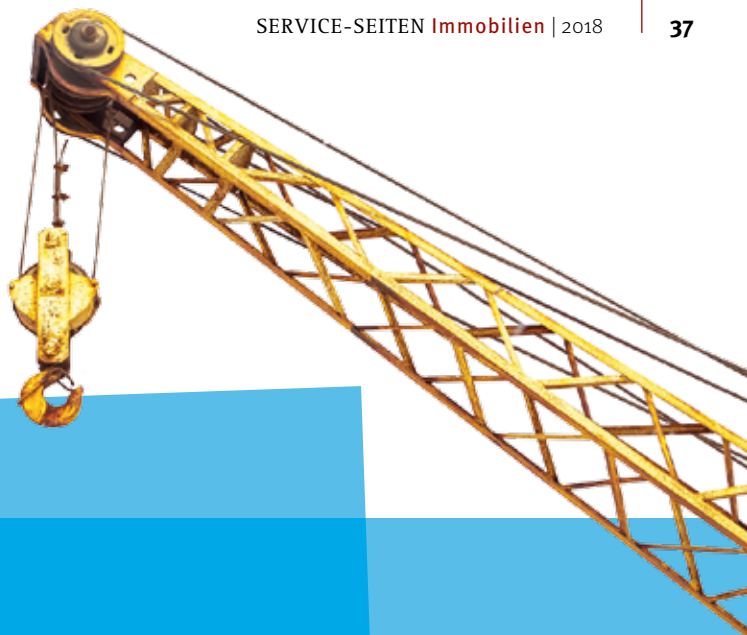
Der Gesetzgeber hat außerdem die kaufrechtliche Gewährleistung ergänzt und für alle Käufer (gleich, ob Verbraucher oder Unternehmer) einen verschuldensunabhängigen Erstattungsanspruch für mangelbedingte Ein- und Ausbaurkosten geschaffen.

## Der Bauvertrag

Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks oder einer Außenanlage.

Die wichtigste Spezialregelung ist das Anordnungsrecht des Bestellers: Liegt ein Bauvertrag vor, hat der Besteller auch nach Vertragsschluss die Möglichkeit, eine Änderung der vertraglich vereinbarten Leistung anzuoordnen. Dies war bisher nur in Ausnahmefällen zulässig.





Sebastian Klie | Rechtsanwalt

Anton Petker | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Sebastian Staats | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt für Vergaberecht

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH, Braunschweig

Teilt der Besteller dem Bauunternehmer sein Änderungsbegehren mit, ist dieser zur Unterbreitung eines Angebots über die Mehr- oder Minderkosten der Vertragsänderung verpflichtet. Gelingt es den Parteien nicht, sich über dieses Angebot innerhalb von 30 Tagen zu einigen, kann der Besteller die Änderung einseitig anordnen. Ist die Änderung zur Erreichung des vertraglichen Erfolges notwendig, ist der Bauunternehmer zur Ausführung der angeordneten Leistungen verpflichtet.

Etwas anderes gilt nur, wenn die Änderung willkürlich ist. Dann ist der Bauunternehmer nur zur Leistung verpflichtet, wenn ihm dies zuzumuten ist. In beiden Fällen hat der Besteller Mehrleistungen zusätzlich zu vergüten.

#### Der Verbraucherbauvertrag

Durch die Einführung des Verbraucherbauvertrages erhöht der Gesetzgeber den Verbraucherschutz: Unternehmer sind nun dazu verpflichtet, dem Besteller vor Abschluss des Vertrages eine schriftliche Baubeschreibung zu übergeben und ihn so über die Vertragsleistungen und den zeitlichen Rahmen zu informieren.

Ziel ist es, eine Vergleichbarkeit mit Angeboten anderer Unternehmer zu erreichen. Außerdem wird der Anspruch des Unternehmers auf Abschlagszahlungen und die Möglichkeit zur Vereinbarung von Sicherheitsleistungen, die der Besteller erbringen muss, eingeschränkt.

*„Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.“*







## Die wichtigsten Änderungen

### Bauvertrag

- Anordnungsrecht des Bestellers

### Architekten- und Ingenieurvertrag

- Zielfindungsphase
- Sonderkündigungsrechte

### Verbraucherbauvertrag

- Baubeschreibung und Bauzeit
- Widerrufsrecht des Verbrauchers

### Kaufvertrag

- Ersatz von Ein- und Ausbaurkosten

**Kern des Verbraucherschutzes ist das Widerrufsrecht des Bestellers. Der Abschluss eines Vertrages über den Bau eines Gebäudes birgt gerade für Verbraucher erhebliche wirtschaftliche Risiken. Die Besteller sollen durch die Widerrufsmöglichkeit vor den negativen Folgen eines übereilten Vertragsschlusses geschützt werden.**

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit der ordnungsgemäßen Belehrung des Verbrauchers über sein Widerrufsrecht. Genügt die Belehrung nicht den gesetzlichen Vorgaben oder unterbleibt sie, endet die Widerrufsfrist zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss. Hat der Unternehmer bis zum Widerruf bereits Bauleistungen ausgeführt, die nach Widerruf nicht zurückgewährt werden können, schuldet der Besteller hierfür allerdings Wertersatz.

### Architekten- und Ingenieurvertrag

Der neue Architekten- und Ingenieurvertrag des BGB ist zweistufig strukturiert. Sind bei Vertragsschluss die Planungsziele noch unklar, müssen diese zunächst im Rahmen einer Zielfindungsphase geklärt werden. Erst danach kann mit der eigentlichen Planung begonnen werden.

Der Architekt muss dem Besteller in der Zielfindungsphase eine Planungsgrundlage und eine Kosteneinschätzung vorlegen. Hierdurch soll der Besteller eine fundierte Grundlage für die Entscheidung erhalten, ob der Architekt tatsächlich mit der eigentlichen Planung beginnen soll. Stimmt der Besteller dem Ergebnis der Zielfindungsphase zu, wird er dadurch an die Planungsziele gebunden.

Stimmt der Besteller hingegen nicht zu, steht ihm nun ein Sonderkündigungsrecht zur Verfügung. Innerhalb von zwei Wochen nach Vorlage der Planungsgrundlage und der Kosteneinschätzung kann der Besteller den Vertrag ohne Angabe von Gründen schriftlich kündigen. Um Klarheit über die Vertragsfortführung zu erhalten, kann der Architekt seinerseits eine angemessene Frist zur Zustimmung setzen und nach deren Ablauf den Vertrag kündigen.

### Mangelbedingte Ein- und Ausbaurkosten

Bis zur Einführung des neuen Bauvertragsrechts konnten Käufer nur dann Ersatz der Ein- und Ausbaurkosten mangelhafter Materialien verlangen, wenn der Verkäufer diese Mängel entweder selbst verschuldet hatte oder der Käufer ein Verbraucher war. Bauhandwerker, die Materialien bei einem Baustoffhändler gekauft und bei Ihren Kunden eingebaut hatten, konnten daher regelmäßig keinen Ersatz der Ein- und Ausbaurkosten verlangen.

Der Gesetzgeber hat die kaufrechtliche Gewährleistung nun geändert und gibt jedem Käufer die Möglichkeit, einen verschuldensunabhängigen Erstattungsanspruch wegen mangelbedingter Ein- und Ausbaurkosten gegenüber dem Verkäufer geltend zu machen.

### Ausblick

Das neue Bauvertragsrecht beinhaltet einige neue Regelungen, die sich vor Gericht und auf der Baustelle erst noch bewähren müssen. Für Verbraucher lässt sich aber bereits jetzt ein positives Fazit ziehen, da ihr Schutz auf verschiedenen Ebenen gestärkt wurde.

# Verschärfter Datenschutz durch die **DSGVO**

Ab Mai 2018 gelten auch für die Immobilien- und die Baubranche neue Datenschutzregelungen

**Nach zweijähriger Umsetzungsfrist gilt zum Stichtag des 25.05.2018 europaweit die neue EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Betriebe und Unternehmen, die Daten von Kunden verarbeiten, müssen ihre internen und externen Prozesse hieran anpassen. Gleichwohl das gesetzliche Datenschutzniveau hierzulande bereits zuvor hoch war, rückt das Thema Datenschutz insbesondere durch eine Verschärfung der Haftungsregelungen und Strafen - es drohen Strafen bis zu 20 Mio. Euro bzw. 4% des weltweiten Jahresumsatzes - weiter ins Zentrum des geschäftlichen Handelns. Ziel dieses Artikels soll es sein, Grundsätzliches und Haftungsprobleme hinsichtlich der DSGVO zu erläutern. Anspruch auf Vollständigkeit wird nicht erhoben.**

## Zentrale Begriffe

Zu Beginn werden in der DSGVO zentrale Begriffe erläutert und verschiedene Akteure benannt. Vorliegend relevant sind in erster Linie der Verantwortliche<sup>1)</sup>, die betroffene Person, der Auftragsverarbeiter und die Aufsichtsbehörde. Verantwortlicher im Sinne der DSGVO sind private oder juristische Personen, die personenbezogene Daten verarbeiten. Hierzu zählen – anders als man vielleicht denken mag – auch Betriebe aus der Bau-, Handwerks- und Immobilienbranche. Die betroffene Person ist jede Privatperson, also sowohl Kunden als auch Mitarbeiter. Die Datenverarbeitung wird von Unternehmen in der Regel vielfältig outsourct. Dritte, wie etwa IT-Dienstleister, Call-Center usw., nennt die DSGVO „Auftragsverarbeiter“. Letztlich versteht man unter Aufsichtsbehörde diejenige staatliche Stelle, die die Unternehmen hinsichtlich der Datenverarbeitung bzw. der Datensicherheit kontrolliert.

Sinn und Zweck der DSGVO ist es unter u. a., personenbezogene Daten von Privatpersonen zu schützen. Hierbei steht die Integrität und Vertraulichkeit des Verarbeitungsvorganges im Mittelpunkt. Gemäß Art. 4 Nr. 1 DSGVO sind personenbezogene Daten alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen [...]. Dieser Begriff

ist sehr weit gefasst. Exemplarisch seien genannt: Name, Geschlecht, Familienstand, Einkommen, Beruf und dergleichen mehr.

## Unter welchen Voraussetzungen ist das Verarbeiten personenbezogener Daten erlaubt?

Hier hält die DSGVO keine spektakulären Neuerungen zum bisherigen Recht bereit. Vereinfacht gesagt ist die Nutzung personenbezogener Daten erlaubt, wenn der Betroffene ausdrücklich eingewilligt hat oder wenn das Gesetz es erlaubt. Hinsichtlich der Einwilligung ist zu beachten, dass diese freiwillig erfolgen muss. Neu ist, dass sie auch mündlich erfolgen kann. Aus Gründen der Nachweisbarkeit ist allerdings anzuraten, eine schriftliche Einwilligung einzuholen.

Fehlt eine Einwilligung, normiert Art. 6 DSGVO Erlaubnistatbestände. Hiernach ist die Datenverarbeitung ohne Einwilligung unter anderem erlaubt, wenn die Verarbeitung (1) für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist oder (2) zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgt oder (3) die Verarbeitung zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen erforderlich ist. Zu beachten ist, dass besondere Vorschriften bei der Verarbeitung von sensiblen



Hendrik Brockmann  
Rechtsanwalt  
Braunschweig

<sup>1)</sup> Soweit in diesem Text überwiegend die männliche Form einzelner Begriffe verwendet wird, geschieht dies aus Gründen der besseren Lesbarkeit, nichtsdestoweniger beziehen sich die Angaben auf beide Geschlechter.

Daten (etwa rassische oder ethnische Herkunft, Gesundheitsdaten etc.) gelten.

### **Pflichten der verantwortlichen Stelle und Recht des Betroffenen – ein Auszug**

Um die betroffenen Personen vollumfänglich zu schützen, sieht die neue DSGVO eine Reihe neuer Schutzmechanismen vor. Diese äußern sich sowohl in Informationspflichten der Verantwortlichen, als auch in Auskunftsansprüchen der betroffenen Personen.

Erheben Betriebe personenbezogene Daten, etwa eines Kunden, müssen sie diesem gemäß Art. 13 DSGVO verschiedene Mitteilungen machen. Diese Mitteilungen müssen proaktiv durch das jeweilige Unternehmen erfolgen und dürfen nur dann unterbleiben, wenn der Betroffene bereits informiert ist.

Weiterhin müssen Betriebe zukünftig ein sogenanntes „Verzeichnis der Verarbeitungstätigkeit“ führen. Hierin soll generalisiert unter anderem aufgenommen werden, zu welchem Zeitpunkt welche Daten zu welchem Zweck im Unternehmen verarbeitet werden. Hierbei sind die verschiedensten Verarbeitungstätigkeiten denkbar: das Führen von Personalakten, das Buchen von Dienstreisen, das Anlegen von Kundenkarteien, das Anfertigen von Bild- und/oder Tonaufnahmen auf dem Betriebsgelände usw. Vorab sollte man eine Risikobewertung durchführen und hierbei hinterfragen, wie hoch das Risiko der Datenverarbeitung ist. Sollte man hier zu dem Ergebnis kommen, dass ein hohes Risiko vorliegt (etwa weil besonders sensible Daten verarbeitet werden oder besonders viele), sieht Art. 35 DSGVO die Erstellung einer sogenannten „Datenschutz-Folgenabschätzung“ vor. Im Rahmen dieser Folgenabschätzung werden Maßnahmen zur Risikominimierung erarbeitet, welche dann umgesetzt werden.

Spiegelbildlich zu den Pflichten der Unternehmen stehen die Rechte des Betroffenen. Hier ist insbesondere der Auskunftsanspruch des Betroffenen zu nennen. Dieser kann sich gemäß Art. 15 DSGVO darüber informieren, ob über ihn Daten gespeichert werden. Auf eine solche Anfrage, welche in der Regel schriftlich bzw. per E-Mail gestellt wird, muss der Verantwortliche grundsätzlich binnen vier Wochen kostenfrei antworten. Die erteilte Auskunft muss

dann sämtliche gesetzlich genannten Informationen erhalten.

Weiterhin hat die betroffene Person das Recht, ihre Daten korrigieren oder auch löschen zu lassen. Gerade das Recht auf Löschung ist jedoch verschiedentlich eingeschränkt. Letztlich steht dem Betroffenen auch noch eine Widerspruchsmöglichkeit zur Seite. Diese greift jedoch gemäß Art. 21 DSGVO nur in Sonderfällen.

### **Datenschutzbeauftragter (DSB)**

Sind in Ihrer Firma 10 oder mehr Personen beschäftigt, die ständig mit der automatisierten Verarbeitung personenbezogener Daten befasst sind, haben Sie einen DSB zu bestellen. Wichtig ist, dass sowohl der Begriff des Beschäftigten als auch der der automatisierten Verarbeitung weit zu verstehen ist – regelmäßige Tätigkeit am PC bzw. Tablet ist ausreichend. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, stellt sich die Frage, wer DSB werden soll. Mitglieder der Geschäftsführung, Leiter der IT-Abteilung usw. scheiden aus – andernfalls wäre eine effektive Kontrolle nicht gewährleistet, da es quasi zu einer Selbstkontrolle käme. Weiterhin in Frage kommen Angestellte oder Externe. Entschließt man sich dazu, einen Angestellten zum DSB zu machen, sollte man die Auswahl sorgfältig treffen. Durch die Bestellung zum Datenschutzbeauftragten verändern sich unter anderem die Kündigungsmöglichkeiten in Bezug auf diesen Arbeitnehmer zum Teil erheblich. Weiterhin kann DSB nur werden, wer seine Fachkenntnis im Bereich Datenschutz nachweisen kann.

### **Auftragsverarbeitung**

Wie bereits eingangs beschrieben, kann man unter dem Begriff des Auftragsverarbeiters verschiedenste Dienstleister zusammenfassen. Sobald Ihr Unternehmen sich eines solchen Dienstleisters bedient, welcher Zugriff auf personenbezogene Daten von Kunden oder Mitarbeitern hat, liegt ein Auftragsverarbeitungsverhältnis vor. Hierbei ist es sowohl für den Verantwortlichen, als auch für den Auftragsverarbeiter ratsam, einen schriftlichen Vertrag abzuschließen, welcher sich an der Regelung des Art. 28 DSGVO orientieren muss. Zwar schreibt die DSGVO keine Form vor; aus Gründen der Beweisbarkeit und der Dokumentation ist es aber dringend ratsam, den Vertrag schriftlich zu fixieren.

### **Umfangreicher Haftungs- bzw. Strafenkatalog**

Auch abseits der juristischen Fachpresse hat die DSGVO bereits Wellen geschlagen – nicht zuletzt wegen des deutlich verschärften Bußgeldrahmens. So drohen Bußgelder bis zu 20 Mio. Euro oder 4 % des weltweit erzielten Vorjahresumsatzes – je nachdem, was höher ist.

Diese enorme Strafandrohung zeigt, wie wichtig dem (europäischen) Gesetzgeber das Thema Datenschutz ist. Als Kontrollinstanzen werden sowohl die Aufsichtsbehörden der einzelnen Bundesländer als auch die Betroffenen selbst etabliert.

Die Aufsichtsbehörden sind ausgestattet mit umfangreichen Kontroll- bzw. Untersuchungsbefugnissen. So können sie etwa Datenschutzüberprüfungen durchführen. Zudem dürfen sie grundsätzlich jederzeit (!) Geschäftsräume bzw. Grundstücke betreten. Weiterhin haben die Aufsichtsbehörden Abhilfebefugnisse und können den DSB abberufen.

Außerdem erfährt das für die Datenverarbeitung verantwortliche Unternehmen eine Kontrolle durch den Betroffenen selbst. Dieser kann sich bei der Aufsichtsbehörde beschweren. Diese muss dann binnen drei Monaten über den Stand der Ermittlungen informieren. Ferner kann dem Betroffenen ein Schadensersatzanspruch wegen unrichtiger oder unzulässiger Datenverarbeitung zustehen.

Letztlich ist es jedoch auch denkbar, dass Verstöße gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen von Mitbewerbern oder Wettbewerbsvereinen abgemahnt werden. Dies dürfte in der Praxis ein zentrales Thema sein.

### **Fazit**

Unternehmen sämtlicher Branchen, eben aber auch aus der Bau-, Handwerks- und Immobilienbranche, sollten tunlichst dafür Sorge tragen, die Regelungen der DSGVO alsbald umzusetzen. Im Spannungsfeld zwischen den eigenen wirtschaftlichen Interessen und den Interessen der Kunden passieren schnell teure Fehler. Solche Fehler zu ahnden, werden sich nicht nur die Landesdatenschutzbehörden zum Ziel setzen, sondern vielmehr auch die Kunden selbst bzw. Konkurrenten oder Abmahnvereine.



# Abgrenzung von ...

## Erhaltungs-, Modernisierungsaufwendungen und Herstellungs-, Anschaffungskosten bei vermieteten Immobilien

**Zu Zeiten des hohen Investitionsvolumens im Bausektor, die sowohl Neu- als auch Altbauten betreffen, spielt die Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen und Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten, insbesondere bei Alt- und Bestandsbauten weiterhin eine erhebliche Rolle, sodass an dieser Stelle die Betrachtung des Sachverhalts in aktualisierter Form vorgenommen wird. So kann bei Vorliegen von Erhaltungsaufwendungen der investierte Betrag sofort oder wahlweise auf fünf Jahre verteilt als Werbungskosten abgezogen werden. Währenddessen bei Herstellungs- oder Anschaffungskosten die Kosten nur über eine langjährige Abschreibung abziehbar sind. Anschaffungskosten sind alle Aufwendungen, die geleistet werden, um das Gebäude zu erwerben und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Erhaltungsaufwand liegt vor, wenn etwas bereits Vorhandenes instand gesetzt, instand gehalten oder zeitgemäß modernisiert wird. Die vorstehende Beschreibung wäre allerdings zu einfach, um eine Abgrenzung im Steuerrecht zu erreichen. Im Folgenden geben wir einen Überblick zu den Besonderheiten in diesem Bereich.**

Zu den Herstellungs- und Anschaffungskosten zählen auch Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung der Immobilie durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 % der ursprünglichen Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Grundsätzlich werden als anschaffungsnahe Herstellungskosten alle Maßnahmen erfasst, bei denen die Aufwendungen eindeutig den Erhaltungsaufwendungen zuzuordnen sind. Bis vor kurzem wurden die Erhaltungsaufwendungen davon ausgenommen, die jährlich üblicherweise anfallen. Diese Sichtweise ist durch die jüngste Bundesfinanzhof-Rechtsprechung überholt, sodass auch diese Kosten in die Prüfung mit einbezogen werden. Ob die 15 %-Grenze überschritten wird, kann erst nach Ablauf der Dreijahresfrist beurteilt werden. Verfahrenstechnisch können auch bestandskräftige Bescheide der vorangegangenen Jahre rückwirkend korrigiert werden.

Die Finanzverwaltung geht in ihren Ausführungen davon aus, dass eine Hebung des Standards des Gebäudes zu Herstellungskosten führt. Hierbei unterscheidet sie grundsätzlich in drei Standards (sehr einfach, mittel oder sehr anspruchsvoll). Die Kriterien zur Abgrenzung beziehen sich auf Umfang und Qualität der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen sowie der Fenster. Diese zentralen Ausstattungsmerkmale sind demnach ein wesentlicher Bestandteil zur Beurteilung und Einordnung der durchgeführten Arbeiten. Führen Baumaßnahmen bei mindestens drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale zu einer Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswertes, hebt sich der Standard eines Gebäudes und es liegen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vor.

**Sehr einfacher Standard liegt vor**, wenn die zentralen Ausstattungsmerkmale im Zeitpunkt der Anschaffung nur im nötigen Umfang oder in einem technisch überholten Zustand sind. Die Finanzverwaltung gibt dafür folgende Beispiele:

- Das Bad besitzt kein Handwaschbecken.
- Das Bad ist nicht beheizbar.
- Eine Entlüftung ist im Bad nicht vorhanden.
- Die Wände im Bad sind nicht überwiegend gefliest.
- Die Badewanne steht ohne Verblendung frei.
- Es ist lediglich ein Badeofen vorhanden.
- Die Fenster haben nur eine Einfachverglasung.
- Es liegt eine technisch überholte Heizungsanlage vor.
- Die Elektroversorgung ist unzureichend.

**Mittlerer Standard liegt vor**, wenn die zentralen Ausstattungsmerkmale durchschnittlichen und selbst höheren Ansprüchen genügen.

**Sehr anspruchsvoller Standard liegt vor**, wenn bei den zentralen Ausstattungsmerkmalen hochwertige Materialien verwendet und verarbeitet werden (Luxussanierung).

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen nach § 255 HGB bilden unabhängig von ihrer Höhe Herstellungs- oder Anschaffungskosten, wenn sie zu



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



## FAZIT

In vielen Fällen kann eine Beurteilung aber erst durch eine Betrachtung des gesamten Vorgangs vorgenommen werden, es empfiehlt sich daher die genaue Vorgehensweise mit seinem steuerlichen Berater abzustimmen.

Bei Immobilien, die sich im steuerlichen Betriebsvermögen befinden, ist die Abgrenzung unter anderen Gesichtspunkten vorzunehmen, da in diesem Fall die Betrachtung unter dem Aspekt, ob eine Betriebsvorrichtung vorliegt oder nicht, vorgenommen werden muss.

einer Erweiterung oder zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung des Gebäudes führen.

Eine Erweiterung liegt bei einer Aufstockung, einem Anbau, bei der Vergrößerung der nutzbaren Fläche oder der Vermehrung der Substanz vor. Der Flächenzuwachs gilt selbst dann als Erweiterung, wenn er geringfügig ist. Die Vermehrung der Substanz wird z. B. durch das Anbringen einer Außentreppe oder den Einbau einer Alarmanlage erreicht.

Treffen Erweiterungs- mit Modernisierung und Erhaltungsaufwendungen zusammen, sind diese insgesamt als Herstellungskosten zu klassifizieren. Herstellungskosten sind z. B.:

- erstmaliger Einbau eines Badezimmers im Dach- oder Kellergeschoss;
- Austausch eines Flach- durch Satteldach, wobei dadurch ein ausbaufähiger Dachboden geschaffen wird;
- Ausbau eines Dachbodens, der vorher nur aus Kammern bestand und Dachgauben neu eingezogen werden.

Wenn Baumaßnahmen, die als Erweiterung gelten und einen den Gebäudewert erhöhenden Bereich der zentralen Ausstattungsmerkmale betreffen, mit einer Verbesserung von mindestens zwei weiteren Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale zusammentreffen, ist von einer Hebung des Standards auszugehen, die zu Herstellungskosten führen.

### Anhaltspunkte für eine Hebung des Standards sind:

- die grundlegende Modernisierung eines Gebäudes in zeitlicher Nähe zur Anschaffung;
- hohe Aufwendungen für die Sanierung der zentralen Ausstattungsmerkmale;
- die Anhebung des Mietzinses auf Grund der vorgenommenen Arbeiten an dem Gebäude.

### Bei den folgenden Maßnahmen ist nicht von Herstellungskosten auszugehen:

- Anbringen einer zusätzlichen Fassadenverkleidung;
- Umstellung einer Heizungsanlage von Einzelöfen auf eine Zentralheizung;

- Vergrößerung eines vorhandenen Fensters;
- Versetzen von Wänden.

Eine wesentliche Verbesserung und damit Herstellungskosten sind dann gegeben, wenn die Maßnahmen in ihrer Gesamtheit über eine zeitgemäße substanzerhaltende Erneuerung hinausgehen, die den Gebrauchswert des Gebäudes deutlich erhöhen und für die Zukunft eine wesentliche Nutzungsmöglichkeit schaffen.

Ein weiterer wichtiger Punkt stellt die sogenannte „Sanierung in Raten“ dar. Hiervon ist auszugehen, wenn Arbeiten in der Einzelbetrachtung nicht zu einer wesentlichen Verbesserung führen, sie aber Teil einer Gesamtmaßnahme sind. Die Gesamtmaßnahme muss sich planmäßig in einem zeitlichen Zusammenhang über mehrere Veranlagungszeiträume erstrecken und insgesamt zu einer Hebung des Standards führen. Erfolgen die Baumaßnahmen innerhalb eines Fünfjahreszeitraumes ist grundsätzlich von einer Sanierung in Raten auszugehen. Die Sanierung in Raten stellt ebenfalls Herstellungs- oder Anschaffungskosten dar.

Die Beweisführung für die Klassifizierung als Anschaffungs- oder Herstellungskosten trägt das Finanzamt. Den Steuerpflichtigen trifft aber eine erhöhte Mitwirkungspflicht, um den Zustand des Gebäudes im Zeitpunkt der Anschaffung oder den ursprünglichen Zustand bei einer Erweiterung darzulegen. Sofern sich der ursprüngliche Zustand der Immobilie nicht genau feststellen lässt, geht die Finanzverwaltung davon aus, dass es sich um eine Hebung des Standards handelt. Man sollte daher Beweismittel sichern, die den ursprünglichen Zustand dokumentieren, z. B. Fotos.

Sofern die Aufwendungen für die Instandsetzung und Modernisierung 15 % der ursprünglichen Anschaffungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nicht übersteigen, soll das Finanzamt den Vorgang nicht dahingehend prüfen, ob eine Hebung des Standards vorliegt. Der vorstehende Grundsatz gilt nicht bei einer Sanierung in Raten.



# Die gute Immobilienversicherung

Heute wichtiger denn je!

Bert, Ela, Friederike und Niklas. Solche und andere Namen tragen die Unwetterereignisse, die auch in Deutschland immer häufiger ungeheure Schäden anrichten. Kaum eine andere Versicherungssparte leidet so unter diesen Naturkatastrophen wie die Gebäudeversicherung. Auch die seit Jahren steigende Anzahl großer Leitungswasserschäden belastet diesen Versicherungsbereich. Die Rohrsysteme der Gebäude, die in der Nachkriegszeit erbaut wurden, erleiden nun, ca. 70 Jahre später, alterstypische Risse und Brüche. Doch nicht nur die steigende Schadenfrequenz setzt den Immobilienversicherern zu. Auch die Niedrigzinsphase, die zu geringen Kapitalerträgen führt, sorgt für enormen Kosten- und Liquiditätsdruck.

Die Konsequenzen für Versicherte äußern sich in erster Linie in einer strengeren und genaueren Schadenprüfung. Gebäudeschäden, die vor 10 Jahren noch wohlwollend vom Versicherungsunternehmen übernommen wurden, werden heute eher abgelehnt. Gerade jetzt sollten Gebäudeeigentümer reagieren. Denn um die nachhaltige Sicherheit ihrer Immobilie zu gewährleisten, müssen die geeigneten Bausteine und die passende Versicherungshöhe vertraglich vereinbart sein.

## Die Immobilie als Investition

Wenige andere Arten der Kapitalanlage sind heute so sicher und im Verhältnis trotzdem ertragreich wie die Immobilie. Diese Sicherheit der Erträge hängt unter anderem von der Güte der Gebäudeversicherung ab. So liefert die Versicherungsbranche seit jeher verschiedenste Versicherungskonzepte, die die Gebäudesubstanz sowie den Ertragsausfall (Mietverlust) schützen. Doch ein gewisses Restrisiko bleibt immer bestehen. Die Aufgabe der Versicherungsbranche ist es, dieses dem Immobilieneigentümer aufzuzeigen und so klein wie möglich zu halten.

## Die individuelle Gestaltung des Versicherungsumfanges

Grundsätzlich ist Versicherungsschutz immer eine subjektive Angelegenheit. Was für den einen versiche-

rungswürdig erscheint, stuft ein anderer nicht einmal als Gefährdung ein. Hinsichtlich der Gebäudeversicherung ist jedoch auf gewisse Bereiche nicht zu verzichten.

## Zu den klassischen Gefahren und somit zur Grundabsicherung zählen:

- Brand
- Blitzschlag
- Überspannung
- Leitungswasser
- Sturm und Hagel.

Für Schäden, die durch Gefahren am Gebäude sowie an fest eingebauten Gegenständen eintreten, steht die Immobilienversicherung ein. Resultiert aus dem Eintritt dieser Gefahren ein Mietausfall, ist dieser ebenfalls mit abgesichert. Hier sollte zumindest die Höhe der fixen Mieteinnahmen versichert werden. Diese sog. Mietverlustversicherung steht bei einem zeitgemäßen Versicherungsumfang für mindestens 24 Monate im Schadenfall zur Verfügung.

**AUCH GEBÄUDEZUBEHÖR WIE  
EINBAUKÜCHEN, BADEINRICHTUNGEN  
ODER BRENNSTOFFVORRÄTE ABER AUCH  
ANBAUTEN, NEBENGEBÄUDE, GARAGEN  
UND GARTENHÄUSCHEN KÖNNEN VOM  
VERSICHERUNGSSCHUTZ UMFASST SEIN.  
SPRECHEN SIE IHREN VERSICHERER  
ODER VERMITTLER AN.**

Außerdem bietet der Versicherungsmarkt regelmäßig neue Erweiterungen, die den Versicherungsschutz verbessern. Beispielsweise lassen sich Gebäudeschäden durch Graffiti, (versuchte) Einbrüche oder sonstige böswillige Beschädigungen durch Dritte seit einiger Zeit als Zusatzbausteine in der Immobilienversicherung einschließen. Durch die Glasbruchversicherung können zudem Gebäudebestandteile wie größere Fensterfronten, Wintergärten oder Lichtkuppeln abgesichert werden.

Aufgrund der jüngeren Wetter- und Naturereignisse in Form von tagelangem Starkregen, erhöhten See- und



**Julia Heine, B.Sc.**  
Spezialistin  
Immobilienabsicherung  
Döhler Hosse Stelzer  
GmbH & Co. KG  
Braunschweig



Flusspegeln oder starken Schneefällen darf die Elementarschadendeckung als fester Bestandteil in einem aktuellen Versicherungskonzept nicht fehlen. Gebäudeschäden durch Naturereignisse machten in 2016 bereits 22 % des Schadenaufkommens in der Wohngebäudeversicherung aus – Tendenz steigend. Schon vor einigen Jahren wurde der staatliche Hilfsfonds für Opfer von Elementarschäden gestrichen. Unterstützt wird nur noch der, der sich selbst nicht hätte versichern können. Das Versicherungsunternehmen steht bei dieser Deckungserweiterung nicht nur für die Beschädigungen am Gebäude ein. Auch die kostspieligen Aufwendungen für Folgeschäden, die u. a. durch Auspumpen, Trocknen, Reinigen und Instandsetzen entstehen, sind davon erfasst.

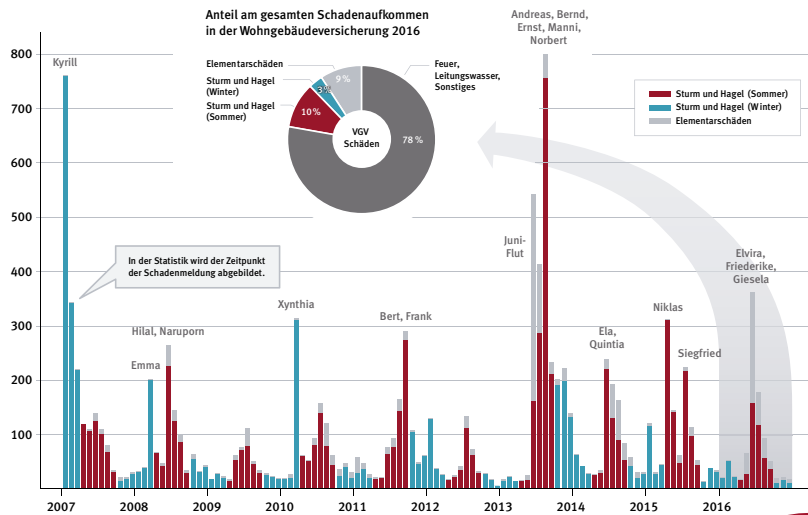
Der Baustein „unbenannte Gefahren“ geht noch einen Schritt weiter. Versichert werden hier, ganz einfach gesagt, alle Schäden, die nicht vorab ausgeschlossen wurden. Hier gehen Versicherungsunternehmen anders herum vor: Es wird nicht benannt, was versichert ist, sondern wofür keine Deckung besteht. Die Ausschlüsse beziehen sich z. B. auf Kriegsereignisse, terroristische Anschläge oder Vorsatz. Für ein noch geringeres Restrisiko lassen sich seit 2001 sogar Gebäudebeschädigungen durch einen Terroranschlag versichern.

**Da jedoch nicht für jede Immobilie jeder Versicherungsbaustein Sinn macht, ist die individuelle Risikobetrachtung mit entsprechender Beratung unabdingbar.**

#### Was leistet der Gebäudeversicherer?

In den meisten Deckungskonzepten ist die sog. Neuwertentschädigung vereinbart. Hier erhält der Eigentümer die Kosten für die Wiederherstellung seines beschädigten Gebäudes in gleicher Art und Güte – zu heutigen Preisen. So werden bei einem (versicherten) Teilschaden die entstandenen Reparaturkosten durch das Versicherungsunternehmen getragen. Im Falle eines Totalschadens wird das Gebäude auf Kosten des Versicherers nach den Abbruch- und Aufräumarbeiten sogar wieder vollständig neu errichtet. Aber Achtung: Das Versicherungsunternehmen kommt nur für die entstandenen Kosten auf, wenn die Versicherungssumme bei Vertragsabschluss korrekt festgelegt wurde.

**Wohngebäudeversicherung: Schadenaufwand durch Sturm, Hagel und Elementarereignisse 2007–2016**  
in Mio. Euro pro Monat



Quelle: GDV

#### NATURGEFAHRENREPORT 2017 – SERVICETEIL

**Die angemessene Versicherungssumme**  
Grundsätzlich gilt: Die Versicherungssumme hat dem Wert des Gebäudes zu entsprechen. Wird die Versicherungssumme zu hoch angesetzt, spricht man von einer Überversicherung. Es ist jedoch Vorsicht geboten. Eine hohe Versicherungssumme führt als natürliche Entschädigungsgrenze nicht unbedingt dazu, dass im Schadenfall automatisch mehr gezahlt wird. Denn das Versicherungsunternehmen zahlt lediglich bis zum Wert des Gebäudes, der bei jedem Schadenfall genau geprüft wird.

Viel gefährlicher ist es allerdings, wenn die Versicherungssumme zu niedrig, sprich geringer als der Wert des Gebäudes, angesetzt wird. Es entsteht eine Unterversicherung. Hier darf der Versicherer im Schadenfall die Entschädigung um genau den Anteil kürzen, der sich durch das Verhältnis von Versicherungssumme und eigentlichem Gebäudewert ergibt. In der Konsequenz trägt der Immobilieninvestor einen Teil der entstandenen Schadenkosten selbst.

#### Wie lässt sich der Wert eines Gebäudes korrekt festlegen?

Oftmals ist die Ermittlung einer angemessenen Versicherungssumme nicht so einfach. Verkehrswertgutachten beinhalten, wenn überhaupt, nur versteckt den reinen Wiederherstellungswert einer Immobilie. Der Kaufpreis weicht unter anderem durch Standortfaktoren und einem

individuellem Verhandlungsgeschick von dem reinen Sachwert ab. Hier zählt die Beratung durch den Versicherer bzw. den Vermittler.

Die Versicherungsbranche hilft sich mit bewährten Ermittlungsverfahren in Form des sog. Wert 1914 oder des Wert 2000. Hier bilden die Jahre 1914 und 2000 Basisjahre, von denen aus mit Hilfe von Anpassungsfaktoren die aktuellen Gebäudeneuwerte ermittelt werden. Viele Versicherungsunternehmen und größere Vermittlungsbetriebe setzen außerdem auf speziell ausgebildete Sachverständige, die sich vor Ort von dem Gebäude ein Bild machen und ein anschließendes Gutachten erstellen. Entscheidet sich der Versicherungsnehmer für eine Deckung mit den anhand der benannten Verfahren ermittelten Versicherungssummen, gewähren die meisten Versicherungsunternehmen den sog. Unterversicherungsverzicht. Ergibt sich im Schadenfall trotz der professionellen Bewertung eine Unterversicherung, wird auf das Recht der Leistungskürzung seitens des Versicherers verzichtet.

**Der Wert 1914:** Bei diesem Wertermittlungsverfahren wird für alle Gebäude ein einheitliches Basisjahr zugrunde gelegt, das letzte Vorkriegsjahr 1914, dem man ein stabiles Preisniveau unterstellt. Dieser wird unter Berücksichtigung der Geschosshöhe, der

**Ausstattung und der Gebäudegröße ermittelt. Anhand eines Anpassungsfaktors, der jedes Jahr gemäß der aktuellen Lohn- und Preisindizes in der Baubranche neu ermittelt wird (2018: 13,97), berechnet sich der aktuelle Neubauwert. Somit ergibt sich z. B. für den Wert 105 000 M 1914 ein heutiger Neubauwert i. H. v. ca. 1,47 Mio. Euro.**

#### Weitere Absicherungsbereiche

Aus dem Besitz einer Immobilie oder eines Grundstücks unterliegt der Eigentümer einer gesetzlichen Haftung, der Verkehrsicherungspflicht. Wird diese verletzt und kommen dadurch Sachen oder gar Personen zu Schaden, stellt die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht die notwendige Deckung bereit. Je nach Gebäudegröße

und -nutzung sind Deckungssummen i. H. v. von 10 bis zu 20 Mio. Euro zeitgemäß. Investieren Sie in einen Neubau? Auch in dieser Phase lauern so manche unvorhersehbare Gefahren, gegen deren finanzielle Folgen sich Bauherren durch eine Feuerrohbau- und Bauleistungsversicherung absichern können.

#### Fazit

Der Schutz Ihrer Investition und somit der Erfolg Ihrer Kapitalanlage kann in Umfang und Höhe individuell gestaltet werden. Unabhängig davon, ob es sich nach Ihrer persönlichen Einschätzung um ein existenzbedrohendes Risiko handelt, ist genau jetzt die Zeit, sich mit dem Thema Immobilienversicherung zu beschäftigen.



## DÖHLER HOSSE STELZER

VERSICHERUNGSMAKLER



sicher mit uns.

DÖHLER HOSSE STELZER GmbH & Co. KG

Bankplatz 7a 38100 Braunschweig Tel. 0531. 24 25 40



[www.dhs-versicherungsmakler.de](http://www.dhs-versicherungsmakler.de) ... [info@dhs-versicherungsmakler.de](mailto:info@dhs-versicherungsmakler.de)

# Seniorengerechtes Wohnen im Rahmen einer Immobilienentwicklung

Bedürfnisse und Wünsche der Senioren wandeln sich stetig

In einem vertrauten, eigenen Umfeld wohnen. Selbständig sein, einen sozialen und urbanen Stadtraum genießen können. Vielen Menschen ist dies immer wichtiger, verbunden mit Anforderungen etwa an neue Technologien. Julius H. Junicke sprach über aktuelle Trends und Entwicklungen im Interview.

Julius H. Junicke | Geschäftsführender Gesellschafter | Junicke & Co. GmbH & Co. KG



Bei der Thematik Projektentwicklung im Bereich seniorengerechtes Wohnen – wie können wir uns da die Schaffenskette vorstellen?

**JULIUS H. JUNICKE:** Die Kunden, für die heute seniorengerechtes Wohnen infrage kommt, sind oftmals die, die den zweiten Weltkrieg noch miterlebt haben. Sie bauten damals ein Haus, über die Jahre wurden schließlich Haus und Garten zu groß. Die Pflege konnten sie kaum noch selbst übernehmen. Dann gibt es zwei Möglichkeiten: Die Senioren bleiben weiterhin in dem Haus, haben mit den Herausforderungen zu leben und müssen sich sicherlich Hilfe hinzuholen. Die Alternative dazu ist im Grunde die goldene Regel: Ist das Haus zu groß, benötigt man meist professionelle Unterstützung, um die Immobilie zu verkaufen. Gemeinsam werden Pläne gemacht: Was soll im Hause verbleiben? Welche Erinnerungsstücke sollen beispielsweise eingelagert werden oder kommen mit in die neue Wohnung? Dann ist der Blick für das Detail wichtig.

Aus der Erfahrung lässt sich sagen, dass es dann Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern, mit 50 bis 120 m<sup>2</sup> werden. Eine Größe, in der sich Senioren gut aufgehoben fühlen und später bei Bedarf auch einen Pflegedienst hinzuziehen können. Die Leute wollen nicht in einem Altersheim alt werden. Viele empfinden das als Kurve nach unten: Mit vielen Menschen um einen herum, denen es schlechter geht, geht es einem selbst auch bald schlechter. Daher ist es wichtig, dass man ein Umfeld um sich hat, in dem man auch mal in lachende Kinderaugen gucken kann oder auch einfach das tägliche Alltagsleben im Blick hat.

Wie würden Sie die Situation beschreiben, wenn ein Entwickler für die gesamtheitliche Betreuung beauftragt wird?

**JULIUS H. JUNICKE:** Abgesehen von den Neubaumaßnahmen – bei denen neueste Standards eingesetzt werden – und allem, was damit verbunden ist: Was passiert, wenn der Senior einmal im Urlaub oder aus anderem Grund außer Haus ist? Wer kümmert sich



gegebenenfalls bei einer Erkrankung um die Pflege? Der Entwickler begleitet die Immobilie gerne auch weiterhin, sorgt dafür, dass es einen bunten Strauß an Dienstleistern gibt, die die Senioren tatkräftig unterstützen, sodass man auch lange frei und unabhängig in seinen eigenen vier Wänden wohnen kann und nicht in ein Seniorenheim muss.

### Wie würden Sie die aktuelle Situation beschreiben – wie haben sich die Bedürfnisse der Senioren in der letzten Zeit verändert?

**JULIUS H. JUNICKE:** Früher wünschten sich die Senioren oft einen großen Keller, weil sie in der früheren Kriegszeit vieles eingelagert haben – dieser wird heute nicht mehr zwingend benötigt. Grundsätzlich ist die Generation, die seniorengerechtes Wohnen in Anspruch nimmt, viel digitaler und lifestyleaffiner als man glaubt. Viele sind bereit, die neuen technischen Möglichkeiten zu nutzen.

Mit Blick auf den Standort der Immobilien ist es ferner so, dass im Gegensatz zu früher die Kinder seltener am gleichen Ort wie die Eltern leben. Das hatte früher einen ganz anderen Stellenwert. Früher war das normal – auch, dass die Kinder später die Immobilie übernommen haben und dort eingezogen sind. Das hat sich enorm verändert, der Arbeitsplatz wird heute viel häufiger gewechselt, somit auch der Wohnort.

Mit Ansprüchen wie Balkon und Garten und einer luxuriösen Ausstattung der Wohnung, vielleicht einer Garage und anderen Wünschen kommt man in einer Seniorenresidenz schnell auf mehrere tausend Euro Kosten je Monat. Darin sind meist noch nicht einmal die Verpflegung und viele Dinge des alltäglichen Lebens enthalten. Bei einer Wohnung, wie beschrieben, kommt man beispielsweise leicht auf rund 1.000 Euro. Da ist dann bereits auch alles enthalten. Weniger Wohnraum bedeutet auch weniger Last und mehr Flexibilität sowie Freiheit.

### Nehmen Sie noch andere, bestimmte Wünsche wahr?

**JULIUS H. JUNICKE:** Viele Senioren möchten zurück ins Zentrum, also im Stadtkern wohnen oder zumindest die für den täglichen Gebrauch benötigten Läden fußläufig erreichen.





Plumbohms  
Aussichtsreich in  
Bad Harzburg

Residenz  
„Alte Schule“



Letterhof  
Bad Harzburg



Villa Flora  
& Villa Verde



Julius H. Junicke und  
Carl Jobst Junicke



### Kann man diesem Anspruch gut gerecht werden?

**JULIUS H. JUNICKE:** Das ist die große Herausforderung. Abgesehen davon, geeignete Flächen oder Immobilien zu finden, dauern viele Genehmigungsprozesse einfach zu lange. Hierbei ist auch die Politik gefordert, bessere Rahmenbedingungen zu schaffen.

### In puncto neue Technologien, was können Sie dazu sagen?

**JULIUS H. JUNICKE:** Im Bereich Smart Home tut sich ganz viel. Ein Praxisbeispiel ist etwa der Hausnotruf in Form eines Knopfes an einer Halskette oder an einem Armband. Dort kann der Mensch jederzeit draufdrücken, in dem Falle würde eine Notfallzentrale informiert werden und Hilfe kommen. Auch spezielle Brandmelder, die sowohl Feuerwehr, Rettungsdienst als auch die Notfallzentrale informieren. Eine große Angst ist oft: Was passiert, wenn ich falle? Für solche Fälle sind neue Technologien wie diese wirklich sinnvoll.

Mit Blick auf Smart Home wird es auch genossen, etwa über iPad oder Smartphone die Beleuchtung oder Heizung in der Wohnung zu steuern, z. B. das Licht vorzuprogrammieren für bestimmte Anlässe, etwa Abwesenheitszeiten. Die Bereitschaft etwa bei den heute 80-Jährigen ist nach meiner Erfahrung beeindruckend groß, bei den Folgegenerationen wird das noch viel selbstverständlicher sein.

### Wie verschafft man sich dabei ein besseres Verständnis für die Möglichkeiten der Generation etwa mit Blick auf Mobilität und Wahrnehmung?

**JULIUS H. JUNICKE:** Tatsächlich gibt es dafür Mittel. Mit entsprechenden Alterssimulationsanzügen beispielsweise, mit denen man weniger sieht, schlechter laufen kann. Wie gut kommt man dann noch in die Dusche? Erreicht man die anderen Dinge in der Wohnung? Bei der Planung sollte man die Umstände – also Anforderungen – bestmöglich berücksichtigen.

### Können Sie beschreiben, welche Punkte ein Projektentwickler heute zusätzlich zu beachten hat, um eine attraktive Seniorenwohnanlage zu entwickeln?

**JULIUS H. JUNICKE:** Es geht nicht nur darum, eine Immobilie zu entwickeln, sondern ein Gesamtpaket. Architektur, Garten, Ausstattung und die Liebe zum Detail sind sehr entscheidend. Vielleicht auch Kunst in der Wohnung oder davor? Den Blick für das Detail zu haben. Ein guter Vermieter zu sein, die Nebenkosten im Blick zu haben und sich auch Gedanken um Themen wie das Leben und die Bedürfnisse der Bewohner zu machen.



„Unser Grundsatz ist:  
**GUT ODER  
GAR NICHT.**“



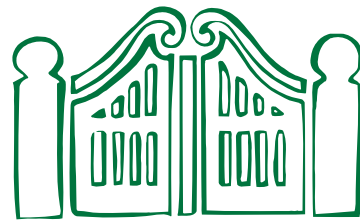
Julius & Jobst Junicke  
Ihre Bauherren JUNiCKE & CO.



Bauvorhaben am Petersberg



Bauvorhaben „Alte Schule“



**JUNiCKE & CO.**  
Immobilien seit 1954.

Wir stehen für unbedingte Qualität,  
damit Sie und Ihre Nachfahren lan-  
ge daran Freude finden.

## UNSERE LEISTUNGEN:

- » Entwicklung von Gewerbe-  
flächen und Renditeobjekten
- » Vermietung und Verkauf von  
Immobilien
- » Seniorengerechtes Wohnen
- » Grundbesitz-Lösungen
- » Projektentwicklung
- » Garantie von handwerklicher  
Sicherheit
- » Veredelung von Immobilien
- » Stadtverschönerungen

Wir bauen die Klassiker von morgen!

Telefon: 05 31-26 15 51 00

E-Mail: [braunschweig@junicke.com](mailto:braunschweig@junicke.com)

Internet: [www.junicke-co.de](http://www.junicke-co.de)

Bad Harzburg • Braunschweig • Goslar



# Autorenübersicht

## ALTMEPPEN

**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. 13, 31 – 32)

## APPELHAGEN

**Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH**  
Theodor-Heuss-Straße 5a, 38122 Braunschweig  
Telefon 0531 2820-0 | Telefax 0531 2820-525  
info@appelhagen.de  
www.appelhagen.de  
Autoren: Sebastian Klie, Anton Petker, Sebastian Staats (S. 36 – 38)

## BAUSTOFF FACHHANDEL

**BV-Baustofffachhandel**  
Ilsenschnibber Chaussee 8-10, 39638 Gardelegen  
Telefon 03907 42190 | Telefax 03907 714027  
b-v.baustoffe@gmx.de  
www.baustoffe-voigt.de  
Autorin: Diana Edom (S. 26 – 27)

## DÖHLER HOSSE STELZER VERSICHERUNGSMAKLER

**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  
Autorin: Julia Heine (S. 43 – 45)

## ENGEL & VÖLKERS

**Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH**  
Steinweg 28, 38100 Braunschweig  
Telefon 0531 21369-00 | Telefax 0531 21369-11  
sascha.brandes@engelvoelkers.com  
www.engelvoelkers.com/braunschweig  
Autor: Sascha Brandes (S. 33 – 34)

## GROSS MOHR BODE PARTNERSCHAFT STEUERBERATUNGSGESellschaft

**Gross Mohr Bode Partnerschaft mbB Steuerberatungsgesellschaft**  
Am Fallersleber Tore 6, 38100 Braunschweig  
Telefon 0531 1220-0 | Telefax 0531 1220-90  
info@gross-mohr-bode.de  
www.gross-mohr-bode.de  
Autoren: Jörg Bode (S. 41 – 42)

## iwb INGENIEURE

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**  
Wendentorwall 16, 38100 Braunschweig  
Telefon 0531 24361-0 | Telefax 0531 24361-99  
iwb@iwb-ingenieure.de  
www.iwb-ingenieure.de  
Autoren: Dr. Jennifer König (S. 19), Jan Laubach, Jörn Stäbe (S. 14 – 15)

## JUNICKE & CO. INGENIEURE UND UFA

**Junicke & Co. GmbH & Co. KG**  
Steinweg 12, 38100 Braunschweig  
Telefon 0531 26155100 | Telefax 0531 26155102  
braunschweig@junicke.com  
www.junicke-co.de  
Autor: Julius H. Junicke (S. 46 – 48)

## RADMACHER KALKSANDSTEINE

**Kalksandsteinwerk Wendeburg**  
Straße zum Kalksandsteinwerk, 38176 Wendeburg  
Telefon 05303 9191-0 | Telefax 05303 9191-10  
info@ks-radmacher.de  
www.ks-radmacher.de  
Autor: Hinrich Schulze (S. 29 – 30)

## KLÖTZER BAU GMBH

**Klötzer Bau GmbH**  
Kapellenberg 5, 38486 Klötze  
Telefon 03909 473-181 | Telefax 03909 473-182  
kloetzer-bau-gmbh@gmx.de  
www.kloetzer-bau.de  
Autoren: Diana Edom, Uwe Schellbach (S. 26 – 27)

## mw bau

**mw-bau ! bauunternehmen**  
Hungerkamp 4, 38104 Braunschweig  
Telefon 0531 3700-80 | Telefax 0531 3700-820  
info@mwbau.de  
www.mwbau.de  
Autor: Markus Kassenbeck (S. 16 – 18)

## Nibelungen Wohnbau GmbH

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig**  
FreystraÙe 10, 38106 Braunschweig  
Telefon 0531 3000-30 | Telefax 0531 30003-362  
info@nibelungen-wohnbau.de  
www.nibelungen-wohnbau.de  
Autorin: Maren Sommer-Frohms (S. 24 – 25)

## PETEREIT IMMOBILIEN

**Petereit Immobilien**  
Wendenstraße 47, 38100 Braunschweig  
Telefon 0531 60181950  
petereit@petereit.immobilien  
www.petereit-braunschweig.de  
Autor: Tim Petereit (S. 23)

## WEHMAYER PLANUNGSBURO

**Planungsbüro Petra Wehmeyer**  
Heinrich-Büssing-Ring 11, 38102 Braunschweig  
Telefon 0531 702219-0 | Telefax 0531 702219-99  
info@pb-wehmeyer.de  
www.pb-wehmeyer.de  
Autorin: Petra Wehmeyer (S. 16 – 18)

## H HENDRIK BROCKMANN RECHTSANWALT

**Rechtsanwalt Hendrik Brockmann**  
Breite Straße 25/26, 38100 Braunschweig  
Telefon 0531 24422-0 | Telefax 0531 24422-44  
info@rechtsanwalt-brockmann.de  
www.rechtsanwalt-brockmann.de  
Autor: Hendrik Brockmann (S. 39 – 40)

## VESPERMANN REAL ESTATE GROUP

**Vespermann Immobilien GmbH**  
Schillerstraße 43, 38440 Wolfsburg  
Telefon 05361 89054-35  
info@vespermann-group.com  
www.vespermann-group.com  
Autor: Harald Vespermann (S. 9 – 12)

## VOLKSWAGEN IMMOBILIEN

**Volkswagen Immobilien GmbH**  
Poststraße 28, 38440 Wolfsburg  
Telefon 05361 264-0 | Telefax 05361 264-110  
mail@vwimmobilien.de  
www.vwimmobilien.de  
Autor: Dr. Fabian Lander (S. 20 – 22)

**DAHLE & COMPANY**  
IMMOBILIEN

ZU HAUSE IN BESTEN LAGEN

Für Investments, den Verkauf oder die Suche nach Ihrer passenden Immobilie stehen wir Ihnen gern zur Seite – mit einem Höchstmaß an Engagement, Fachwissen und ausgezeichnetem Kundenservice\*. Wir arbeiten in einem Netzwerk mit über 50 Standorten von Dahler & Company in Europa oder als diskreter Partner – so wie Sie es sich wünschen.

\*Testsieger der Maklerstudie des Deutschen Institutes für Service Qualität 2016



**Matthias Haase**

Telefon 0531.70 22 41 42

[matthias.haase@dahlercompany.de](mailto:matthias.haase@dahlercompany.de)

**Insa S. Cornelius**

Telefon 0531.70 22 41 43

[cornelius@dahlercompany.de](mailto:cornelius@dahlercompany.de)

[www.dahlercompany.de](http://www.dahlercompany.de)

Willkommen bei

**HAASE**  
IMMOBILIENPARTNER

VERWALTEN | VERMIETEN | ENTWICKELN

HAASE IMMOBILIENPARTNER  
GMBH & CO.KG

Cammannstraße 4  
38118 Braunschweig

**MATTHIAS HAASE**  
**0531 - 701224151**

[mail@haase-partner.com](mailto:mail@haase-partner.com)  
[www.haase-partner.com](http://www.haase-partner.com)

Ihr Partner in Braunschweig | Hannover | Wolfsburg | Wolfenbüttel | Goslar | Wernigerode



## ZÄUNE...

...  
damit Hasso weiß,  
wo seine Grenzen sind.



## GARAGEN TORE...

...  
damit Ente, Käfer  
und Co. nicht im  
Regen stehen müssen.



## SICHT SCHUTZ...

...  
damit die Bratwurst  
nicht mit dem Nachbarn  
geteilt werden muss.



## CAR PORTS...

...  
damit der Stern  
seinen Glanz behält.

Besuchen Sie uns in Braunschweigs größter Indoorausstellung für Zäune und Sichtschutz.

Mehr als 50 Sichtschutz und Zaunmodelle stehen zur Auswahl bereit. Planen Sie Ihr individuelles Projekt mit unserem Fachberater.



0531 8770030



BS | Hansestraße 75

Mo. – Fr. 9:00 – 18:00 Uhr | Sa. 10:00 – 14:00 Uhr

### KONTAKT

GRIMM & MARRE  
Hansestraße 75  
38112 Braunschweig

info@gm-zaun.de

### GRIMM & MARRE BRAUNSCHWEIG

GRIMM & MARRE sind die DRAUSSENGESTALTER. Egal ob Zäune, Tore, Sichtschutz, Garagentore, Carports, Holz oder pflegeleichte Gartenideen – Grimm und Marre hat's ... in Top-Qualität. Und einen tollen Service noch dazu!

Unsere Fachberater planen mit Ihnen Ihr individuelles Projekt und unserer langjährig erfahrenen Monteure sorgen für einen reibungslosen Ablauf auf der Baustelle.

Nahezu jedem individuellen Kundenanspruch begegnet GRIMM & MARRE mit der passenden Lösung.

Ausschließlich hochwertige Produkte kommen bei GRIMM & MARRE zum Einsatz. Darüber hinaus fertigt GRIMM & MARRE individuelle Produkte am Standort Braunschweig.

Die DRAUSSENGESTALTER von GRIMM & MARRE sind ihr erfahrener und zuverlässiger Partner für alles rund ums Haus.