Herausgeber MediaWorld GmbH | www.service-seiten.com | Ausgabe Braunschweig/Wolfsburg 2019

BS | WOB

SERVICE-SEITEN

Immobilien

Ratgeber für Unternehmer

Moderne Industriegebäude
Kostenoptimierte Planung

Büroflächen
Den Markt im Blick

KfW-Förderung
Administrativer Mehraufwand?

mediaworld
Agentur für Marketing & Verlag

Impressum

Service-Seiten Immobilien
Ratgeber für Unternehmer
Ausgabe Braunschweig/Wolfsburg 2019

Jahresausgabe
Nr. 13

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 Wolfgang Straub, RA Martin Voß, LL.M.

Grafische Gestaltung
Marlene Brandt, Sultan Cakal, Joey Mertinke

Auflage
25 000 Stück

Verteilung
Beilage „IHK wirtschaft", Ausgabe Juni 2019
Beilage „Unsere Wirtschaft", Ausgabe August 2019

Druck und Auflagennachweis
Strube Druck & Medien OHG

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

Anzeigen/Projektsteuerung
Dunja P. Assunção, Timo Grän / Żaneta Gonsior

Anzeigentarif
Mediadaten Ausgabe 2019

Titelbild
Visualisierung Bürogebäude
Quartier Berliner Straße, Braunschweig
Engel & Haehnel GbR

Nächste Ausgabe
Frühjahr 2020

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

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

Internet
www.service-seiten.com

Grafik: Bürogebäude Quartier Berliner Straße, Braunschweig

Editorial

3 Vorwort Herausgeber
4 Grußwort Beirat
5 Fachlicher Beirat
6 Grußwort
50 Autorenübersicht

Veröffentlichungen

7 Immobilienkauf mit einem Grundstückssachverständigen
8 Fallstricke beim Hausbau und Grundstückskauf
10 Nachverdichtung nach oben
12 Dienstleistungen bei der Anmietung von Büroflächen
13 Anlagestrategie Mikro- und Serviced Apartments?
16 Bauwerke für moderne Industriegebäude
19 KfW-Förderung im Wohnungsbau
20 Steuern rund um die Immobilie
22 Datenschutz in der Immobilienverwaltung
26 Was bedeut die New Work Culture für Büroimmobilien?
30 Ein Masterplan für die Innenstadt
33 Büromarkt Braunschweig 2019
36 Die Überflüssigkeit des Immobilienmaklers
38 Das Fenster von morgen – mehr als nur ein Loch in der Wand!
41 Nur Feuer, Leitungswasser, Sturm?
44 Qualitätsmanagement und IT in der Immobilienverwaltung
46 Von der Innenstadt ins Grüne – warum entscheiden sich so viele Unternehmen für einen Standort auf dem Land?
48 Das Fachwerkhaus – Tradition mit Zukunft

Martin Voß, LL.M. | Rechtsanwalt

Timo Grän

Wolfgang Straub | Rechtsanwalt

Vorwort Herausgeber

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

Nachhaltigkeit ist seit vielen Jahren ein gewichtiges Thema im Immobilienbereich und hat auch etwas mit Kontinuität über einen langen Zeitraum hinweg zu tun. Daher freuen wir uns, Ihnen nun schon zum 13. Mal die Service-Seiten Immobilien als Ratgebermagazin zum Thema „Immobilien“ in der Region Braunschweig/Wolfsburg präsentieren zu können. Die über diesen Zeitraum kontinuierliche und thematisch breit gefächerte Information der Leserinnen und Leser ist unser nachhaltiger Beitrag zur immobilen Entwicklung der Region.

Die Situation in der Immobilienwirtschaft wird langsam angespannter. An die Nachrichten über Wohnungsmangel und fehlende Handwerkerkapazitäten hat man sich schon ein wenig gewöhnt. Die daraus resultierenden Folgen in Form von steigenden Mieten und Baukosten werden nun aber verstärkt diskutiert. Auch nimmt der Wettbewerb um die begrenzten Bauflächen in den Städten zwischen den wohnwirtschaftlichen und den gewerblichen Nutzungen weiter zu. Denn nicht nur Wohnungen sind größtenteils knapp, auch Büro- und Gewerbeflächen werden stark nachgefragt. Neue und moderne Konzepte für das Wohnen und Arbeiten in der Stadt müssen erarbeitet und umgesetzt werden.

Einfache und schnelle Lösungen wird es für diese Themen nicht geben. Vielmehr sind vor allem die regionalen Akteure gefordert, im Rahmen der bestehenden Rahmenbedingungen Konzepte zu entwickeln, die den Menschen und Unternehmen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden. Dafür bedarf es vieler Dialoge zwischen den Beteiligten, um auch auf Basis fundierter Sachkenntnisse Entscheidungen zu treffen, die nicht nur kurzfristig helfen, sondern von Dauer sind.

Mit den Service-Seiten Immobilien geben wir Ihnen genau diese von fachlicher Expertise geprägten Informationen an die Hand, um Ihre nachhaltigen Entscheidungen rund um die Immobilie treffen zu können.

Die hohe Qualität aller Beiträge im Hinblick auf Vollständigkeit und Leseverständlichkeit ist uns seit der ersten Ausgabe ein grundlegendes Anliegen. Die Leserinnen und Leser sollen ausschließlich mit korrekten Informationen versorgt werden. Dies ist unser Anspruch und darunter geht es auch nicht. Denn eins ist klar: Beratung fußt immer auf Vertrauen! Daher wurden wie in den vergangenen 12 Ausgaben alle Beiträge durch unseren fachlichen Beirat eingehend geprüft, wenn nötig korrigiert, und freigegeben. Auf unserer Website www.service-seiten.com finden Sie neben den Beiträgen aus der aktuellen Ausgabe auch alle bisher erschienenen Magazine. Gutes Wissen geht also nicht verloren und steht Ihnen als nachhaltiges Beratungskompendium mit gesicherter Qualität auch zu den Themen „Gesundheit“, „Finanzen Steuern Recht“ und „Stiftungen“ jederzeit zur Verfügung.

Da sich Nachhaltigkeit immer auf die Zukunft bezieht, können Sie sich auch schon auf die nächste Ausgabe der Service-Seiten Immobilien für die Region Braunschweig/Wolfsburg freuen. Aber zunächst wünschen wir Ihnen auf den folgenden Seiten eine erkenntnisreiche Lektüre!

Herzlichst,

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,

was erwarten Sie von einem Expertenmagazin wie den Service-Seiten Immobilien? Sie möchten fachgerecht und aktuell informiert werden? Machen wir! Sie möchten produktneutrale Berichterstattungen und Empfehlungen? Selbstverständlich! Sie möchten von unseren Experten frühzeitig über Entwicklungen und Veränderungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft in Kenntnis gesetzt werden? Auch das ist unser Ziel! Erreichen wir unsere Ziele? Ja, ich denke schon! Ein Beispiel: Vor 4 Jahren haben wir auf den veränderten Baumarkt und die künftigen Entwicklungen der Bauindustrie hingewiesen. Schon damals haben wir die Empfehlung ausgesprochen, sich über rechtzeitige Ausschreibungen oder auch alternative Beschaffungsmethoden und Rahmenverträge rechtzeitig Baukapazitäten zu sichern.

Vielerorts drehen sich die Kräne und Betonmischer. Es gibt aber auch zahllose Projekte, da rennen die Bauherren den Ausführungsfirmen hinterher, um überhaupt ein Angebot zu bekommen. Sagen wir heute eine Entspannung der Marktlage am Bau voraus? Nein, gewiss nicht! Auch wenn der Wohnungsbau sein Hoch erreicht hat – die Nachfrage nach Büroimmobilien ist riesengroß und der Investitionsstau der öffentlichen Infrastruktur ist bundesweit auf ca. 128 Mrd. Euro angestiegen. Eine Entspannung auf der Nachfrageseite dürfte in den nächsten Jahren kaum zu erwarten sein. Und auf Anbieterseite? Da schlagen die Industrie- und Handelskammern Alarm: Bis 2020 suchen 180 000 Handwerksbetriebe einen Nachfolger. Bereits jeder 15. Betrieb geht von einer Schließung bis 2020 aus. Keine neue Prognose also für die nächsten Jahre? Doch! Mittlerweile werden auch die Kapazitäten der Planer knapp!

Entwickeln Sie Ihre Strategie für Ihr Projekt und lassen Sie sich von unseren Fachartikeln inspirieren.

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.-Wirtsch.-Ing. Hendrik Kappe

Geschäftsführender Gesellschafter
KAPPE Projektentwicklung GmbH, Braunschweig

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

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

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-, Wohneinrichtung
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 PartGmbB, Braunschweig
Geschäftsführer
Appelhagen Consulting GmbH, 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 PartGmbB
seit 2003	Präsident der Braunschweiger Juristischen Gesellschaft e. V.
seit 2007	Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
2008 – 2011	Mitglied des Vorstands der Wirtschaftsjunioren Braunschweig
seit 2011	Senator (Ehrenmitglied) der Wirtschaftsjunioren

Monika Thomas
Ministerialdirektorin
Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Baurecht im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Grußwort

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

die Wohnungsfrage ist die soziale Frage unserer Zeit. Die Sorge um die Lage am Wohnungsmarkt ist groß, ob steigender Mieten oder der Bezahlbarkeit von Wohneigentum. Besonders trifft es Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen, ob sie Mietwohnungen suchen oder Eigentum bilden wollen.

Die Schaffung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum steht auf der Agenda der Bundesregierung ganz vorne. Der Neubaubedarf betrifft vor allem die Großstädte. In den ländlichen Räumen geht es um den Erhalt des Wohnungsbestands und oft um die Sicherung und Belebung von Ortskernen. Auch in der prosperierenden Region Braunschweig/Wolfsburg findet sich beides.

Mit dem Wohngipfel am 21.09.2018 im Bundeskanzleramt hat die Bundesregierung eine Wohnraumoffensive gestartet und die entscheidenden Weichen für die Wohnungspolitik dieser Legislaturperiode gestellt. Bund, Länder und Gemeinden haben sich gemeinsam auf ein umfassendes Maßnahmenpaket verständigt, um den Wohnungsbau anzukurbeln.

Das vereinbarte Paket aus investiven Impulsen – wie Baukindergeld und Förderung des Mietwohnungsbaus –, aus Maßnahmen für bezahlbares Wohnen – wie die Stärkung des Wohngeldes –, aus Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, zur Baukostensenkung und zur Fachkräftesicherung geht weit über die Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag hinaus. Die Bundesregierung stellt in dieser Legislaturperiode allein für den sozialen Wohnungsbau, das Baukindergeld, das Wohngeld und für die auf Rekordniveau fortgeführte Städtebauförderung mehr als 13 Mrd. Euro zur Verfügung, ohne die wichtige noch ausstehende steuerliche Förderung für freifinanzierten Mietwohnungsneubau.

Die Wohnraumoffensive zielt auf die vielfältigen Interessen der sehr unterschiedlichen Akteure auf den Wohnungsmärkten – seien es die von Groß- und Kleininvestoren oder die von Mietern und Selbstnutzern. Und sie trägt der wirtschaftlichen und beschäftigungspolitischen Bedeutung der Wohnungswirtschaft und der Bauinvestitionen Rechnung.

Wir sind mitten in der Umsetzung der Wohnraumoffensive und benötigen die Mitarbeit aller. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist ein besonders wichtiger Partner. Sie entwickelt hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum, bewirtschaftet und verwaltet ihn. Sie bietet vielen Menschen ein Zuhause in guter Nachbarschaft. Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau waren selten so günstig wie heute. Nutzen wir gemeinsam die Chance.

Monika Thomas

Foto: Lars Landmann

Immobilienkauf mit einem **Grundstückssachverständigen**

Der Sachverständige ist ein kompetenter Immobiliendienstleister

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

Der Kauf einer Immobilie ist sowohl für Privatleute als auch für viele Unternehmen die größte Investition ihres Lebens. Die Tragweite der Kaufentscheidung ist enorm. Doch was machen die Menschen bei Fragen und Problemen rund um den Kauf einer Immobilie? Sie lösen sie zumeist allein! Immobilien, Gastronomie und Fußball kann in Deutschland halt immer noch jeder – denken viele! Dabei gibt es unzählige Beispiele, wie aus der Traumimmobilie der Albtraum „Immobilie" wurde. Es geht natürlich auch anders: Wer sich gut beraten in das „Abenteuer Immobilie" stürzt, weiß zumindest, was auf ihn bzw. sie zukommt. Doch wer hilft einem beim Kauf einer Immobilie? Der Grundstückssachverständige fällt den allermeisten leider nicht ein, ist seine Existenz doch oftmals völlig unbekannt. Dabei ist er aufgrund seiner Fokussierung auf die Wertermittlung befähigt, eine Immobilie ganzheitlich zu beurteilen.

Beim Kauf einer Immobilie haben die meisten Erwerber Probleme, die bauliche Qualität und den bautechnischen Zustand einzuschätzen. Es fehlt ihnen schlicht an Vergleichs- und Erfahrungswerten. Nicht jede Feuchtigkeitsstelle im Keller ist ein preisrelevanter Mangel und der eine oder andere kleine Riss tut sich bei den meisten Gebäuden im Laufe eines Immobilienlebens auch auf. Dabei sind andere Komponenten des Hauses wie z. B. das Dach, die Fenster und die Heizung oftmals von wesentlich größerer Relevanz. Mitunter erfordert deren Instandsetzung kurz- oder mittelfristig erhebliche Investitionen.

Der Käufer nimmt meist nur die baulichen Themen wahr und lässt die rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten außer Acht. Wer kennt sich schon mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten aus, die in Abteilung II des Grundbuches eingetragen sind, oder mit Baulasten? Beim Kauf von Eigentumswohnungen spielen darüber hinaus die Regelungen der Teilungserklärung und die Besonderheiten der Wohnungseigentümergemeinschaft eine wesentliche Rolle. Die ganzheitliche Beurteilung einer Immobilie ist daher nicht zu unterschätzen.

Immobilienwert und mehr

Um den Wert einer Immobilie zu bestimmen, befasst sich der Sachverständige mit allen Gegebenheiten und Eigenschaften einer Immobilie. Er trägt Informationen zusammen, beurteilt und bewertet sie, um abschließend den Wert festzustellen. Dieses Spektrum reicht von planungsrechtlichen Gegebenheiten über die bautechnischen Belange von Gebäuden bis hin zu betriebswirtschaftlichen Zusammenhängen. Da der Sachverständige all diese Aspekte einschätzen kann, ist er natürlich in der Lage, auch andere Fragestellungen rund um die Immobilie zu beantworten als nur die zum Wert.

Der Sachverständige ist für seine Kunden im Rahmen einer Dienstleistung beratend tätig und bringt sein umfangreiches Fachwissen in die jeweilige Thematik ein. Dabei muss es nicht immer ein vollumfängliches und kostenintensives Verkehrswertgutachten sein.

OFTMALS REICHT AUCH EINE BEGLEITENDE BESICHTIGUNG DER ZUM KAUF STEHENDEN IMMOBILIE.

Nach einer gemeinsamen Inaugenscheinnahme werden die Probleme und Chancen erläutert und mit den Kunden diskutiert.

Somit lassen sich viele individuelle Fragen schnell klären und den Käufern wird mehr Sicherheit bei der Entscheidung für oder gegen die Immobilie gegeben. Ein schriftliches Protokoll rundet diese Beratungsleistung ab.

Doch ein guter Sachverständiger kennt auch die Grenzen seines Leistungsumfangs. Komplexe Rechtsfragen sind z. B. nicht sein Gebiet und durch einen kompetenten Rechtsanwalt für Immobilienrecht zu beantworten. Die Kosten für einen Sachverständigen sind im Vergleich zu den mit einer Immobilie verbundenen Investitionen indes überschaubar.

Wahl eines geeigneten Sachverständigen

Wesentliche Merkmale des Sachverständigen sind seine Unabhängigkeit, Objektivität und Neutralität. Problematisch ist in Deutschland, dass die Bezeichnung „Sachverständiger" nicht geschützt ist und somit kein belastbares Qualitätsmerkmal darstellt. Daher sollte bei der Wahl eines Sachverständigen auf den Zusatz „öffentlich bestellt und vereidigt" oder eine vergleichbare Qualifikation geachtet werden. Das bürgt dafür, dass die Befähigung des Sachverständigen von einer Bestellungskörperschaft (z. B. IHK oder Ingenieurkammer) geprüft wurde.

Fazit

Bei Immobilien-Themen sollte stets an einen qualifizierten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken gedacht werden. Denn viele Kunden sind erstaunt, wie viele Chancen aber auch Risiken mit einer Immobilie verbunden sind!

Foto: fotolia/ieszekglasner

Fallstricke beim Hausbau und Grundstückskauf

Rüdiger Giesemann | Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Steuerrecht
Ullrich Hammer | Rechtsanwalt und Notar a. D.
Manfred Hofmeister | Rechtsanwalt und Notar a. D.
Canzlei der Rechtsanwälte Giesemann Guntermann, Braunschweig

Hausbau und Grundstückskauf stehen häufig in einem Zusammenhang. In der Annahme, Steuern und Kosten zu sparen, beurkunden die Vertragspartner dabei manches Mal nur den Grundstückskauf notariell, nicht aber den Hausbauvertrag.

Ullrich Hammer
Sparen ist doch gut.

Manfred Hofmeister
Aber nicht, wenn das Ziel verfehlt wird.

Rüdiger Giesemann
Das heißt?

Manfred Hofmeister
Bei bestimmtem Zusammenhang zwischen Grundstückskauf und den bauausführenden Verträgen besteht die Pflicht zur notariellen Beurkundung auch der bauausführenden Verträge.

Rüdiger Giesemann
Das ist richtig. Nach dem Gesetz und der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes können eigentlich nicht notariell beurkundungspflichtige Verträge formnichtig sein, wenn der Abschluss eines Grundstücksgeschäfts von der Eingehung dieser anderen Verträge abhängig ist (insbesondere Hausbauverträge, Baubetreuungsverträge etc.).

Manfred Hofmeister
Die zivilrechtlichen Folgen können sehr unangenehm sein. Im Extremfall stellt sich erst während der Bauphase die Unwirksamkeit des Bauvertrages und möglicherweise auch des Grundstückskaufs wegen Formmangels heraus.

Ullrich Hammer
In der Tat, bei einem unwirksamen Bauvertrag ist der Unternehmer auf die Nase gefallen. Der Vertrag ist unwirksam und der Käufer hat nicht gezahlt und musste das auch nicht.

Rüdiger Giesemann
Infolge sind auch etwaige Ratenzahlungsabsprachen unwirksam.

Ullrich Hammer
Völlig leer muss der Unternehmer dabei allerdings nicht ausgehen. Anspruch auf Zahlungen kann er trotzdem haben.

Rüdiger Giesemann
Aber Zahlungen nur auf gesetzlicher Grundlage und ggf. erst nach Abnahme des Bauwerkes.

Manfred Hofmeister
Das kann die Unternehmensfinanzierung ganz schön durcheinanderbringen.

Ullrich Hammer
Zusätzlich kann es „Besuch“ vom Finanzamt geben.

Rüdiger Giesemann
Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes können Grunderwerb und Bauvertrag auch bei Erhebung der Grunderwerbsteuer als Einheit betrachtet werden.

Manfred Hofmeister
Mithin unterliegt in diesen Fällen auch der Baupreis der Grunderwerbsteuer.

Ullrich Hammer
Selbst verschachtelte oder aufgespaltene Vertragsgestaltungen (z. B. Zwischenschaltung unterschiedlicher Vertragspartner auf Veräußerer Seite; Baubetreuungs-, Architektenvertrag, Vertrag über den Kellerausbau etc.) haben die Finanzrechtsprechung nicht daran gehindert, in bestimmten Fällen gleichwohl ein einheitliches grunderwerbsteuerauslösendes Vertragswerk anzunehmen.

Rüdiger Giesemann
Man darf die Finanzverwaltung nicht unterschätzen.

Manfred Hofmeister
Beim Erwerb unbebauter Grundstücke im Baugebiet oder anderer Anzeichen für eine beabsichtigte Bebauung, versenden die Finanzämter eigens hierfür gestaltete Formblätter an Erwerber und Veräußerer.

Ullrich Hammer
Nicht nur das. Die Finanzverwaltung wertet Zeitungsannoncen über Angebote zum Hausbau oder Verkauf von Baugrundstücken aus.

Rüdiger Giesemann
Gegebenenfalls besuchen die Finanzamtsmitarbeiter die Baugebiete, werten die Bauschilder aus oder händigen die Vordrucke dem Bauherrn gleich vor Ort auf der Baustelle aus.

Manfred Hofmeister
Verstöße gegen Anzeigepflichten gegenüber dem Finanzamt können zur Verlängerung der Festsetzungszeiträume von Grunderwerbsteuer über etliche Jahre hinaus führen.

Fotos: MediaWorld GmbH/Marlene Brandt | fotolia/Jean Kobben

Ullrich Hammer
Nach § 19 GrEStG haben die Beteiligten ausdrücklich sogar nicht notariell beurkundete Verträge anzuzeigen.

Rüdiger Giesemann
Man sollte meinen, diese Art von Problemen ist bekannt und löst in der Praxis keine Gefahren mehr aus.

Manfred Hofmeister
Weit gefehlt. Die Praxis beim Kosten- und Steuernsparen ist erfinderisch.

Ullrich Hammer
Als Beispiel: ein Urteil des OLG Naumburg. Ein Unternehmer, der erst in der zweiten Instanz Recht bekam. Ein Bauherr, der dachte, er könnte Vorteile aus vermeintlicher Formnichtigkeit ziehen. Und: zwei Gerichte, zwei unterschiedliche Meinungen.

In Kürze: Unternehmer und Bauherr schlossen einen Hausbauvertrag ohne notarielle Beurkundung. Der Hausbauvertrag sollte unabhängig von Verträgen gelten, die der Grundstücksbeschaffung dienen. Einen rechtlichen Zusammenhang zwischen der Grundstücksbeschaffung und diesem Hausbauvertrag wünschten die Parteien nicht. Allerdings wies der Unternehmer dem Bauherren vereinbarungsgemäß einige Grundstücke nach. Der Bauherr kündigte den Hausbauvertrag mit der Begründung, die vom Unternehmer nachgewiesenen Grundstücke gefielen ihm nicht. Der Unternehmer klagte daraufhin auf Basis einer Vertragsklausel einen pauschalierten Schadensbetrag i. H. v. 10 % des vereinbarten Kaufpreises ein. Der Bauherr wandte ein, dass der Hausbauvertrag formnichtig sei, weil er nicht notariell beurkundet worden sei. Das Landgericht folgte dieser Ansicht und wies die Klage ab. Es hielt den Vertrag mangels Beurkundung für formnichtig.

Das Oberlandesgericht Naumburg hingegen befand den Vertrag auch ohne notarielle Beurkundung für formwirksam. Es gab der Berufung und der Klage statt.

Rüdiger Giesemann
Interessant. Der Bundesgerichtshof sieht dies differenziert. Er urteilte, dass sich auch aus den Umständen eine rechtliche Einheit und damit eine Beurkundungspflicht aller Verträge ergeben kann.

Manfred Hofmeister
Die Entscheidungen zeigen, größtmögliche Vorsicht bei den Vertragsgestaltungen Hausbau und Grundstücksbeschaffung ist sinnvoll.

Rüdiger Giesemann

NACHVERDICHTUNG NACH OBEN

Aufstockung von Bestandsobjekten statt Flucht in die Peripherie?

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum legt nahe, neben der Umwidmung und Wohnbebauung zentrumsnaher Flächen auch andere Ressourcen zu erschließen. Dabei gerät die Aufstockung bestehender Immobilien zunehmend ins Visier. Eine brauchbare Strategie?

In Ballungszentren und Städten fehlen Wohnungen. Das Defizit in der Stadt verdrängt Familien ins Umland, der Flächenverbrauch steigt dort weiter an, der Verkehr zwischen Wohnung und Arbeitsplatz nimmt zu. Siedlungsränder entwickeln sich, Zentren bluten aus. Es besteht Handlungsbedarf und die Diskussion wird auf allen Ebenen geführt.

Doch geeignete Flächen zur zentrumsnahen Erschließung weiterer Neubauprojekte sind rar. Die Lösung verlangt nach differenzierten Konzepten und rückt mit der Aufstockung bestehender Objekte ein bislang untergewichtetes Feld in den Fokus. Studien gehen davon aus, dass bundesweit durch Aufstockungen mindestens 2,3 Mio. Wohnungen zusätzlich geschaffen werden könnten – und das in nachgefragten Lagen, ohne Kosten für Grunderwerb und unter Weiternutzung bestehender Infrastruktur. Doch das Vorgehen zur Erschließung dieses Potenzials unterscheidet sich von der klassischen Neubauentwicklung – neben konstruktiven Fragen sind verstärkt Planungs- und baurechtliche Hemmnisse zu erörtern und aufzulösen.

Dipl.-Ing Georg Müller
Architekt
Fachbereichsleiter
Generalplanung
iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Braunschweig

Welche Objekte kommen in Frage?

Laut einer Studie des Pestel-Instituts und der TU Darmstadt könnten bis zu 1,5 Mio. Wohneinheiten auf bestehenden Wohngebäuden errichtet werden, zudem weitere rund 1,2 Mio. Wohnungen auf innerstädtischen Parkhäusern, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie auf Flächen der Einzelhandelsdiscounter. Damit wäre das im Koalitionsvertrag der Bundesregierung avisierte Ziel, 1,5 Mio. Wohnungen neu zu schaffen, bereits übererfüllt, ohne zusätzliche Flächen zu beanspruchen. Doch inwieweit erfüllen die genannten Objekte die Anforderungen der Entwickler? Während bei der Aufstockung mehrgeschossiger Wohngebäude die vorhandene Vertikalerschließung nach oben erweitert und im obersten Geschoss dem Bestand ähnliche Strukturen geschaffen werden können, müssen bei Gewerbe-, Funktions- und Verwaltungsbauten Lösungen für teils untypische Gebäudetiefen und individuelle Erschließungskonzepte gefunden werden. Weitere Probleme ergeben sich aus der Mischnutzung und dem vielfach nicht gegebenen Planungsrecht. Die Aufstockung von Wohngebäuden ist daher sicherlich der naheliegende Ansatz, um zusätzliche Wohnfläche wirtschaftlich zu generieren, die Aufstockung von Funktionsgebäuden dagegen eröffnet zusätzliches Potenzial in sonst völlig unzugänglichen zentralen Lagen. Die Auseinandersetzung der Einzelhandelsketten mit Konzepten, die statt des bisher üblichen eingeschossigen Systembaus Wohnen und Handel kombinieren, zeigt, dass die Diskussion mittlerweile auch dort zum Umdenken animiert.

Wie kann geprüft werden, ob Aufstockungen möglich sind?

Ein hoher Anteil der mehrgeschossigen Wohnhäuser aus den 1950er- bis 1990er-Jahren ist laut einschlägiger Studien konstruktiv geeignet, um zumindest um ein zusätzliches Geschoss erweitert zu werden. Aber der Teufel steckt wie immer im Detail: Fragen des Brandschutzes, der vorhandenen Baukonstruktion, der Tragfähigkeit und der Gründung sind zu klären – eine Prüfung der Rahmenbedingungen und Untersuchungen im Vorfeld sind daher bei Aufstockungsprojekten aufwendige, aber immens wichtige Schritte in der Projektentwicklung und in der Planung.

Fotos: fotolia/Comofoto | iwb | Architekturfotografie Steffen Spitzner, Gera

Darüber hinaus sind die Planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen zu prüfen – insbesondere in engen innerstädtischen Lagen werden die Grenzen des Zulässigen schnell erreicht, z.B. die Einhaltung der Abstandsflächen oder das Maß der baulichen Nutzung. Hinzu kommt die Verpflichtung, für zusätzliche Wohnungen Stellplätze zu schaffen: Gerade in zentralen Lagen kann kaum eigene Grundstücksfläche für weitere Stellplätze zur Verfügung gestellt werden, die Stellplatzsatzungen widersprechen mitunter aktuellen verkehrspolitischen Zielen und erscheinen nicht mehr zeitgemäß, Ablösesummen belasten die Budgets. Hier wäre es Aufgabe der Politik und Stadtentwicklung, planungsrechtliche Vorgaben zu prüfen und Handlungsspielraum zu schaffen.

Kosten/Nutzen und Nachhaltigkeit

Und wie stellt sich die Aufstockung in der Kosten-/Nutzenbetrachtung dar? Lohnt es sich, in ein neues Geschoss zu investieren, unter erschwerten Baustellenbedingungen und angesichts der Eigenschaften eines teils schon Jahrzehnte alten Bestandsgebäudes? Liegen im Bestand keine Hinweise auf eine Einschränkung der Restnutzungsdauer vor, so ist die Kombination aus Sanierung und Aufstockung durchaus konkurrenzfähig zum Neubau – solange im Zuge der Aufstockung ein Objekt mit durchgehendem Instandhaltungszustand der Konstruktion und Haustechnik geschaffen wird. Insbesondere die Verbindung im Bestand anstehender Modernisierungen mit der Erweiterung nach oben bietet Vorteile: So kann bspw. eine notwendige Strangsanierung im Bestand gleichzeitig das neue Geschoss anbinden, ein ohnehin instandsetzungsbedürftiges Dach könnte gegen die Zusatzetage ersetzt werden und würde die Dämmung der obersten Geschossdecke im Zuge der Aufstockung mitliefern. Die Anwendung von Modul- und Fertigteilbauweisen für die Dachaufstockung verlagert die Ausführungsdauer von der Baustelle in die Werkstatt und trägt dazu bei, Kosten sowie die Beeinträchtigung der Bewohner durch Baulärm zu senken.

Der größte Vorteil der Nachverdichtung nach oben liegt jedoch darin, dass neuer Wohnraum ohne Kosten für Grunderwerb, Erschließung und technische Infrastruktur entsteht und die Wirtschaftlichkeit hier bereits günstiger Gebäudetypen weiter erhöht wird – unter Stärkung bestehender urbaner und sozialer Gefüge. Serienfertigungen über System-/Modulhersteller bringen zusätzliche Effekte auf der Kostenseite.

Fazit

Die Nutzung brachliegender Dachflächen und die Aufstockung bestehender Gebäude zur Schaffung von Wohnraum erfordern einen genauen Blick bei der Voruntersuchung und im Planungsprozess, bieten jedoch erhebliche Potenziale. Es lohnt sich sowohl aus wirtschaftlichen, als auch aus stadtplanerischen, ökologischen und soziologischen Gründen, diese Potenziale aufzuschließen.

Neubau Dachgeschossaufstockung auf Bestandswohngebäude

Ausbau der obersten Geschosse von drei Hochhäusern zu Wohnungen

Gestalterische Möglichkeiten im Dachgeschossausbau

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

» Innerstädtische Nachverdichtung und Aufstockung: Wir suchen, finden und entwickeln Ihre stillen Reserven!! «

iwb INGENIEURE

iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Wendentorwall 16
38100 Braunschweig

T + 49 (0)5 31 2 43 61 - 0
E iwb@iwb-ingenieure.de
W www.iwb-ingenieure.de

BERLIN . BRAUNSCHWEIG . DÜSSELDORF . HAMBURG . MAGDEBURG . PINNEBERG

Dienstleistungen bei der **Anmietung von Büroflächen**

Optimale Mietverträge gibt es nur mit fundierten Kenntnissen des lokalen Büromarkts

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

Nahezu jedes Unternehmen benötigt sie: Büroflächen. Der Bedarf ist in den vergangenen Jahren durch den wirtschaftlichen Wandel von der Produktions- in die Dienstleistungsgesellschaft kontinuierlich angestiegen. Prognosen gehen für die mittelbare Zukunft davon aus, dass der Bedarf an Büroarbeitsplätzen in Deutschland weiter zunehmen wird. Damit wird die Nachfrage abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung tendenziell hoch bleiben und auf ein begrenztes Angebot treffen. Rapide sinkende Leerstandsquoten spiegeln diese Entwicklung bereits deutlich wider und erfordern bei den Unternehmen ein Umdenken. Konnten sie sich vor einigen Jahren noch aus einem attraktiven Angebot die für sie besten Flächen aussuchen, so sind heute vorausschauende Strategien für die Sicherung von Büroflächen gefragt. Kurzfristige Anmietungen moderner Flächen mit einer Größe von mehr als 500 m² können nur noch in Ausnahmefällen realisiert werden. Um auf dem Büromarkt erfolgreich agieren zu können, werden umfassende Kenntnisse der lokalen Marktgegebenheiten benötigt. Ansonsten geht man unter Umständen leer aus oder zahlt einen zu hohen Preis!

Die Beobachtung des Büroimmobilienmarktes gehört nicht zu den Kernkompetenzen der meisten Unternehmen, denn sie beschäftigen sich nur im Fünf- bzw. Zehnjahresrhythmus mit dem Markt; nämlich dann, wenn die bestehenden Mietverträge auslaufen. Und plötzlich muss der Unternehmer darüber nachdenken, ob er in der vorhandenen Immobilie bleiben will oder eine Veränderung anstrebt. Diese Überlegungen sollten aber nicht kurzfristig, sondern schon weit vor dem Auslaufen des Mietvertrages angestellt werden. Ausgangspunkt sollte dabei immer die Struktur der Arbeitsprozesse im Unternehmen sein. Nicht die Größe oder die Anzahl der Räume sind für eine optimale Bürofläche der wesentliche Indikator, sondern die strukturelle Konzeption der Fläche, ausgehend von den tatsächlichen Tätigkeiten. Um ein optimales Büroflächenkonzept entwickeln zu können, sollten sich Unternehmen daher zunächst über ihre Arbeitsweisen und Prozesse im Klaren sein und sich Gedanken über ihre Bedürfnisse machen. Nicht jedes Unternehmen wird mit den aktuell angesagten Open-Space-Lösungen glücklich. Vielmehr stehen flexible Grundstrukturen im Vordergrund, die sich bei veränderten Bedingungen anpassen lassen. Aus der Konzeption lässt sich anschließend ein detailliertes Anforderungsprofil für die neue Bürofläche entwickeln. Oftmals kommen die Unternehmen sogar mit weniger Fläche aus als vorher, was die Kosten positiv beeinflusst.

An diesem Punkt stellt sich nun für Unternehmen die Frage, ob es wirklich sinnvoll ist, neue Flächen anzumieten. Eventuell ist es ja besser, eine auf die eigenen Bedürfnisse zugeschnittene Büroimmobilie neu zu bauen. Diese Entscheidung ist von einer Vielzahl von Aspekten abhängig, wird aber im Wesentlichen vom Angebot an adäquaten Mietobjekten, der Größe der benötigten Fläche und den Finanzierungsmöglichkeiten beeinflusst. Bei kleineren Flächen mit weniger als 1 000 m² ist ein Neubau zumeist zu kostenintensiv, bei größeren Flächen muss das vorhandene Angebot geprüft werden. Für das Gros der Marktteilnehmer ist das schwierig, da nur der aktuelle Leerstand transparent ist, was die Auswahl mitunter sehr stark einschränkt. Tatsächlich stehen perspektivisch viel mehr Flächen zur Verfügung, die zum aktuellen Zeitpunkt aber noch vermietet und nicht am Markt bekannt sind.

Der dienstleistungsorientierte Berater für den Büromarkt hat es da einfacher, denn er verfügt über langfristige Marktkenntnisse und beobachtet kontinuierlich den Markt. Daher kann er für den Kunden die geeigneten Standorte identifizieren und mit den Immobilieneigentümern frühzeitig in Kontakt treten. Entspricht der Standort den Erwartungen des Unternehmens und kann in der Immobilie das unternehmensspezifische Büroflächenkonzept umgesetzt werden, sind Verhandlungen über den Mietvertrag unerlässlich. Die Miete ist dabei ein zentraler, aber nicht der alleinige Maßstab für die Marktüblichkeit. Vielmehr müssen alle Aspekte betrachtet werden, die sich aus der Struktur, der Ausstattung und dem Zustand der Bürofläche in Verbindung mit der Miete, zusätzlichen Kosten und Incentives ergeben. Welche Laufzeiten sind im aktuellen Marktumfeld möglich und günstig? Welche Optionszeiten und Mietanpassungsklauseln sind machbar und sinnvoll? Damit ein für das Unternehmen optimales Ergebnis erzielt werden kann, müssen alle Faktoren im Kontext mit den Marktbedingungen analysiert und bewertet werden. Nur so können in Zeiten der Angebotsknappheit Verhandlungen mit Vermietern auf Augenhöhe geführt werden.

Denn eins ist auch klar: Ein von Mieterseite angebotener langfristiger Mietvertrag ist ein Asset mit einem oftmals siebenstelligen Wert. Da lohnt es sich immer, die eigene Verhandlungsposition durch einen Berater mit dezidierten Marktkennnissen zu verbessern.

Foto: fotolia/4th Life Photography

ANLAGESTRATEGIE
MIKRO- UND SERVICED APARTMENTS?

NEUE KONZEPTE FÜR DAS WOHNEN IN DER CITY

Quartier Berliner Straße Braunschweig – Aufnahme „Vogelperspektive“

Der Mangel an Wohnraum in den Städten treibt Mieten und Kaufpreise derzeit in die Höhe, zugleich steigt für Anleger aufgrund niedriger Zinsen der Investitionsdruck. In dieser Situation verzeichnen neue Wohnprodukte wie Mikro- und Serviced Apartments einen Boom, der absehbar anhalten wird. So müssten bis zum Jahr 2030 rd. 3,1 Millionen neue Wohnungen gebaut werden, um den wachsenden Bedarf zu decken (vgl. Empirica, Studie 244). Doch was bedeutet diese Entwicklung für Immobilienanleger und -investoren?

Dipl. Wirtsch.-Ing. Hendrik Kappe
Geschäftsführer
KAPPE Projektentwicklung GmbH
Braunschweig

*„Seit 1991 verzeichnet das Statistische Bundesamt einen **Anstieg der Einpersonenhaushalte** um ca. 45 %“*

Quartier Berliner Straße Braunschweig am Tage …

… und am Abend.

Fotos: Engel & Haehnel GbR

VERGLEICHSWEISE NIEDRIGE GRUNDMIETEN UND KAUFPREISE BEI MIKRO-APARTMENTS

Neben dem anwachsenden Zuzug in Städte und Gemeinden haben auch andere Faktoren den Wohnungsmarkt verändert. Entscheidend ist z.B. die Zunahme von 1- bis 2-Personenhaushalten. Seit 1991 verzeichnet das Statistische Bundesamt einen Anstieg der Einpersonenhaushalte um ca. 45 %. Mikro- und Serviced Apartments kommen diesem Bedarf entgegen, da die hochwertig ausgestatteten Wohnräume besonders kompakt geschnitten sind (Grundrisse zwischen 20 und 50 m²) und dadurch erschwingliche Miet- oder Kaufpreise ermöglichen. Je nach baulichen Standards können Mikro-Apartments auch so geplant werden, dass eine bedarfsgerechte Zusammenlegung von zwei Apartments sowie eine spätere Umnutzung möglich sind. Vorwiegend werden die Objekte teilmöbliert, manchmal auch vollmöbliert übergeben. Die meisten Bauträger setzen dabei auf die deutschen Großstädte wie Berlin, Hamburg oder München, doch auch B-Standorte sind attraktiv, da hier größere Wertsteigerungen der Immobilien erzielt werden können. Das Wohnraumprojekt „Quartier Berliner Straße“ in Braunschweig repräsentiert z. B. einen solchen B-Standort mit Entwicklungspotenzial. Hier entsteht bis 2020/21 ein neues Stadtviertel mit 350 Mietwohnungen, von denen die meisten als unterschiedliche Typen von Mikro- und Serviced Apartments realisiert werden: Apartments für Singles, Studenten, Senioren und Geschäftsleute.

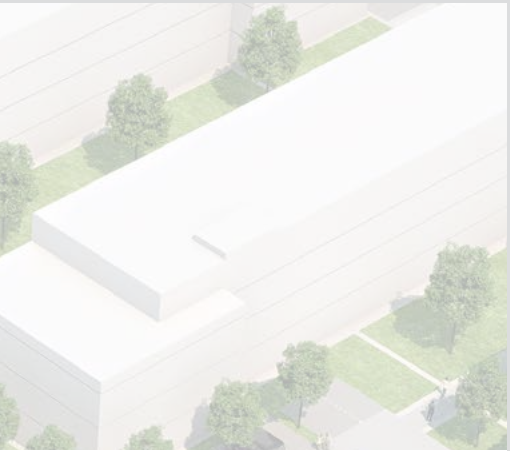
UNTERSCHIEDLICHE ANLAGEOPTIONEN

Für Anleger beinhaltet das Konzept der Mikro-Apartments verschiedene Optionen. Die Kombination aus hohen Wohnstandards, guten Lagen und vergleichsweise niedrigen Kauf- und Mietpreisen eröffnet auch Chancen für weniger vermögende Menschen, Kapital anzulegen und zu sichern. Professionellen Anlegern und Emittenten bieten die Mikro-Wohnprodukte zusätzliche Diversifizierungsoptionen. Zu beachten ist, dass bei sehr kleinen Mikro-Apartments, etwa im Segment Studentenwohnen, die Mieterfluktuation höher ist und damit auch der Aufwand für Vermietungsmanagement und Instandhaltung.

SERVICED APARTMENTS ALS ZUSATZOPTION

Eine andere neue Wohnform ist das Kurzzeitwohnen – das Konzept der Serviced Apartments, die eine Komplettmöblierung mit hotelähnlichen Services wie 24h-Hotline,

Quartier Berliner Straße – aus einer anderen Perspektive



Visualisierung – Haus A (neu) – inkl. Rampe und Treppe

Reinigungs- oder Bügelservice bieten. Die Zielgruppen sind Pendler, Geschäftsreisende und Firmen. Angesichts eines zunehmend projektbezogenen und volatilen Arbeitsmarktes steigt auch hier der Bedarf. Im Anlagegeschäft sind Serviced Apartments allerdings als anspruchsvolle Produkte einzuordnen, weil Gemeinschaftsräume (Empfang/Lounge) und Personal eingepreist werden müssen. Zwar ist die Vermietung gegenüber klassischem Wohnraum deutlich lukrativer, es braucht aber einen aktiven Betreiber, der für eine stetige und gute Auslastung sorgt. Serviced Apartments werden oft von institutionellen Anlegern eingesetzt, um z. B. die Renditen innerhalb eines Micro-Living-Fonds bei geringem Risiko zu erhöhen. In Wolfsburg-Vorsfelde wurde aktuell ein Serviced-Apartmenthaus an einen Publikums-Wohnfonds übergeben.

FAZIT

Mikro- und Serviced Apartments stellen eine erwägenswerte Alternative zu anderen Wohn- und Immobilieninvestitionen dar und lassen sich als solide Anlagestrategie einsetzen. Ob ein Wohnprodukt passt, sollte stets fachgerecht für den Einzelfall geprüft werden, z. B. über eine Anlageberatung. Genutzt werden die Produkte meist als zusätzliche Altersvorsorge oder Kapitalanlage, als Kapitalsicherung und Diversifikationsoption – oder unter reinen Renditegesichtspunkten. Mittelfristig könnten sie dazu beitragen, die problematische Lage am Wohnungsmarkt zu entschärfen.

BAUWERKE FÜR **MODERNE INDUSTRIEGEBÄUDE**

Dr.-Ing. Kerstin Wolff
Dipl.-Ing. Andreas Kyrath
Dipl.-Ing. Patrick Schmidt
Dipl.-Ing. Hermann Baars
martens + puller Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig

Produktions- und Investitionskosten

Am Anfang der Überlegungen zur Investition in automatisierte Fertigungsstätten steht natürlich die Maschinen- und Gerätetechnik: der Digitalisierungsgrad und die logistischen Abhängigkeiten im Produktionsprozess. Geld verdient wird mit dem fertigen und vor allem verkauften Produkt. Vor diesem Hintergrund stehen neben den reinen Produktionskosten natürlich auch alle Investitionskosten auf dem Prüfstand. Da die meisten Produktionsanlagen nicht ohne einen Wetterschutz auskommen, werden Produktionsgebäude oder -hallen benötigt.

Für den Bauherrn ist die Überlegung wichtig, welchen Einfluss digital vernetzte Fertigungsanlagen und Industrieroboter, die ohne Schutzzäune direkt mit Menschen zusammenarbeiten, auf die Produktion haben werden. Damit geht die Frage nach dem Gebäude einher. Aufgrund der langfristigen Auslegung einer Gebäudeinvestition sollte das Gebäude nicht nur in der Lage sein, die jetzigen Fertigungsanlagen zu beherbergen, sondern auch für eine spätere Umrüstung geeignet sein.

Umfassende Planung optimiert Kosten

Diese verfahrenstechnischen Überlegungen spielen im Industriebau und Wirtschaftsbau eine große Rolle. Sie müssen bereits bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden und haben einen sehr großen Einfluss auf die späteren Bau- und Unterhaltungskosten.

Die Planungsbeteiligten müssen sich neben der Zusammenführung aller nutzungsspezifischen Randbedingungen künftig auch auf einen neuen Planungsrhythmus einstellen. Im Zuge der integralen Planung sind zunehmend moderne Instrumente wie BIM (Building Information Modeling) mit einzubinden.

Schon in frühen Planungsphasen wird mit allen Beteiligten am Gesamtmodell das Bauwerk konzi-

Fotos: Sascha Gramann / Andreas Bormann

„Für die Errichtung großer Gebäude ist ein sinnvoll gewählter Bauablauf wesentlich!“

piert. Dabei werden für Entwurfsvarianten verschiedene Tragwerksraster untersucht und verschiedene Baustoffe analysiert, was insbesondere vor dem Hintergrund teilweise stark schwankender Preissituationen am Bau von großer Bedeutung ist.

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

Über die Lebensdauer des Gebäudes können sämtliche Facility-Management-Daten hinterlegt und diese sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen abgerufen bzw. unterstützt werden.

Ferner wird durch die Planung am Gesamtmodell eine Kollisionskontrolle der Installations- und Produktionsstraßen sichergestellt. Damit werden spätere Änderungskosten minimiert. So kann ein auf die verfahrenstechnischen Abläufe abgestimmtes, optimiertes Gebäuderaster gefunden werden.

Bei der Wahl des Tragrasters ist zu bedenken, dass selbstverständlich weit gespannte Tragwerke mit wenigen Stützen realisiert werden können – der Bauherr erzielt hiermit ein Maximum an Flexibilität. Ein sehr flexibel zu nutzendes Gebäude ist jedoch im Allgemeinen teurer als ein auf die verfahrenstechnischen Abläufe abgestimmtes und optimiertes Gebäuderaster. Der Bauherr muss dementsprechend sinnvoll abwägen zwischen Flexibilität und Kosten.

Tragwerksplanung berücksichtigt Bauablauf

Für die Errichtung großer Gebäude ist ein sinnvoll gewählter Bauablauf wesentlich: hierbei kann möglichst gleichzeitig in verschiedenen Gebäudebereichen gebaut werden. Eine effiziente Tragwerksplanung berücksichtigt bereits den möglichen Bauablauf und optimiert diesen auch durch die Wahl der Baustoffe und den sinnvollen Einsatz von Halbfertig- oder Fertigteilen. Eine zeitlich optimierte Bauwerkserrichtung spart nicht nur rein baustellenbezogene Kosten, wie z. B. die Baustelleneinrichtung, sondern auch Miet- und Zinskosten.

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

IHR ZUVERLÄSSIGER PARTNER FÜR TRAGWERKS-PLANUNG.

MIT NEUER ONLINE-PRÄSENZ.

Foto: Andreas Bormann

martens+puller
Ingenieurgesellschaft mbH

www.martens-puller.de

KFW-FÖRDERUNG IM WOHNUNGSBAU

WIEVIEL IST NÖTIG UND LOHNT SICH DER MEHRAUFWAND?

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

Neue Wohngebäude – unabhängig, ob von privaten Eigentümern oder Wohnungsbaugesellschaften – müssen sich stets wachsenden Nutzeranforderungen als auch sich stets verschärfenden gesetzlichen Rahmenbedingungen stellen. Die daraus resultierenden, meist erhöhten Rahmenbedingungen an das energetische Konzept sowie die technische Komplexität stehen im Widerspruch zur Forderung nach wirtschaftlichen und nutzerbedarfsorientiert betriebenen Gebäuden. Doch wie finanziert sich ein derartiger Anspruch und ist ein erhöhter Aufwand zur Nutzung von Fördermitteln der richtige Weg?

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau – kurz KfW – ist als zentrale Fördereinrichtung heutzutage jedem ein Begriff. Private Bauherren, aber auch Wohnungsbauunternehmen oder Investoren und Bauträger können zinsverbilligte Darlehen oder Zuschüsse beantragen. Je nach Programm steigen dabei mit der Förderhöhe auch die energetischen Ziele, denen die Gebäude gerecht werden müssen.

Der Haken

Der KfW-55-Standard ist seit April 2016 im Neubau das Mindestmaß zur Förderfähigkeit. Das Gebäude darf also maximal 55 % der Energie eines nach Marktstandard errichteten Hauses verbrauchen. Das klingt prinzipiell nicht nach zu scharfen Kriterien. Die Praxis zeigt jedoch, dass besonders bei Gebäudekubaturen mit Vor- und Rücksprüngen oder Einschnitten (Balkonen/Loggien), die ein ungünstiges Verhältnis von Außenfläche zu Volumen haben, sehr hohe Dämmstärken notwendig sind, um diese Kriterien zu erfüllen. Wird das Gebäude dabei konventionell über Gas beheizt, steigen die Anforderungen weiter. Für Einfamilienhäuser bedeutet der KfW-55-Standard dann die Umsetzung von Bauteilaufbauten, die denen eines Passivhauses gleichzusetzen sind. Im Geschosswohnungsbau ist es glücklicherweise etwas weniger kritisch. Dort sind die Ziele mit einem moderaten Mehr an Dämmung erreichbar.

Finanzierungskonditionen in der Kritik

Die KfW-Finanzierung ist nicht immer die kostengünstigste Lösung. Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass die Bauherren bei geschicktem Verhandeln mit ihrer Hausbank vergleichbare Kredit- und Zinskonditionen erhalten können. Damit reduziert sich die Attraktivität der KfW-Förderung auf den reinen Tilgungszuschuss und die maximal fünf tilgungsfreien Anlaufjahre.

BEIM KFW-55-STANDARD SIND ES 5000 EURO ZUSCHUSS PRO WOHNEINHEIT.

Die Mehrinvestitionen für die Haustechnik und die erhöhten Dämmstärken und Bauteilausbildungen relativieren diesen Vorteil rasch.

Was kostet es tatsächlich?

Die aktuellen jährlichen Verbrauchskosten von Einfamilienhäusern liegen für den gesetzlichen Mindeststandard der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) für Heizung und Warmwasser etwa bei 700 Euro/a. Bei einem KfW-55-Standard sind es ca. 550 Euro/a und bei einem KfW-40-Standard ca. 500 Euro/a. Die KfW beziffert die Mehrkosten für einen KfW-55-Standard gegenüber dem gesetzlichen Mindestenergiestandard bei einem Einfamilienhaus mit 230 m² auf ca. 13 000 Euro. Bei einem Zuschuss von 5 000 Euro ergibt sich bei Ausführung im KfW-55-Standard somit eine Amortisation von fast 53 Jahren. Dieser Umstand ist für Bauherren bei Ausführung des KfW-55-Standards nicht wirklich attraktiv.

Fazit

Für Einfamilienhäuser ist das Ziel KfW nur schwer bis gar nicht erreichbar. Der Einsatz moderner und aufwendiger Technik führt zu hohen Mehrkosten, die über die Zuschüsse und die vermeintliche Zinsverbilligung nicht attraktiv gemindert werden können. Energiesparen im Sinne der KfW bedeutet in diesem Zusammenhang, nicht gleichzeitig Geld zu sparen – die Planung muss tatsächlich individuell beurteilt werden.

Fotos: fotolia/MATTHIAS BUEHNER, bilanol

Steuern rund um die **Immobilie**

Dipl.-Kfm. Jörg Bode
Steuerberater
Groß Mohr Bode
Partnerschaft
Steuerberatungs-
gesellschaft
Braunschweig

Immobilien beschäftigen unsere Gesellschaft zurzeit in vielerlei Hinsicht. Wir haben an dieser Stelle bereits häufiger über die unten stehenden Themenkomplexe berichtet. Aufgrund der permanenten Relevanz einzelner steuerlicher Sachverhalte durchleuchten wir im Folgenden Themengebiete, mit denen wir in unserer täglichen Arbeit konfrontiert werden.

Dauerbrenner in der Einkommensteuer ist die Differenzierung zwischen Anschaffungskosten/nachträglichen Herstellungskosten und laufendem Erhaltungsaufwand. Abgrenzungen sind oftmals schwer vorzunehmen, da es, wie so oft im Steuerrecht, unterschiedliche Auffassungen zur steuerlichen Behandlung gibt.

Eindeutig sind die Regelungen in § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG. Die Vorschrift erfasst alle Erhaltungsaufwendungen, die innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung einer Immobilie getätigt werden und ordnet sie den Anschaffungskosten der Immobilie zu. Der Nettobetrag (ohne Umsatzsteuer) der Erhaltungsaufwendungen darf 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes (ohne Grund und Boden) nicht überschreiten, da sie ansonsten als Anschaffungskosten gelten. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich um Modernisierungskosten oder sonstige Renovierungsmaßnahmen handelt. Allerdings kündigt sich eine Kehrtwende hinsichtlich der Berücksichtigung von Kosten an, die unvermutet anfallen, wie z.B. die Beseitigung von Mieterschäden. Hier ist ein Abzug als Werbungskosten gem. BFH-Rechtsprechung möglich.

Problematischer sind die Ausführungen im BMF-Schreiben IV C 3 –S2211 vom 18.07.2003 zu bewerten. Insbesondere die Ausführungen zur Hebung des Standards lassen erhebliche Unsicherheiten auftreten. Der Standard eines Wohngebäudes bezieht sich vor allem auf die Qualität der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Fenster (zentrale Ausstattungsmerkmale). Führt ein Bündel von Baumaßnahmen bei mindestens drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale zu einer Erhöhung und Erweiterung des Gebrauchswertes, hebt sich der Standard eines Gebäudes. Es wird zwischen einfachem Standard, mittlerem Standard und hohem Standard unterschieden. Führen Baumaßnahmen zu einer Hebung des Standards liegen Anschaffungskosten vor. Der Punkt, ob bereits bei drei Baumaßnahmen im Bereich der zentralen Ausstattungsmerkmale eine Standardhebung und damit Anschaffungskosten vorliegen oder erst, wenn eine Standardhebung in den drei Bereichen der zentralen Ausstattungsmerkmale vorgenommen worden ist, ist strittig. Aufgrund der Tragweite der Auswirkungen ist hier besondere Vorsicht geboten.

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

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

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

Ebenso ist der Übergang von einer Gesamthand (z. B. Personengesellschaft) auf mehrere an der Gesellschaft Beteiligte oder auf einen Alleingesellschafter begünstigt. Die Grunderwerbsteuer wird in der Höhe des Anteils nicht erhoben, zu dem der Erwerber am Vermögen der Gesellschaft beteiligt ist. Die Vorschrift ist nicht anzuwenden, wenn der Übernehmer seinen Anteil an der Gesamthand innerhalb von fünf Jahren vor dem Übertragungsvorgang erworben hat. Als Gesamthand gilt z.B. die OHG, die GmbH & Co. KG oder die GbR.

Eine Kapitalgesellschaft – wie z. B. die GmbH oder die Aktiengesellschaft – stellt keine Gesamthand dar.

Foto: fotolia/Chlorophylle

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

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

Das private Eigenheim kann nach § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG steuerfrei bei Erwerb von Todes wegen übergehen, wenn der Erblasser die Wohnung/das Haus bis zum Erbfall selbst bewohnt hat und die Wohnfläche 200 m² nicht übersteigt. Die Steuerfreiheit kann auch erlangt werden, wenn der Erblasser aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung des Familienheims gehindert war. Die zwingenden Gründe sind im Gesetz nicht näher bestimmt und eröffnen somit ein erhebliches Streitpotenzial. Begünstigte Personen sind der überlebende Ehegatte sowie Kinder und Kinder verstorbener Kinder. Bei Übertragungen an Ehegatten zählt auch die Schenkung unter Lebenden zu den begünstigten Vorgängen. Soweit der Erwerber das Grundstück innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb nicht mehr zu eigenen Wohnzwecken nutzt, fällt die Steuerfreiheit mit Wirkung für die Vergangenheit weg, es sei denn, er musste die Selbstnutzung aus zwingenden Gründen aufgeben.

Für Immobilien, die im Privatvermögen gehalten werden und fremdvermietet sind, gibt es nur geringfügige Entlastungen, so dass hier insbesondere durch frühzeitige Übertragungen die Freibeträge in der Erbschaftsteuer mehrfach ausgenutzt werden können. Da die steuerlichen Werte von Immobilien, auf denen keine Verbindlichkeiten lasten, sehr hoch sind, bieten sich z.B. Übertragungen unter Vorbehaltsnießbrauchen, um die steuerlichen Auswirkungen niedrig zu halten. Der Freibetrag in der Erbschaft- und Schenkungsteuer bei Übertragungen von Vermögen auf Kinder beträgt pro Kind und Elternteil jeweils 400 000 Euro, das heißt bei zwei Elternteilen erhöht sich der Betrag auf 800 000 Euro.

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

Ein weiterer Themenbereich, der allerdings den Bereich der Steuerermäßigung betrifft ist, stellt die Abzugsfähigkeit von Handwerkerleistungen und haushaltsnahen Dienstleistungen bzw. Beschäftigungsverhältnissen im Bereich der Einkommensteuer dar. Begünstigt sind hier Leistungen, die in einem inländischen Haushalt oder innerhalb eines Haushaltes der EU ausgeübt oder erbracht werden. Als Haushalt gilt hier auch die zu eigenen Wohnzwecken genutzten Zweit-, Wochenend- oder Ferienwohnungen und eine zur unentgeltlichen Nutzung überlassene Wohnung bei einem, nach § 32 EStG zu berücksichtigendem, Kind. Dabei werden Handwerkerleistungen und haushaltsnahe Dienstleistungen bzw. Beschäftigungsverhältnisse unterschiedlich begünstigt. Nach § 35a Abs. 3 EStG wird auf Antrag für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine Steuerermäßigung in Höhe von 20 % der Aufwendungen, höchstens 1 200 Euro jährlich, gewährt. Für geringfügige Beschäftigungen im Privathaushalt (Minijob) im Sinne des § 8a SGB IV wird eine Steuerermäßigung in Höhe von 20 % der Aufwendungen, höchstens 510 Euro jährlich, und für haushaltsnahe Dienstleistungen bzw. Beschäftigungsverhältnisse bis zu 20 % der Aufwendungen bis max. 4 000 Euro gewährt.

Somit lässt sich – gerade im Hinblick auf die beliebte Frage nach Steuersparmöglichkeiten – festhalten, dass insbesondere im Bereich der haushaltsnahen Dienstleistungen noch einiges an Potenzial vorhanden ist.

Datenschutz in der Immobilienverwaltung

Welche (neuen) Herausforderungen brachte die DSGVO für die Immobilienwirtschaft?

Jens Stanger | Rechtsanwalt, Fachanwalt für IT-Recht, zert. Datenschutzbeauftragter (TÜV), zert. Datenschutzauditor (TÜV)
Andreas Jahr | Rechtsanwalt, Immobilienökonom (IRE/BS), Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB, Braunschweig

Seit rund einem Jahr ist die Europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft. Sie unterscheidet nicht zwischen verschiedenen Branchen und richtet sich an private Unternehmen und öffentlichen Stellen in der EU. Allerdings entstehen für jede Branche spezifische „Problemfelder", in denen sich der Umgang mit den neuen Vorschriften als besonders herausfordernd herausstellt.

Dieser Artikel beleuchtet zwei Aspekte, die Vermietern und Immobilienverwaltern in der Praxis Probleme bereiten.

Wer ist der Verantwortliche?

Nach der DSGVO gibt es immer einen „Verantwortlichen", der personenbezogene Daten verarbeitet und der für die Einhaltung der DSGVO geradestehen muss. Wenn wir bspw. von einem Mietvertrag ausgehen, so wird dies i. d. R. der im Mietvertrag genannte Vermieter sein. In der Realität sind die Verhältnisse aber nicht immer so simpel. So gibt es häufig einen im Vertrag genannten Vermieter, daneben eine Hausverwaltung, ggf. existiert noch eine WEG-Verwaltung und dann gibt es noch alle möglichen dritten Parteien (Hausmeister, Dienstleister etc.), die alle personenbezogene Daten der Mieter erhalten.

Sind alle diese Beteiligten Verantwortliche im Sinne der DSGVO, sind nur einige verantwortlich oder sind sie ggf. gemeinsam Verantwortliche?

- Auftragsverarbeiter

Die DSGVO kennt verschiedene Möglichkeiten, wie mehrere potenziell verantwortliche datenverarbei-

tende Stellen miteinander umgehen können. Neben dem einzelnen Verantwortlichen gibt es den sog. Auftragsverarbeiter (Art. 28 DSGVO). Bei dem Auftragsverarbeiter handelt es sich i. d. R. um einen Dienstleister, der die Daten des Hauptverantwortlichen nicht als seine eigenen, sondern als fremde Daten ansieht und durch deren Verarbeitung seine eigene Leistung erbringt.

Der Umgang mit Auftragsverarbeitern ist geregelt: Verantwortlicher und Auftragsverarbeiter schließen einen entsprechenden Vertrag, der den Umgang mit den Daten des Hauptverantwortlichen regelt und die Verpflichtung zur Einhaltung der DSGVO-Vorgaben beim Verantwortlichen belässt. Für den Inhalt dieser Verträge gibt es in der DSGVO umfangreiche Vorgaben, sodass sich die Verträge häufig sehr ähneln.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang lediglich noch, wann eine Auftragsverarbeitung vorliegt und wann eben nicht.

- **Gemeinsam für die Verarbeitung Verantwortliche**

Liegt keine Auftragsverarbeitung vor, so kann es sich bei einem Dienstleister um einen „Dritten" im Sinne der DSGVO handeln, dieser wäre selber für die Einhaltung der DSGVO verantwortlich, oder es liegt eine gemeinsame Verantwortlichkeit vor (Art. 26 DSGVO).

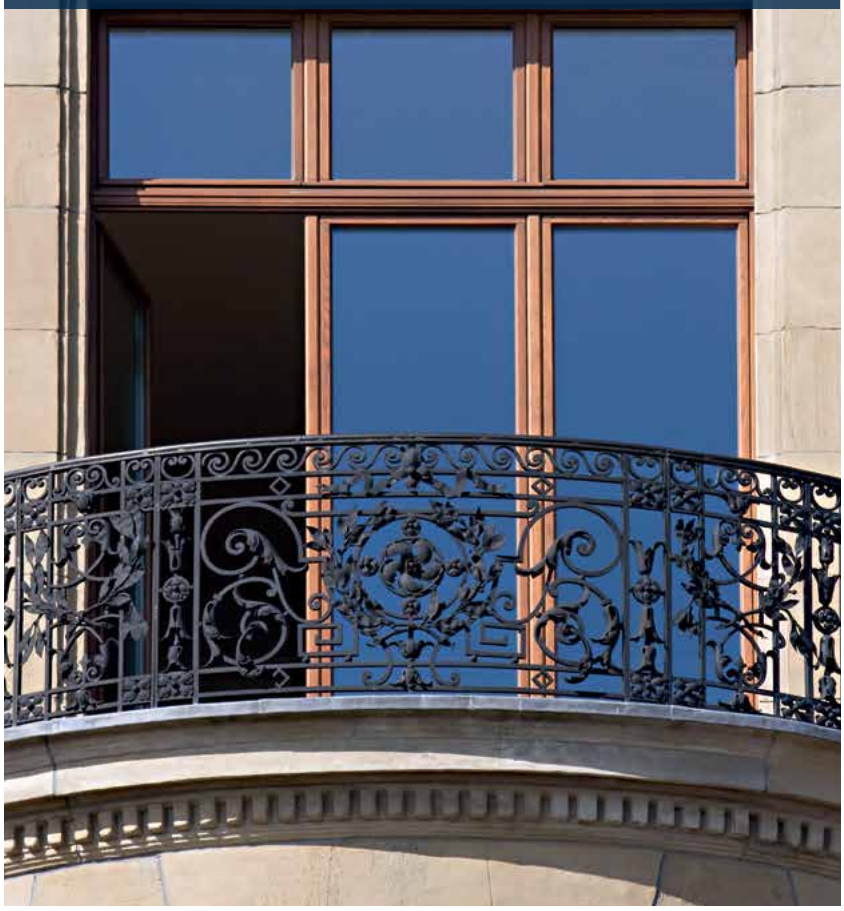
Bei der gemeinsamen Verantwortlichkeit für die Datenverarbeitung von zwei oder mehreren Beteiligten sieht die DSGVO vor, dass die beteiligten datenverarbeitenden Stellen einen Vertrag schließen, der abschließend regelt, wer für die Umsetzung bestimmter Aspekte der DSGVO zuständig ist. Für diese Art von Verträgen macht die DSGVO keine detaillierten Vorgaben. Es können daher beliebige Vereinbarungen getroffen werden.

- **Abgrenzung und Beispiele**

Die Abgrenzung bereitet in der Praxis immer wieder Probleme. Die Datenschutzbehörden haben allgemeine Grundsätze entwickelt, nach denen die Abgrenzung erfolgen soll: Je mehr eine datenverarbeitende Stelle über die Art und Weise, das „ob", das „Warum" und das „Wie" der Datenverarbeitung entscheidet, je eher liegt Verantwortlichkeit vor, je weniger Entscheidungsspielraum besteht, umso eher ist von einer Auftragsverarbeitung oder lediglich einem Dritten i. S. d. DSGVO auszugehen.

Auftragsverarbeiter sind beispielsweise:
Systemadministratoren, sofern Zugriff auf personenbezogene Daten besteht; Aktenvernichter; Postversender, wenn diese nicht nur transportieren, sondern auch etikettieren (und ggf. eintüten); Abrechnungsunternehmen für Heizkosten.

„In der Regel sind die Datenverarbeitung und die Übermittlung der Daten an Dritte bereits durch andere Rechtsgrundlagen gedeckt und bedürfen keiner gesonderten Einwilligung."



Fotos: panthermedia/lumen digital | fotolia/hansenn, Boris Franz, Toni Anett Kuchinke, Zveiger, photo5000

Keine Auftragsverarbeiter sind:
Handwerker (außer sie sind in das EDV-System der Hausverwaltung eingebunden), Hauswarte, Steuerberater, Rechtsanwälte.

Zurzeit gibt es in diesem Bereich noch erhebliche Unsicherheit. Es ist für die Zukunft mit Einzelfallentscheidungen zu bestimmten Fallkonstellationen zu rechnen.

Fällt eine Datenverarbeitung in den Bereich der gemeinsamen Verantwortlichkeit, sollte der notwendige Vertrag sorgfältig ausgearbeitet werden. In diesem Bereich drohen hohe Strafgelder.

Die Einwilligung zur Datenverarbeitung
Sicherlich wurden Sie seit Einführung der DSGVO schon häufig nach Einwilligungen für diverse Datenverarbeitungen gefragt. Dabei stellt die notwendige Einwilligung nach der Gestaltung der DSGVO jedoch nur eine Möglichkeit von vielen dar. In der Regel sind die Datenverarbeitung und die Übermittlung der Daten an Dritte bereits durch andere Rechtsgrundlagen gedeckt und bedürfen keiner gesonderten Einwilligung. Diese Rechtsgrundlage sollte dem Verantwortlichen allerdings bekannt sein, da er im Rahmen der Transparenzpflichten über die einschlägige Rechtsgrundlage aufklären muss.

- **Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung**

Das Leben mit einer anderen Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung ist viel leichter, als wenn man eine Einwilligung einholt. Kann man die Datenverarbeitung auf eine andere Rechtsgrundlage stützen (Art. 6 Abs. 1 DSGVO), so müssen die Betroffenen lediglich über die Umstände der Datenverarbeitung informiert werden. Die Einholung einer Willenserklärung des Betroffenen oder gar die Einholung einer Unterschrift, ist gar nicht nötig. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Verarbeitung der Daten erforderlich ist, um den Vertrag mit dem Geschäftspartner durchführen zu können.

- **Entbehrlichkeit von Einwilligungen**

Einwilligungen haben daneben noch den Nachteil, dass sie jederzeit widerrufen werden können. Basiert die Datenverarbeitung auf einer anderen Rechtsgrundlage der DSGVO, so ist ein Widerruf nicht möglich.

Es sollte daher im Interesse der verantwortlichen Stelle sein, auf eine Einwilligung verzichten zu können. Zu beachten ist dabei allerdings, dass bei bestimmten betroffenen Personen oder bei bestimmten Datenkategorien auf eine Einwilligung leider nicht verzichtet werden kann.

Die pauschale Einholung von Einwilligungen bspw. durch Hausverwaltungen von allen Bewohnern ist aber nicht erforderlich und häufig sogar kontraproduktiv. Viel häufiger als man denkt, kann auf eine Einholung verzichtet werden. Es ist lohnenswert, Datenverarbeitungsvorgänge gründlich zu durchdenken, da in diesem Bereich häufig Kosten eingespart werden können.

Fazit
Die beiden skizzierten Problemfelder führen in der täglichen Arbeit immer wieder zu Rückfragen. Es lohnt sich, diese Fragen zügig zu klären, um sich wieder auf die „eigentliche“ Arbeit konzentrieren zu können. Häufig bieten sich nach Optimierung der eigenen Geschäftsprozesse Einsparpotenziale.

TEAMARBEIT TRIFFT TRADITION – KNOW-HOW IST UNSERE EXPERTISE.

Das Zusammenspiel verschiedener Dienstleistungsangebote wird für unsere Kunden immer wichtiger. Die Appelhagen Consulting GmbH knüpft an die lebenslange Fortbildung (Seminartätigkeiten), die komplexe Beratung von Immobilientransaktionen, die Welt der sensiblen Daten (Datenschutzbeauftragter) und die betriebswirtschaftliche Beratung an und verbindet dies in einer Dienstleistungsgesellschaft.

Wir sind dabei immer am Puls der Zeit und in engem Kontakt mit unseren Kunden. Ziel ist ein ganzheitliches Dienstleistungsangebot, das mit der zunehmenden Digitalisierung und Komplexität wächst. Unser erfahrenes und spezialisiertes Beraterteam verknüpft dieses Produkt zu einem Rundum-sorglos-Paket für unsere Kunden.

UNSERE LEISTUNGEN

DATENSCHUTZ-BEAUFTRAGTER

SEMINARE

IMMOBILIEN-BERATUNG

MANAGEMENT CONSULTING

Appelhagen Consulting GmbH
Theodor-Heuss-Str. 5a · 38122 Braunschweig

Telefon: +49 (531) 886 1797-0
Telefax: +49 (531) 886 1797-99

E-Mail: info@appelhagen-consulting.de
www.appelhagen-consulting.de

Was bedeut die NEW WORK CULTURE für Büroimmobilien?

EIN MODERNES UND ATTRAKTIVES BÜRO REPRÄSENTIERT DIE FIRMA

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

Die reine Vermarktung von Büroimmobilien gehört der Vergangenheit an. Design, Individualität und eine Wohlfühlatmosphäre am Arbeitsplatz, werden den Kunden immer wichtiger.

N. Tiedcke: Herr Junicke, ständig hören wir das Schlagwort „New Work". Immer mehr Arbeitnehmer wünschen sich flexible und kreative Arbeitsplätze, die auch bei der Gestaltung von Bürogebäuden berücksichtigt werden müssen. Was wünschen sich die Kunden beim Erwerb von Büroimmobilien und wie hat sich der Markt in den letzten Jahren entwickelt?

Julius H. Junicke: Der Büroimmobilien-Markt hat sich sehr dynamisch entwickelt. Die Nachfrage ist aktuell sehr hoch, doch das Angebot ist noch sehr gering. Die Immobilien, die sich aktuell im Bau befinden, sind oftmals eintönig und bieten wenig Individualität. Die Fassaden sind quasi austauschbar. Dabei bietet der Markt viel Potenzial. Immer mehr Kunden wünschen sich Gebäude mit einem Garten oder Kunst und möchten dadurch Orte der Begegnungen für Kunden und Mitarbeiter schaffen. Wurden vor ein paar Jahren die Büros noch schlicht eingerichtet, stehen heute Design und Ästhetik im Vordergrund. Die Einflüsse aus den kreativen Start-up-Szenen spiegeln sich in der Bürogestaltung wider und die New Work-Welle findet immer mehr Anhänger. Dazu gehören flexible Arbeitsplätze, Großraumbüros mit vielen Besprechungs- und Schulungsräumen, Kochgelegenheiten oder auch Fitnessräume für die Bewegung in der Mittagspause. Die Mitarbeiter sollen sich an ihrem Arbeitsplatz wohl fühlen und gerne zur Arbeit kommen.

N. Tiedcke: Gibt es denn in der Region schon viele Immobilien, die den modernen New Work Kundenwünschen entsprechen?

Julius H. Junicke: Aktuell gibt es in der Umgebung nur wenige solcher neuen Bürogebäude. Am häufigsten findet man diese in Berlin. Dementsprechend bietet unsere Region viele spannende Möglichkeiten bei der Gestaltung neuer Büroimmobilien.

N. Tiedcke: Wenn ich Sie richtig verstanden habe, geht die Entwicklung weg von der reinen Immobilienvermarktung und hin zu einem ganzheitlichen Bürokonzept. Wie können Immobilienfirmen diese Konzepte am besten anbieten?

Fotos: fotolia/Andrey, Ralf Geithe, Monkey Business

Immer mehr Kunden wünschen sich Gebäude mit einem Garten oder Kunst und möchten dadurch Orte der Begegnungen für Kunden und Mitarbeiter schaffen.

Julius H. Junicke: Empfehlenswert ist sicherlich die Zusammenarbeit mit Innenarchitekten und Designern. Besonders wichtig ist auch die Kundennähe. Welche individuellen Wünsche hat der Kunde und wie stellen sich die Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz vor? Diese Fragen können am besten mit dem Kunden besprochen werden. Besonders oft möchten die Kunden die Firmenhistorie oder regionale Elemente in ihrem Bürodesign wiederfinden. Das gibt dem Büro einen individuellen Touch und Wiedererkennungswert. Es ist bei der Einrichtung der Arbeitsplätze auch ratsam, die Mitarbeiter des Unternehmens mit einzubeziehen. Zimmerpflanzen, eine optimale Fensterausrichtung und bequeme Bürostühle tragen unter anderem dazu bei, dass sich die Mitarbeiter in ihrem Umfeld wohler fühlen. Allerdings muss die Arbeitssicherheit und Funktionalität für die Angestellten gegeben sein. Eine schöne, indirekte Beleuchtung bringt zum Beispiel nichts, wenn der Mitarbeiter nicht genügend Licht zum Arbeiten hat. Durch frühzeitige und kontinuierliche Gespräche mit den Kunden lassen sich die Projekte am besten umsetzen.

N. Tiedcke: Das Ökologiebewusstsein der Deutschen steigt. Sehen Sie diesbezüglich auch Veränderungen bei der Nachfrage an Büroimmobilien?

Julius H. Junicke: Ja, auf jeden Fall. Die Energiepreise sind deutlich gestiegen, dementsprechend interessieren sich die Kunden stärker für energiebewusste Konzepte. Es gibt heute viele Möglichkeiten, ökologische Gesichtspunkte mit neuen Technologien zu kombinieren, wie zum Beispiel die Steuerung der Büroheizung oder des Lichtschalters per App durch die einzelnen Mitarbeiter.

N. Tiedcke: Also quasi „Smart Home“ für das Büro. Gibt es noch weitere neue Technologien, die für Bürogebäude angewandt werden können?

Julius H. Junicke: Zurzeit gibt es ein großes Angebotsspektrum auf dem Technologiemarkt. Wichtig ist dabei, dass die Produkte komplett ausgereift sind. Oft weiß man zum Beispiel bei Start-ups nicht, wie lange sich die neugegründeten Firmen auf dem Markt halten können oder wie oft sie Updates bereit stellen. Vor jedem neuen Immobilienprojekt sollte daher geprüft werden, welche Technologien wirklich für den Kunden sinnvoll sind, um die Kosten nicht unnötig in die Höhe zu treiben. Auch die Digitalisierung ist grundsätzlich ein wichtiger Punkt. Ohne eine schnelle Internetverbindung bringen die neuen Technologien für die Firmen recht wenig.

N. Tiedcke: Ein weiterer wichtiger Punkt bei Immobilienprojekten ist auch immer die Parkplatzsituation. Viele Mitarbeiter pendeln zu Arbeit und haben oft in den Innenstädten nicht die Möglichkeit, ihr Auto zu parken. Wie kann dieses Thema bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden?

Julius H. Junicke: Da es oft in Stadtzentren nicht möglich ist, neue Parkplätze zu bauen, besteht die Möglichkeit, mit Mobilitätsanbietern zusammen zu arbeiten. Car-Sharing für Mitarbeiter vom Bahnhof zum Arbeitsplatz ist eine Option. Eine umweltbewusstere Lösung ist zum Beispiel auch, den Mitarbeitern e-Bikes zur Verfügung zu stellen. Ladedosen oder Fahrradgaragen können meist problemlos neben das Bürogebäude gebaut werden.

N. Tiedcke: Welche weiteren Trends sehen Sie für die nächsten Jahre?

Julius H. Junicke: Ein Thema, was viele Firmen seit längerer Zeit beschäftigt, ist die Entscheidung zwischen einem Großraum- oder Einzelbüros. Erfahrungswerte zeigen, dass beide Optionen notwendig sind. Eine offene Bürofläche fördert die Kommunikation und Zusammenarbeit in einer Firma. Trotzdem benötigen die Mitarbeiter auch geschlossene Räume für Besprechungen oder zum konzentrierten Arbeiten. Ein weiterer Trend ist auch bei mittelständischen Unternehmen und Konzernen, eine eigene Kantine zu haben und zusätzlich Kochmöglichkeiten für die Mitarbeiter anzubieten. Viele Mitarbeiter wollen sich auch während der Arbeitszeit gesund ernähren und ziehen es vor, selbst zu kochen. Immer öfter wird in den Bürogebäuden auch ein Sport- und Massagebereich mit Duschen bereitgestellt.Eine weitere interessante Entwicklung ist zudem, dass es immer mehr Senioren gibt, die die Unternehmen mit ihrer Erfahrung unterstützen möchten. Auf die älteren Mitarbeiter sollte daher

Ein weiterer Trend ist auch bei mittelständischen Unternehmen und Konzernen, eine eigene Kantine zu haben und zusätzlich Kochmöglichkeiten für die Mitarbeiter anzubieten.

„Grundsätzlich geht es darum, sich weg von kalten Bürogebäuden zu begeben und sich mehr auf das Wohlgefühl der Mitarbeiter zu konzentrieren.“

besonders Rücksicht genommen werden und das Gebäude dementsprechend ausgestattet sein. Fahrstühle und barrierefreie Zugänge sind sehr empfehlenswert. Aufgrund des demografischen Wandels ist dieser Punkt nicht zu unterschätzen. Viele Rentner gehen gerne noch einer Arbeit nach, während sie bereits im Ruhestand sind. Sicherheit ist auch ein großes Thema. Den Unternehmen sind zum Beispiel sichere Zugänge sehr wichtig. Das betrifft nicht nur das Bürogebäude an sich, sondern auch die Umgebung. Viele Mitarbeiter fühlen sich zum Beispiel nicht wohl, wenn sie auf ihrem Arbeitsweg eine dunkle Tiefgarage passieren müssen. Weiterhin wird das Thema Individualität bei den Unternehmen stark am Markt vertreten sein. Viele Firmen kreieren einen eigenen Geruch. Wissenschaftliche Studien haben zum Beispiel bewiesen, dass der Geruch von einem frisch gebackenen Kuchen den Menschen ein Gefühl von Wärme und Geborgenheit vermittelt. Mit Gerüchen können Kunden und Mitarbeiter positiv stimuliert werden.

N. Tiedcke: Ich erinnere mich daran, dass in einem Café ein Vanilleduft versprüht wurde. Aber wie würde das bei anderen Unternehmen funktionieren? Riecht es dann bei einem Reifenhersteller immer nach Gummi?

Julius H. Junicke: (lacht) Nein, nach Gummi wird es wohl eher nicht riechen. Hier hätte die Firma die Möglichkeit, einen gewissen Sound zu entwickeln, der zum Beispiel im Eingangsbereich abgespielt werden kann.

Grundsätzlich geht es darum, sich weg von kalten Bürogebäuden zu begeben und sich mehr auf das Wohlgefühl der Mitarbeiter zu konzentrieren. Ein besonderes Heimatgefühl kann auch hergestellt werden, indem die Möbelstücke und die Einrichtung einen Bezug zu der Region haben oder von lokalen Designern gefertigt werden. Das strahlt eine örtliche Verbundenheit aus. Viele Möbelstücke können geleast werden und sind qualitativ sehr hochwertig. Gerade expandierende Unternehmen haben einen besonderen Spirit. Diesen gilt es auch in der Einrichtung einzufangen. Immobilienfirmen sollten keine Scheu haben, ihren Kunden kreative Vorschläge zu machen.

N. Tiedcke: Was sind denn die Unternehmen bereit, für moderne Bürogebäude zu investieren?

Julius H. Junicke: Das ist bei jedem Kunden individuell. Generell kann man allerdings sagen, dass immer mehr Geld für die Büroimmobilien ausgegeben wird. Eine mögliche Ursache ist unter anderem der Fachkräftemangel. Gute Mitarbeiter sind schwer zu finden und mit einem ästhetischen und modernen Büro sollen die Bewerber angesprochen werden. Des Weiteren ist das Bürogebäude auch gleichzeitig das Aushängeschild der Firma. Ein schönes und modernes Gebäude ist eine positive Werbung für das Unternehmen. Bei allen Bau- und Einrichtungsmaßnahmen sollte immer ein Fokus auf Qualität gelegt werden. So kann am besten die Wertstabilität der Immobilie gewährleistet werden. Der ganze Büromarkt ist im Umbruch und darum ist es wichtig, stark auf die Bedürfnisse der Kunden einzugehen.

JUNICKE & CO.
Immobilien seit 1954.

UNSER GRUNDSATZ IST:

»GUT ODER GAR NICHT.«

Wir stehen für unbedingte Qualität, damit Sie und Ihre Nachfahren lange daran Freude finden.

Unsere Leistungen:

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

Ihre Bauherren Julius und Jobst Junicke

Wir bauen die Klassiker von morgen! www.junicke-co.com

Telefon: 05 31 26 15 51 00 • E-Mail: braunschweig@junicke.com

Ein Masterplan für die Innenstadt

Wolfsburgs Stadtkern im Wandel – neue Chancen mit Branchen-Clusterbildung

Kaum einer anderen Stadt in der Großregion wird in der Prognose für die kommenden Jahre ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert wie Wolfsburg: Die Kernstadt, die Ortsteile als auch die umliegenden Ortsteile profitieren von der guten Entwicklung der Stadt mit aktuell rund 125.000 Einwohnern. Niedersachsen wird einer aktuellen Studie zufolge das „Land der demographischen Gegensätze" nachgesagt – wobei Wolfsburg zu den Gewinnern dieses Wechselspieles zählt. Mit fast 180.000 Euro (2017) wird hier das deutschlandweit höchste Bruttoinlandsprodukt pro Kopf erwirtschaftet.

Fotos: Vespermann Real Estate, Thomas Koschel, Marek Kruszewski, fotolia/Frank Morgner

„Niedersachsen wird einer aktuellen Studie zufolge das ‚Land der demografischen Gegensätze' nachgesagt!"

Harald Vespermann
Geschäftsführer
Vespermann Real Estate Group
Wolfsburg

Verdopplung der Kaufpreise

All das macht sich auch in der Immobilienentwicklung bemerkbar. Immer wieder heißt es von Experten, dass Wolfsburg sich gut für Investitionen im Immobilienbereich eigne. Seit 2008 stieg die durchschnittliche Miete in Wolfsburg laut Wüest Partner Deutschland um rund 84 %, der Kaufpreis bei Mehrfamilienhäusern um mehr als 100 %. Bei Eigentumswohnungen sind es gar knapp 110 %. Laut des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Braunschweig-Wolfsburg wurden in 2018 bei 1489 Erwerbsvorgängen über alle Grundstücksarten hinweg 611 Mio. Euro umgesetzt: Das ist eine Steigerung von 25 % zum Vorjahr. Die Stadt Wolfsburg zählt täglich rund 75 000 Einpendler – mit Blick auf die Einwohnerzahl im Vergleich wird deutlich, wie groß der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist.

Immobilienentwicklung im Fokus

Über die vielfältigen und zugleich spannenden Veränderungen in der Immobilienwirtschaft in Wolfsburg sprach die Service-Seiten Immobilien-Redaktion mit Harald Vespermann, Geschäftsführer der Vespermann Real Estate Group.

Herr Vespermann, wie entwickelt sich der Wolfsburger Immobilienmarkt aus Ihrer Sicht?

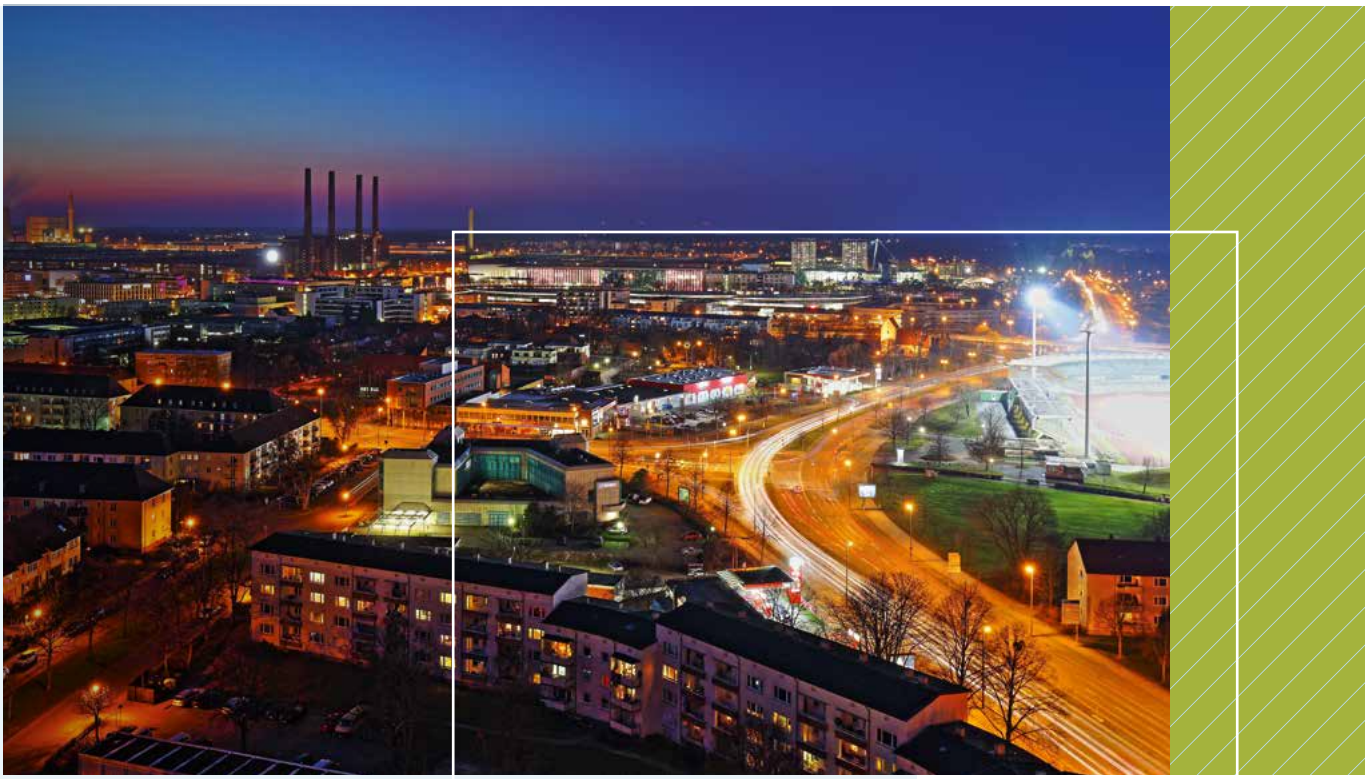
Es werden tausende Wohnung gebaut – derweil suchen auch unzählige eine Wohnung, Grundstücke oder ein Haus in Wolfsburg. Die Wartelisten sind lang, die städtische Wohnungsgesellschaft hat praktisch keine freien Bestände mehr. Und vor allem gute Wohnmöglichkeiten sind schnell weg. Daher ist die aktuelle, ausgelobte Wohnungsbauoffensive richtig und wichtig. Das führt zu zahlreichen Baumaßnahmen, quasi jede Baulücke wird genutzt.

Wie ist die Situation bei Büro- und Gewerbeimmobilien?

Wir haben fast keine freien Gewerbegebiete mehr, uns fehlen Flächen. Im Grunde gibt es aktuell nur noch eine Handvoll Grundstücke. Die Ausweisung neuer Gebiete ist daher aus meiner Sicht ein wichtiges Thema, denn der Bedarf ist nach wie vor da. Angenommen das Feld der Elektromobilität gewinnt weiter an Bedeutung – dann werden auch entsprechende Zulieferer hier am Standort benötigt. Und auch die benötigen Flächen.

Wo sehen Sie noch Entwicklungspotenziale?

Ein großes Thema dieser Zeit ist der Nordkopf, wo ehemals Hertie stand. Der Bereich ist für die Stadt immer noch nicht repräsentativ – da muss noch mehr herausgeholt werden. Dafür sind dort größere Veränderungen im Gespräch. Trotz alledem brauchen wir einerseits grundsätzlich einen verbesserten Einzelhandelsentwicklungsplan, andererseits einen Masterplan für die Innenstadt. Der Einzelhandel stellt sich alle paar Jahre neu auf, diesen Entwicklungen und Anforderungen an Immobilien, Flächen & Co. muss zeitgemäß Rechnung getragen werden. Mit modernen und klugen Lösungen.



Welche Trends würden Sie im Innenstadtbereich noch festmachen?

Die großen Marken entwickeln heute immer stärker eigene Shopkonzepte, um den Menschen einen Showcase zu bieten. Da geht es gar nicht immer nur primär um den Kauf, sondern vor allem auch das Erlebnis. Das sind Veränderungen, die am strukturellen Einzelhandel vorbeigehen. Zudem spreche ich mich für eine stärkere Belebung der Innenstadt aus – die Porschestraße etwa ist aus meiner Sicht nicht unbedingt eine Straße, die von Aufenthaltsqualität geprägt ist. Ich spreche aber vom Innenstadtkern generell, der muss als Einheit gedacht werden. Deswegen ist es umso wichtiger, den Masterplan zu erweitern.

Was sind hervorzuhebende Stärken oder Schwächen der Stadt?

Die Stadtentwicklung in Wolfsburg in den vergangenen Jahrzehnten war sehr positiv, da ist aus meiner Sicht schon der richtige Weg eingeschlagen worden. Was meiner Meinung nach eher noch fehlt sind Stadtmonokulturen, sprich eine sinnvolle Clusterbildung, wie sie etwa am Flughafen Braunschweig-Wolfsburg mit Blick auf die Rolle als Wirtschafts- und Wissenschaftscluster bestehen. Es müssen hier in Wolfsburg auch gar nicht zwangsläufig Themenfelder sein, die etwas mit Volkswagen zu tun haben. Wir hatten bspw. in den 1970er-Jahren mehrere Textilbetriebe, die sich später nach Südeuropa oder auch Asien verabschiedet haben. Dennoch muss man daran glauben, dass sich parallel zu Volkswagen noch andere interessante Cluster herausstellen lassen. Die Hamburger etwa haben es mit ihrer HafenCity perfekt vorgemacht, wie eine neue Clusterbildung aussehen und funktionieren kann.

Sie engagieren sich auf unterschiedlichsten Ebenen. Welche Rolle spielt das für Sie?

Ich bin überzeugter Wolfsburger. Früher habe ich erlebt, wie die jungen Menschen nach ihrer Lehre oder ihrem Studium ganz schnell die Stadt verlassen haben. Ich bin hier geblieben. Mein Engagement ist neben dem Einzelhandelsthema auch durch den politischen Bereich geprägt. Ich habe mir Veränderung gewünscht, wollte die Entwicklung der Stadt mit vorantreiben. Auch heute sehe ich noch viele Chancen und Möglichkeiten, die ergriffen und angegangen werden können.

Kunstmuseum Wolfsburg

Büromarkt Braunschweig 2019

Die Trends – steigende Mieten, weniger Umsatz und kritischer Leerstand

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 basiert weiterhin auf den Erhebungen und der konsequenten Datenfortschreibung zu über 1 400 Einzelobjekten. Im Stadtgebiet von Braunschweig stehen unverändert etwas mehr als 2,1 Mio. m² Büroflächen zur Verfügung, die zu gut 60 % von den Eigentümern selbst genutzt werden. Der für das Jahr 2018 ermittelte Büroflächenumsatz beläuft sich auf 30 000 m² und basiert auf mehr als 40 registrierten Vermietungen mit rund 24 000 m² und einem Eigennutzeranteil von 6 000 m². Der Leerstand wurde zum Jahresende 2018 mit rund 31 000 m² (2017: 46 000 m²) ermittelt. Das entspricht bezogen auf die Gesamtfläche einer Quote von 1,5 % und hat somit eine kritische Größenordnung erreicht. Aktuell sind gut 27 000 m² im Bau. Dafür ist die Pipeline der geplanten Objekte mit ca. 110 000 m² noch besser gefüllt als im Vorjahr.

Die durchschnittliche Bestandsmiete hat sich um 40 Cent auf 8,20 Euro/m² netto kalt im Monat erhöht und basiert auf gut 190 Objekten, die über 370 000 m² widerspiegeln. Die meisten Mieten liegen zwischen 6,40 Euro/m² und 10,90 Euro/m². Die Spitzenmiete wurde auf 18,00 Euro/m² gesteigert. Bei den Neuvermietungen betrug die Durchschnittsmiete 9,50 Euro/m², 1 Euro/m² mehr als im Vorjahr. Damit liegt die mittlere Miete hier 15 % über dem allgemeinen Mietniveau. Beim Umsatz konnten 30 000 m² sicher ermittelt werden, gut 20 % weniger als noch 2017.

Der Investmentumsatz betrug 2018 rund 22,5 Mio. Euro, eine Steigerung von 50 % gegenüber 2017. Es wurden 5 Objekte mit einer Fläche von insgesamt 19 000 m² veräußert, was zu einem mittleren Kaufpreis von rund 1 200 Euro/m² führte. Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite für die Jahre 2017 und 2018 liegt bei 6,6 %.

Im längerfristigen Vergleich ist erkennbar, dass sich der Umsatz recht stabil entwickelt hat, während der Leerstand kontinuierlich abnimmt. Da gleichzeitig die Bautätigkeit rückläufig war, sind die Mieten aufgrund der bestehenden Nachfrage angestiegen.

Der Leerstand hat einen kritisch niedrigen Stand erreicht, der die Bewegungsfreiheit der Mieter stark einschränkt. Großflächige Einheiten sind nur noch mit einem erheblichen zeitlichen Vorlauf anzumieten. Diese Umstände hemmen die wirtschaftliche Entwicklung und sollten zukünftig vermieden werden. Die deutlich steigenden Mieten spiegeln die angespannte Lage wider. Aufgrund der begrenzten Neubautätigkeit ist kurzfristig nicht mit einer Entspannung zu rechnen, sodass es bei stabiler Nachfrage zu einem weiter steigenden Mietpreisniveau kommen kann. Gemeinsam mit Frau Prof. Dr.-Ing. Tanja Kessel vom Lehrstuhl für Infrastruktur- und Immobilienmanagement erarbeitet die Altmeppen GmbH aktuell eine Prognose für die Büroflächennachfrage in Braunschweig. Die gewonnenen Ergebnisse sollen die geplante Angebotserweiterung plausibilisieren und als Grundlage für die weiteren Entwicklungen des Bürostandortes dienen.

DER BÜROMARKT BRAUNSCHWEIG HAT SICH 2018 WEITER POSITIV ENTWICKELT, ABER ES GIBT HANDLUNGSBEDARF.

INFO

Der Büromarktbericht kann kostenlos beim Autor angefordert werden oder steht unter *www.immobilien-regioker.de* zum Download zur Verfügung.

ALLE BERICHTE ONLINE

www.service-seiten.com

IMMOBILIEN

„AUCH AUS STEINEN, DIE EINEM IN DEN WEG GELEGT WERDEN, KANN MAN SCHÖNES BAUEN.“

JOHANN WOLFGANG VON GOETHE

IMMOBILIEN VERKAUF

Kauf- und Verkauf von Wohnimmobilien wie Eigentumswohnungen, Häusern & Grundstücken in Braunschweig und Norddeutschland.

OFF-MARKET-IMMOBILIEN

Leise, diskret, erfolgreich – das ist unser Credo. Beste Immobilien, die aus Diskretionsgründen nicht öffentlich zu präsentieren sind.

FINANZIERUNG

Unabhängiger Banken- und Kredit-vergleich von über 200 Kreditinstituten durch kompetente Ansprechpartner in unserem Haus.

PROJEKTENTWICKLUNG

Marktanalyse, Marketing und Vertrieb von Neubauten sowie Verkauf und Vermietung von Großprojekten.

+49 (0)531 20805812

www.a-e.immobilien

DIE ÜBERFLÜSSIGKEIT DES IMMOBILIENMAKLERS

WARUM ER DOCH BEAUFTRAGT WERDEN SOLLTE

Ulas Aslan | Geschäftsinhaber, Immobilienmakler | A&E Immobilien, Braunschweig

Kaum ein Berufsstand ruft ähnliches Naserümpfen hervor wie der des Immobilienmaklers. Die Liste der Vergehen, deren er sich tagtäglich in den Augen vieler Menschen schuldig macht, ist lang. Allgemein heißt es, dass der Immobilienmakler grundsätzlich überflüssig sei.

Ein Parasit, der sich ohne jeglichen Arbeitsaufwand eine goldene Nase an einem schnellen Verkauf oder an einer Vermietung verdient.

Gemeinhin wird davon ausgegangen, dass Verkauf oder Vermietung ohne ihn ebenfalls gelungen wäre – wahrscheinlich sogar noch besser und schneller. So denken viele und haben damit ein völlig falsches Bild von den Leistungen und dem Aufwand eines Immobilienmaklers. Die schlechten Leistungen von mit dem Verkauf von Immobilien betrauten Personen haben das Image des Immobilienmaklers nachhaltig beschädigt, oft zu Unrecht.

Fakt ist: Der professionelle Immobilienmakler bietet eine Dienstleistung an, die er gewissenhaft auf Basis seiner Qualifikation und meist langjährigen Berufserfahrung ausführt. Damit verfügt er über deutlich mehr Wissen und Erfahrung im Immobilienbereich als die Mehrheit der Bevölkerung. Diesen Wissens- und Erfahrungsvorsprung kann er den nicht fachkundigen Akteuren am Markt zur Verfügung stellen und ihnen einen Mehrwert liefern. Somit hat er als Immobilienprofi eine Daseinsberechtigung.

In bestimmten Fallkonstellationen geht es natürlich auch ohne einen Makler. Wenn Sie in einem beliebten Wohnviertel wohnen und jeder Nachbar einen Verwandten oder Bekannten hat, der Ihr Haus kaufen möchte, dann brauchen Sie im Regelfall keinen Makler. Einzige Einschränkung: sofern Sie sich über den realistischen Preis Ihrer Immobilie bewusst sind.

Der Problemlöser und professionelle Dienstleister

Nun möchten Sie eine Wohn-/Gewerbeimmobilie mit ca. 3 000 m² Fläche in verschiedensten Zuständen verkaufen. Ein Mieter ist bspw. ein neues Fitnesscenter mit 900 m², dessen Fläche beim Einzug umfassend saniert wurde. Im Dachgeschoss sind acht alte Mietswohnungen gelegen, wovon zwei einen erheblichen Sanierungsstau aufweisen. Eine weitere Gewerbefläche ist nicht vermietet und die restliche Fläche ist auf drei kleinere Büromieter verteilt.

Vor dem Gebäude sind 45 Einstellplätze, teilweise extra vermietet, teilweise sind sie kostenlos als Dreingabe zum Mietvertrag vergeben. In diesem Fall gibt es wahrscheinlich keine Nachbarn, die alle genau diese Immobilie kaufen möchten. Dann hilft Ihnen ein professioneller Immobilienmakler weiter, der lösungsorientiert arbeitet und in der Vergangenheit bereits erfolgreich Gewerbeimmobilien/Kapitalanlagen verkauft hat (Track Record) und sich dadurch in diesem Marktsegment auskennt. Lassen Sie sich daher vor der Beauftragung Referenzobjekte benennen, um den Track Record zu bestätigen. Dieser Immobilienmakler ist bestens geschult, hat jahrelange Erfahrungswerte und verfügt über ein umfangreiches Netzwerk.

Er hat die Fähigkeit, die Immobilie im aktuellen Zustand zu einem realistischen Marktpreis zu bewerten und darüber hinaus diese Immobilie durch sein Wissen und seine Erfahrung zu optimieren. In Abhängigkeit zum Objektzustand bietet eine Neuprojektierung, die vom Makler skizziert werden kann.

Als kompetenter Immobiliendienstleister kann der Immobilienmakler Ihnen Lösungswege aufzeigen, welche Umbauvarianten erfolgsversprechend sind und wird Sie auch auf diesen Wegen unterstützend begleiten. Der Immobilienmakler kann durch sein Netzwerk auch Käufer präsentieren, die Ihr Grundstück für einen ganz anderen Zweck erwerben möchten. Einen Zweck, über den Sie nie nachgedacht hätten und somit nie zu diesem Käufer gekommen wären. Hier ist einfach professionelle Hilfe gefragt.

Das macht der Makler auch: einem Unannehmlichkeiten abnehmen

Seien Sie ehrlich: Wenn Sie einen Käufer suchen, können die vielen Anfragen richtig lästig werden. Haben Sie Lust, jeden Tag unzählige Telefonate zu beantworten, ständig Termine mit fremden Menschen zu vereinbaren und Fremde durch die Immobilie zu führen, wieder und wieder. ? Vor allen Dingen gilt es ja auch, eine Vorauswahl zu treffen, denn viele dieser Anfragen erledigen sich von ganz alleine, wenn gezielte Fragen gestellt werden. Der Immobilienmakler nimmt Ihnen all diese kleinen Störungen ab. Unangenehme Zeitgenossen finden den Weg gar nicht erst bis zu Ihnen, nicht zahlungsfähige Käufer oder potenzielle Mietnomaden bleiben Ihnen erspart.

Der Makler weiß, worauf er achten muss, und wird im Vorfeld die notwendigen Auskünfte einholen und Unterlagen anfordern.

Als Ergebnis liefert er Ihnen eine belastbare Auswahl an potenziellen Käufern bzw. Mietern.

Und für den Suchenden heißt das: Ein Immobilienmakler erspart im Gegenzug unzählige Termine und Besichtigungen in Immobilien, die aufgrund bestimmter Kriterien nicht für ihn in Frage gekommen wären. Er stellt die richtigen Fragen zur richtigen Zeit, damit der Suchende letzten Endes auch am richtigen Ort ankommt.

Rund um den Immobilienerwerb muss eine Vielzahl von Dingen beachtet werden, sonst kann es im Nachgang teuer werden. Oder wissen Sie genau Bescheid, welche gesetzlichen Vorgaben die aktuelle Energiesparverordnung für Sie als Verkäufer mit sich bringt? Oder was Sie als Käufer zu beachten oder einzuhalten haben? Wissen Sie, wie

Foto: Agentur Ausdruckslos

rechtsgültige Absprachen aussehen, woher Sie eine beglaubigte Flurkarte erhalten, was eine Teilungserklärung ist oder wie ein juristisch korrekter Mietvertrag aufgesetzt werden muss? Haben Sie sich als Käufer im Vorfeld gefragt, was es vielleicht mit als Wohnraum zugelassener Eigentumsnutzung auf sich hat, wie es um das jeweilige Wegerecht steht oder was genau die Eintragungen in Abteilung II und III im Grundbuch bedeuten?

Für die allermeisten Marktakteure sind dies völlig fremde Sachverhalte. Der professionelle Makler weiß zu all diesen mit einer Immobilie verbundenen Dingen Bescheid und kann sie grundlegend erklären. Er weiß aber auch, mit welchen Themen zügig ein versicherter Rechtsberater aufzusuchen ist oder wo und wie schnellstmöglichst die notwendigen Auskünfte eingeholt werden können, um unnötige Fehler zu vermeiden.

Ist der Immobilienmakler sein Geld nicht wert?

Wenn er all die zuvor beschriebenen Leistungen erbringt, seinen Kunden einen Mehrwert liefert und sie vor Schaden bewahrt, hat er sich seine Provision redlich verdient. Dass der Makler verdächtigt wird, sein Geld nicht Wert zu sein, liegt vielleicht daran, dass er für zwei Seiten tätig ist.

Dabei nimmt die jeweils eine Seite nicht eindeutig wahr, welche Leistungen der Makler auf der jeweils anderen Seite erbracht hat, welche Kosten er im Vorfeld hatte und wieviel Aufwand in einem Objekt stecken, die nur bei einem erfolgreichen Vertragsabschluss bezahlt werden. Die Provisionen spiegeln somit auch des Maklers Risiko wider, einen Teil seiner Arbeitszeit nicht vergütet zu bekommen.

Fazit

Ein Immobilienhandel mit einem professionellen Immobilienmakler geht i. d. R. schneller, sicherer und für alle Seiten zufriedenstellender von statten. Doch fordern Sie die beschriebenen Leistungen auch ein, damit der Makler sein Geld auch wert ist!

Das Fenster von morgen – mehr als nur ein Loch in der Wand!

Ein gestalterisches Element mit vielfältigen technischen Eigenschaften

Dirk Evers
Geschäftsführer
Innungsobermeister
Evers-Bau-Tischlerei GmbH
Braunschweig

Was sind Fenster?

Eine Immobilie ohne Fenster ist nur ein dunkles Loch! Fenster lassen bei Immobilien Licht ins Innere und sind die direkte Verbindung zwischen innen und außen. Waren in ferner Vergangenheit Fenster aufgrund von fehlendem Glas und baulichen Fähigkeiten eher klein, so sind die gestalterischen Möglichkeiten heute nahezu unbegrenzt. Dies betrifft Größen, Formen und Farben von Fenstern, die damit als architektonische Stilmittel bei der Planung von Immobilien genutzt werden können. Doch Fenster ist nicht gleich Fenster. Vielfältige Materialien mit ihren unterschiedlichen Eigenschaften stehen zu deren Herstellung zur Verfügung und bieten im Zusammenhang mit optischen und funktionalen Aspekten eine breite Palette an Lösungen, um die Löcher in der Mauer zu füllen.

Fensterkomponenten

Die beiden wesentlichen Komponenten von Fenstern sind der Rahmen und die Verglasung. Der Fensterrahmen unterteilt sich dabei i. d. R. in einen fest installierten Teil (Blendrahmen), der in der Maueröffnung befestigt ist und den beweglichen Fensterflügel aufnimmt. Neben feststehenden und nicht zu öffnenden Fenstern gibt es eine Vielzahl von Öffnungsarten für die Fensterflügel. Der Dreh-Kipp-Flügel ist dabei die bekannteste und gebräuchlichste Art. Lässt er es doch zu, das Fenster vollständig („drehen“) oder nur einen Spalt („kippen“) zu öffnen.

Waren die ersten Fenster noch mit dünnen Glasscheiben als Einfachverglasung ausgeführt, werden seit vielen Jahrzehnten mehrere Glasscheiben im Verbund eingebaut. Zwischen den einzelnen Scheiben befindet sich eine Luft-/Gasschicht, welche Wärme schlecht leitet. Durch die Mehrscheibenverglasung wurde die Wärmedurchlässigkeit deutlich verringert. Die Dämmfähigkeit der Fenster ist dabei nicht von der Stärke der Glasscheiben, sondern von der Schicht dazwischen abhängig. Der luftdichte Scheibenverbund besteht heutzutage bereits überwiegend aus 3 Scheiben. Die Ausführung der Glasscheiben ist aufgrund sehr differenzierter Anforderungen in Bezug auf z. B. Sonnen-, Schall- und Einbruchschutz sehr unterschiedlich.

Materialien für Rahmen

Der Aufbau von Fensterrahmen ist komplex und vom gewählten Material abhängig. Wurden früher massive Holzleisten zusammengefügt, gibt es nun viele unterschiedliche Rahmenaufbauten, die aus den geforderten technischen Eigenschaften und dem dafür verwendeten Material resultieren.

Die Forderung nach einer hohen Energieeffizienz schlägt sich bei Kunststoff und Metall im filigranen Rahmenaufbau wider, der aus diversen luftgefüllten Kammern besteht, die von dünnen Stegen getrennt sind. Aufgrund der schlechten Wärmeleitfähigkeit der Luft, haben die Kammern eine gute Dämmwirkung, die durch eine Füllung mit Dämmmaterial noch erhöht werden kann. Mit zunehmender Anzahl der Kammern steigt der Dämmwert, was zu einem niedrigeren Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) führt. Liegt der U-Wert von Kunststoffrahmen bei 2 Kammern bei 2,8 W/(m²K), so verringert es sich bei 7 Kammern auf 1,1 W/(m²K). Mit Dämmmaterial ist sogar ein U-Wert von 0,85 W/(m²K) zu erreichen.

Bei Metallrahmen (meistens Aluminium) muss aufgrund der guten Wärmeleitfähigkeit des Materials eine thermische Entkopplung stattfinden. Diese besteht aus zwei Teilrahmen aus Aluminium, welche im Innern durch Stege aus Kunststoff miteinander verbunden sind. Dadurch wird eine direkte Verbindung zwischen den Aluminiumteilrahmen verhindert, über die Wärme durch den Fensterrahmen gelangen könnte. Ohne eine Entkopplung der beiden Teilrahmen ist der U-Wert gut 3 x größer als bei einem thermisch entkoppelten Rahmen.

Fensterrahmen aus Holz verfügen über eine natürliche Dämmwirkung, da das Material bereits aus Zellen besteht, die Luft speichern können. Ein Kammeraufbau der Rahmen wie bei den anderen Materialien ist nicht notwendig. Moderne Holzfenster bestehen aus mehreren Holzlamellen, die miteinander verleimt sind. Das erhöht die Stabilität und vergrößert die Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf Größe und Optik. Die U-Werte sind dabei von der verwendeten Holzart abhängig.

Fotos: fotolia/Friedberg, Chinnapong

Die Kombination von Holz und Aluminium bei Fensterrahmen nutzt die besten Eigenschaften der beiden Materialien, um z. B. einen besseren Wetterschutz auf der Außenseite und die gewünschte Holzoptik im Innern zu erreichen. Holz-Alu-Fenster sind mit einem Holzkern aufgebaut, der von einer Aluminiumschale ummantelt wird.

Bei allen Fensterrahmen ist zu beachten, dass höhere U-Werte mit zunehmend breiteren Rahmenaufbauten verbunden sind. Bei den Holz-Alu-Fenstern wird beispielsweise mit einer Rahmendicke von 5 cm ein U-Wert von ca. 2,0 W/(m²K) erreicht, bei ca. 1,1 W/(m²K) muss der Rahmen 3 x breiter sein.

Verglasung

Auf die energetischen Anforderungen an das Glas im Fenster wurde bereits eingegangen, was sich zumeist in der Anzahl der verwendeten Scheiben widerspiegelt. Das Glas im Fenster kann aber noch viel mehr. Es können unterschiedlich dicke Gläser verbaut werden, die den Raum vor externen Geräuschemissionen schützen (Schallschutz). Mit einer aufgedampften Metallschicht auf dem Innenglas als Sonnenschutz werden Teile des Sonnenlichts reflektiert bzw. absorbiert. Mit Sicherheitsverglasungen (z. B. Verbundsicherheitsglas) werden die Verletzungsrisiken bei Glasbruch verringert. Vereinzelt ist eine Ausführung als schusssicheres Glas gefordert. Fensterglas kann aber auch als Brandschutzglas ausgeführt werden, sodass eine Brandübertragung verhindert wird.

Vor- und Nachteile

Die Wahl eines Fensters ist aufgrund der vielfältigen Möglichkeiten mitunter sehr schwierig. Aus Kostengründen werden regelmäßig Fenster aus Kunststoff verwendet. Metall- und Holzrahmenfenster sind zumeist teurer, die Alu-Holzfenster kosten ca. 30 % mehr als Holzfenster. Ebenso steigen die Kosten mit zunehmenden Anforderungen an die Verglasung. Metallrahmenfenster punkten dagegen mit einer langen Lebensdauer und geringem Pflegeaufwand. Dieser ist bei Holzfenstern aufgrund der beschränkten Witterungsbeständigkeit nicht zu vernachlässigen, sonst verringert sich die Lebensdauer erheblich. Heutige Fenster aus Kunststoff sind den anderen Materialien eigentlich ebenbürtig und haben mit dem schlechten Ruf alter Kunststofffenster nichts mehr gemein. Die Pflegemöglichkeiten bei Verwitterungserscheinungen sind aber etwas eingeschränkt, sodass Kunststofffenster ggf. aus optischen Gründen eher ausgetauscht werden.

Aktuelle Trends

Aufgrund fehlender Frischluft haben über 40 % der Menschen in Deutschland Probleme mit Schimmelbildung. Zumeist ist dies auf ein ungenügendes Lüftungsverhalten zurückzuführen. Daher wurden Fenster mit einem automatischen Lüftungssystem entwickelt, die auch im geschlossenen Zustand feuchte Luft nach außen transportieren sowie temperierte und gefilterte Frischluft hereinlassen. Ein im Rahmen integriertes System ermöglicht eine individuell anzupassende Luftwechselrate im Raum.

Der richtige Einbau

Das beste Fenster nützt nichts, wenn es nicht fachgerecht eingebaut ist! Wenn beim Einbau eines Fensters die Anschlüsse nicht entsprechend den geltenden Regeln der Technik ausgebildet sind, entstehen u. a. Wärmebrücken, die die Dämmfähigkeit des ganzen Fensters konterkarieren. Sonst bleibt auch das Fenster von morgen nur ein Loch in der Wand!

Mit Liebe zum Detail.
FENSTER. TÜREN.
BODEN.
DENKMALSCHUTZ.
EVERS
TISCHLEREI
Bau & Premium.
www.evers-bau-online.de

Nur **Feuer, Leitungswasser, Sturm?**

Die moderne Gebäudeversicherung kann mehr. Wie Sie die Grundabsicherung Ihrer Immobilie ausbauen.

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

Für einen Immobilieneigentümer gehört die Gebäudeversicherung zu den wichtigsten Versicherungen überhaupt. Die Grundgefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel hat inzwischen fast jeder Hauseigentümer abgesichert. Doch reicht diese Standardabsicherung in Zeiten von zunehmenden Wetterextremen noch aus? Welchen Gefahren muss sich ein Hausbesitzer in der heutigen Zeit aussetzen und welche Versicherung leistet? Wir haben Frau Julia Heine zum Thema Gebäudeabsicherung im Haus Döhler Hosse Stelzer gefragt.

Ist die Grundabsicherung, die eine Gebäudeversicherung dem Hausbesitzer bietet, Ihrer Meinung nach ausreichend?
Heine: Die Frage ist schwierig zu beantworten, denn grundsätzlich ist der Versicherungsschutz immer eine subjektive Angelegenheit. Was für den einen als versicherungswürdig erscheint, stuft ein anderer nicht einmal als ein mögliches Risiko ein. Die klassischen Gefahren in einer Gebäudeversicherung sind Feuer, Leitungswasser sowie Sturm und Hagel. Viele der möglichen Schäden sind damit auch tatsächlich abgedeckt. Um den Versicherungsschutz individuell auf jede Immobilie anpassen zu können, bietet der Versicherungsmarkt eine Vielzahl von Möglichkeiten, diesen zu erweitern.

Welche zusätzlichen Absicherungsmöglichkeiten bietet der Versicherungsmarkt?
Heine: Aufgrund der zunehmenden Wetterextreme stellt in erster Linie die sogenannte Elementarversicherung eine wichtige Zusatzdeckung dar. Aber auch Erweiterungen wie die Glasbruchversicherung oder die Absicherung von unbenannten Gefahren können für einige Hausbesitzer sehr interessant sein. Über eine zusätzliche Terrorversicherung müssen sich Eigentümer von Immobilien mit einem Wert von mehr 10 Mio. Euro auf jeden Fall Gedanken machen.

Warum ist eine zusätzliche Elementarversicherung wichtig?
Heine: Vor dem Klimawandel kann man die Augen nicht mehr verschließen. Auch die Experten sind sich fast einstimmig sicher, dass wir uns in den nächsten Jahren auf immer mehr Wetterextreme einstellen müssen. Mit der Deckungserweiterung für Elementarschäden haben Hausbesitzer die Möglichkeit, sich auf das Wetter von morgen einzustellen und ihre Immobilie optimal abzusichern.

Welche Deckungserweiterung bietet eine Elementarversicherung?
Heine: Die Elementarversicherung deckt Schäden durch bestimmte Naturgewalten ab. Erfasst sind dabei unter anderem Schäden durch Hochwasser und Überschwemmungen, Schneedruck und Lawinen, Erdbeben und Erdrutsche.

Für wen ist diese Absicherung interessant?
Heine: Grundsätzlich für alle Hausbesitzer, egal ob die Immobilie privat oder gewerblich genutzt wird. Einige Landesregierungen haben bereits werbliche Versicherungsinitiativen gestartet, um Hausbesitzer auf diese Gefahren aufmerksam zu machen. Der Hilfsfonds für die Opfer von Elementarschäden wurde gestrichen. Die Eigentümer sollen wieder mehr Eigenverantwortung übernehmen. Hilfszahlungen erhält tatsächlich nur derjenige, der sich nicht hätte selbst versichern können.

Und was kostet dieses zusätzliche Deckungskonzept?
Heine: Diese Zusatzabsicherung ist nur in Verbindung mit einer Gebäude- bzw. Hausratversicherung möglich. Die Beiträge werden durch die Objektlage und das Schadenrisiko, insbesondere das Hochwasserrisiko, beeinflusst. Die Versicherer haben jedoch neue Tarifierungssysteme angekündigt. Bekam bisher nur der Hausbesitzer, dessen Immobilie in Flussnähe stand, einen Risikozuschlag, wird nun generell geschaut, welche Wetterausschreitungen es in der Region gab. Das wird sicherlich zu differenzierteren Beiträgen führen.

Sie sprachen von einer zusätzlichen Absicherung bei Glasbruch, aber ist Glasbruch nicht sowieso mitversichert?
Heine: Nein, nicht zwangsläufig. Entsteht ein Glasbruch durch eine der versicherten Gefahren, dann natürlich. Bei der zusätzlichen Glasbruchversicherung handelt es sich jedoch um eine Allgefahrendeckung, was bedeutet, dass die Glasscheiben ungeachtet der Schadensursache erstattet werden.

Was ist eigentlich eine **Wohngebäudeversicherung**?

- Sturm
- Feuer
- Blitzeinschlag
- Hagel
- Leitungswasser

Mit einer Wohngebäudeversicherung ist das Haus vor Schäden durch Sturm, Feuer, Blitzeinschlag, Hagel und Leitungswasser geschützt. Versichert ist das Gebäude einschließlich aller fest eingebauten Gegenstände.

Welche Glasscheiben sind versichert?
Heine: Man unterscheidet zwischen zwei Möglichkeiten. Entweder es gilt die gesamte Verglasung eines Gebäudes als versichert, seien es Türen, Fenster oder auch festverbaute Glaselemente oder, wie häufig in vermieteten Objekten üblich, die Glasflächen des allgemeinen Gebrauches, also sämtliche Glasflächen, die keiner Mieteinheit zugeordnet werden können, wie Treppenhausfenster und Hauseingangstüren.

Was versteht man unter dem Begriff „unbenannte Gefahren"?
Heine: Diese Deckungserweiterung ist besonders interessant, da jedes Schadenereignis abgesichert ist, welches in den Versicherungsbedingungen weder ausdrücklich benannt noch ausgeschlossen ist.

Das heißt, jeglicher Schaden an einer Immobilie ist damit versichert?
Heine: Prinzipiell ist jeder Schaden versichert, der unvorhergesehen und plötzlich passiert. Allerdings muss man dazu sagen, dass eine schlechte Unterhaltung eines Gebäudes und z. B. dadurch entstehender Schimmel natürlich nicht versichert werden kann.

Können Sie ein Schadenbeispiel nennen?
Heine: Überspitzt kann man sagen, alles was man sich so vorstellen kann – von dem auf dem Haus landenden Ufo bis hin zum getriebenen Rind, welches beim Vorbeilaufen die Fassade beschädigt. Ein realistischer Schaden könnte sich aber wie folgt ereignen: Von einer neben dem Gebäude stehenden Eiche fallen nach einer längeren Trockenperiode bei schon leichterem Wind Äste herab und beschädigen Teile des Daches.

Gibt es denn auch hier Ausschlüsse in den Versicherungsbedingungen?
Heine: Ja, Ausschlüsse sind z. B. Krieg, Vorsatz und Kernenergie.

Für welche Zielgruppe ist diese zusätzliche Deckungserweiterung interessant?
Heine: Diese Erweiterung des Versicherungsschutzes ist der letzte Schliff am Versicherungsschutz. Ob ein möglichst hochwertiger Versicherungsschutz wichtig ist, kann natürlich jeder Hausbesitzer selbst entscheiden. Die Deckungserweiterung hat ihren Preis. Aus diesem Grund ist sie bei privat genutzten Einfamilienhäusern eher im hochwertigen Bereich üblich. Anders verhält es sich bei gewerblich genutzten Immobilien. Hier spreche ich eindeutig eine Empfehlung für den zusätzlichen Versicherungsschutz aus, insbesondere für Gewerbeimmobilien, die einem hohen Publikumsverkehr ausgesetzt sind.

Zu Beginn des Interviews sprachen Sie auch von einer Zusatzabsicherung bei Terror. Können Sie das genauer erklären? Was ist damit gemeint?
Heine: Gerade aufgrund der unkalkulierbaren Risiken, die von Terroranschlägen ausgehen, kann eine zusätzliche Absicherung der eigenen

Fotos: aboutpixel, fotolia/Neyro

Immobilie sinnvoll sein. Als besonders gefährdet gelten z. B. Gebäude mit Symbolcharakter oder Gebäude, in denen sich regelmäßig eine große Anzahl von Menschen aufhält. Aber auch die unmittelbare Nachbarschaft zählt dazu. Liegen konkrete Umstände vor, die das Risiko eines Gebäudeschadens durch einen terroristischen Anschlag begründen, können die Kosten für eine Terrorversicherung (laut einem Urt. d. BGH v. 13.10.2010) auch auf die Mieter umgelegt werden.

Und welche Rolle spielt dabei der Gebäudewert?

Heine: In der Regel beinhalten Gebäudeversicherungen für Immobilien mit einem Versicherungswert unter 10 Mio. Euro eine automatische Absicherung von Schäden durch Terroranschläge. Gebäude mit einem Wert von über 10 Mio. Euro bedürfen einer zusätzlichen Terrorismus-Deckung, die bei vorheriger Beantragung als Zusatzeinschluss innerhalb der Gebäudeversicherung abgebildet werden kann. Nur Gebäude mit einem größeren Wert als 25 Mio. Euro benötigen zur Absicherung der terroristischen Risiken sogar einen separaten Versicherungsvertrag bei einem Spezialversicherer. Zur Berechnung der Versicherungssumme sollte neben dem zugrunde gelegten Gebäudewert auch die vereinbarte Versicherungssumme für die Mietverlustversicherung miteingerechnet werden.

Frau Heine, was ist Ihr Fazit zum Ende des Interviews?

Heine: In unserer täglichen Praxis geben wir Immobilienbesitzern gerne folgende Hinweise:

- 1. Lassen Sie die bestehende Gebäudeversicherung auf Aktualität überprüfen. Gerade in älteren Verträgen haben wir oft die Problematik, dass die Kostenpositionen, für z. B. Aufräum- und Entsorgungskosten, viel zu gering versichert sind.
- 2. Sprechen Sie mit Ihrem Versicherungsberater über zusätzliche Deckungskonzepte. Man muss klar sagen, dass nicht jeder Extra-Baustein für jede Immobilie Sinn macht. Unsere Aufgabe ist es, den Eigentümern aufzuzeigen, mit welcher Leistung Sie im Schadenfall rechnen können, um keine unerwartete böse Überraschung erleben zu müssen.

Redaktionelle Aufbereitung: Carolin Behrta

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 … info@dhs-versicherungsmakler.de

ATL STRIESE IMMOBILIEN KG

Das Familienunternehmen verwaltet und vermietet Immobilieneigentum u. a. in Braunschweig, Salzgitter und am Harz. Besonderer Wert wird dabei auf ein gutes Verhältnis zu den Mietern, Handwerkern, Hausmeistern und Dienstleistern gelegt. Das Unternehmen hat seinen Standort in Salzgitter-Thiede.

Qualitätsmanagement und IT in der Immobilienverwaltung

Astrid Striese | Prokuristin | ATL Striese Immobilien KG, Salzgitter

Das Aufgabenfeld des Immobilienverwalters ist umfassender geworden als früher, aber auch viel dynamischer, interessanter und vielseitiger. Wer sich der Herausforderung stellt, kann sein Unternehmen erfolgreich in die Zukunft steuern.

Ein Qualitätsmanagement-Konzept ist hier ein hilfreiches Werkzeug für Immobilienunternehmen. Kern ist dabei die Festlegung der Unternehmenspolitik. Zu den Unternehmenszielen und einzelnen Arbeitsprozessen eines modernen Immobilienbetriebes gehören heute mehr Dinge als nur die nachhaltige Vermietungsleistung. Vor 20 Jahren hat man über Facility Management, Energieeinsparverordnungen und Datenschutzrichtlinien wenig gesprochen. Auch die neue Smart-Home-Technik erfordert aufgrund des demografischen Wandels eine hohe Aufmerksamkeit und ist mit umfangreicher systemintegrativer Planung verbunden. Immobilien-Unternehmen müssen heute breit aufgestellt planen. Auch in der Verwaltung.

Der interne Organisationsgrad ist dabei bedeutend für das Ergebnis der Prozess-Leistungen. In einem Qualitätsmanagement-Konzept werden einzelne Schritte durch systematische Analyse und gezielte Steuerung optimiert. Das braucht Zeit, sorgt im Ergebnis aber für eine Erhöhung der Vermögenswerte im Unternehmen und minimiert Risiken. Zu den altbekannten Risiken ist in den letzten Jahren ein neuer Faktor hinzugekommen: die Handwerkerknappheit. Umso wichtiger erscheint es hier, die Bildung und Bindung eines guten Handwerkerpools in die Unternehmensabläufe mit einzuplanen, um Mietausfallrisiken langfristig und effizient zu minimieren.

Aber auch in anderen Bereichen gibt es Veränderungen: Nehmen wir z. B. die Kundenbewertungen auf verschiedenen Online-Plattformen im Internet. Ein Immobilienunternehmen muss sich heute auch dem externen Meinungsbild stellen, seinen Ruf verteidigen und steht mehr in der Öffentlichkeit.

„Doch das macht nichts“, sagt Astrid Striese, „wenn das Anstreben einer guten Qualitätspolitik in klaren Schritten und Abläufen definiert ist.“

„WAS WIR BRAUCHEN, IST EINE ZUKUNFTSORIENTIERTE IT-EFFIZIENZ MIT INTELLIGENTEN MENSCHEN DAHINTER.“ ASTRID STRIESE

Das gilt nicht nur im Gebäudemanagement, wo moderne Sensorik bereits Abläufe ökologisch regelt (Green IT), sondern auch im Verwaltungsbereich, der sich ebenfalls technisch wandelt.

Relativ neu auf dem Markt sind sog. „Mieter-Apps“ für Mobilfunkgeräte. Damit können Mieter selbst Verträge einsehen und z. B. Schadensmeldungen an die Verwaltung senden. Für die Hausverwaltung ist es auch ein praktisches Tool: Denn so kann künftig auch die Mieterzeitung mobil erscheinen und die Kommunikation ist nicht von Bürozeiten abhängig.

Foto: ATL Striese Immobilien KG

BAUGRUNDSTÜCKE NIEDERSACHSEN

Traumgrundstücke für Familien, Tier- und Naturliebhaber

Vorteile auf einen Blick:

- bauträgerfreie Baugrundstücke in unterschiedlichen Lagen der Metropolregion Braunschweig/Wolfsburg, für Privat und Gewerbe
- verschiedene Grundstücksgrößen ab 400 m² und individuelle Bebaubarkeit
- günstige Verkehrsanbindung an Wolfsburg, Braunschweig, Helmstedt, Magdeburg
- schnelles Internet
- idyllische Lagen mit gleichzeitig guter Anbindung an die Einrichtungen des täglichen Bedarfs
- großes Freizeitangebot

www.baugrundstuecke-niedersachsen.de

HINWEIS Diese Anzeige stellt kein vertragliches Angebot und keine Grundlage für den Abschluss eines Kaufvertrags dar. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Allerthal GrasLeben GmbH
Allerthalweg 20
38368 Grasleben
Telefon: 0173 8833018
E-Mail: kontakt@grasleben.com

Allerthal GrasLeben GmbH

Von der Innenstadt ins Grüne – warum entscheiden sich so viele Unternehmen für einen Standort auf dem Land?

Steigende Immobilienpreise vertreiben Unternehmen aus den Städten

Maren Paas | Geschäftsführende Gesellschafterin | Allerthal Gras Leben GmbH, Grasleben

N. TIEDCKE: Frau Paas, immer mehr Unternehmen ziehen aufs Land. Wie kommt das?

M. PAAS: Der Hauptgrund sind die gestiegenen Immobilienkosten. Das gilt für Unternehmen, aber auch für Privatpersonen. Das Wohnen in der Stadt ist für viele Menschen zu teuer geworden. Außerdem gibt es in den Städten auch oft ein Platzproblem. Die Innenstädte sind überfüllt und es ist schwierig, freie Parkplätze zu finden.

N. TIEDCKE: Das ist interessant, denn in den Nachrichten hört man doch immer wieder, dass viele ländliche Regionen aussterben.

M. PAAS: Das stimmt. 77 % der Deutschen leben immer noch in Großstädten und 15 % auf dem Land. Das liegt daran, dass in den ländlichen Regionen oft keine ausreichende Infrastruktur vorhanden ist. Im sogenannten Speckgürtel von Wolfsburg und Braunschweig bin ich der Meinung ist es jedoch anders, wie mir auch meine persönliche Erfahrung zeigt. Als Hamburgerin bin ich ganz bewusst in diese Region gezogen und genieße die Vorzüge. Es gibt eine sehr

Foto: fotolia/vasilyguseev, Dmitri Stalnuhhin, olgasparrow, coolhand1180

*„Auf dem Land haben Interessenten die Möglichkeit, **günstige Baugrundstücke** zu erwerben und ein **Haus nach ihren Wünschen** zu bauen.“*

gute Versorgung für die Dinge des täglichen Bedarfs und auch die ärztliche Versorgung ist gegeben. Schnelles Internet wird inzwischen auch besonders bei den Neubaugebieten angeboten. Aufgrund der steigenden Immobilienpreise in den Städten würde ich sagen, dass immer mehr junge Ehepaare und Familien aufs Land ziehen. Dort haben sie die Möglichkeit, in ruhiger Natur zu leben und ein Häuschen im Grünen zu besitzen. Mit den jungen Familien leben die angrenzenden Orte auch wieder neu auf. Es gibt vermehrt Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und Sportvereine.

N. TIEDCKE: Wie sieht die Situation in der Region Braunschweig/Wolfsburg aus? Wenn man den Stau auf der A39 beobachtet, könnte man meinen, dass die Mehrheit vom Land in die Stadt pendelt.
M. PAAS: Viele Menschen in unserer Region sehnen sich nach einem Eigenheim. In den Städten Braunschweig und Wolfsburg fehlt dafür oft der Platz. Entweder werden neue Luxusimmobilien gebaut oder die vorhandenen Häuser sind älter und renovierungsbedürftig. Baugrundstücke sind rar. Auf dem Land haben Interessenten die Möglichkeit, günstige Baugrundstücke zu erwerben und ein Haus nach ihren Wünschen zu bauen. Es gibt dann genug Platz für einen schönen Garten, in dem man sein eigenes Obst und Gemüse anpflanzen kann oder in dem man einfach die Ruhe genießt. Gerade für Familien mit Kindern sind ein eigener Garten und die Nähe zur Natur sehr wichtig.

Positiv ist auch, dass der Glasfaserausbau in unseren Städten und Gemeinden stark vorangetrieben wird. Somit wird schnelles Internet in den angrenzenden Orten bald verfügbar sein und noch mehr Menschen für einen Umzug aufs Land begeistern. Laut einer Studie des ZDF träumen 44 % der Befragten von dem Leben auf dem Land. Wenn die Infrastruktur weiterhin ausgebaut wird, ist der Umzug auf das Land bald für mehr Menschen möglich.

Bezüglich der Unternehmen beobachten wir immer öfter, dass Erst- oder Zweitstandorte in den angrenzenden Industriegebieten gebaut werden. Diese Gebiete sind für die Unternehmen sehr beliebt, da es eine gute Verkehrsanbindung sowie viele Parkmöglichkeiten gibt. Auch immer mehr Geschäfte lassen sich in den Industriegebieten nieder. Das kommt den Arbeitnehmern, die im Speckgürtel leben und dort arbeiten, sehr entgegen.

N. TIEDCKE: Was ist den Unternehmen besonders wichtig, wenn sie sich für einen Standort entscheiden?
M. PAAS: Die Nähe zur Autobahn und anderen Verkehrsmitteln ist wichtig. Gerade produzierende Unternehmen sowie große Handelsbetriebe brauchen sichere Verkehrswege für ihre LKWs. Das ist in den Städten oft schwierig. Auch Kunden und Mitarbeiter sollen die Firma einfach erreichen können und genügend Parkmöglichkeiten vorfinden.

Da die meisten Arbeitnehmer noch mit dem eigenen PKW anreisen, sind kostenfreie Parkplätze sehr gefragt. Viele Arbeitgeber bieten ihren Mitarbeitern bereits an, von zuhause aus zu arbeiten, um somit das Pendeln und das Verkehrschaos in den Städten zu umgehen.

Einige Betriebe bieten ihren Mitarbeitern auch eigene Shuttles an, damit sie schneller und stressfreier zur Arbeit kommen können. Doch natürlich ist der Arbeitsweg zeitsparender, wenn die Mitarbeiter nicht durch die ganze Stadt fahren müssen und im Stau stehen.

Wenn sich eine Firma entschließt, ein neues Gebäude am Ortsrand zu bauen, hat sie zusätzlich auch die Möglichkeit, es komplett in ihrem Design und nach ihren Bedürfnissen gestalten zu lassen.

Moderne und ästhetische Firmengebäude werden heutzutage immer beliebter. Auch die Energieeffizienz ist in Neubauten besser. In den Städten sind die Immobilienpreise meist viel zu hoch und das Immobilienangebot ist gering.

FAZIT

Es entscheiden sich immer mehr Unternehmen, in die angrenzenden Ortschaften zu ziehen.

Das Fachwerkhaus – Tradition mit Zukunft

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

Häuser mit sichtbarem Holzbalken-Skelett sind wieder in Mode. In Norddeutschland feiert das Fachwerk derzeit gerade eine unerwartete Wiedergeburt. Die Bewohner loben vor allem zwei Vorteile.

Passanten bleiben immer wieder staunend vor einem neu gebautem Fachwerkhaus stehen und es erfreut die Bewohner immer wieder zu hören, wie schön ihr Haus doch sei. Und das hört jeder Hausbesitzer gerne. Die Menschen scheinen gerne schön hergerichtete Fachwerkhäuser mit Ihren Ecken, Winkeln, Sprossen- und Rundbogenfenster zu sehen.

Auch hier in Niedersachsen erlebt das neue Fachwerkhaus nach traditionellem Vorbild eine Renaissance. Es ist auch eine der Regionen, in der diese Art des Bauens eine besonders lange Tradition hat. In dem Markt, der sich gebildet hat, treffen vor allem Fachwerkliebhaber auf Anbieter, deren Bauhandwerker noch mit alten Handwerkstechniken und lokalen Baustoffen vertraut sind, und die Häuser bauen können, die so zeitlos wirken, als wären sie schon immer da gewesen und man wäre mit Ihnen aufgewachsen.

Ihre Urahnen haben in der Tat eine lange Geschichte. Schon seit der Jungsteinzeit zählten in ganz Mitteleuropa Lehm, Holz und Stroh zu den Grundstoffen, die beim Bau zum Einsatz kamen. Das Holz diente für die Gebäudekonstruktion und das Dach, mit Lehm, Weidenruten und Stroh wurden die Wände aufgebaut, und das Stroh kam noch einmal bei der Bedachung zum Einsatz. Das älteste datierte noch bestehende Fachwerkhaus Deutschlands steht in Braunschweig im Magniviertel und ist aus dem Jahr 1432. In nennenswerter Anzahl erhalten geblieben sind allerdings erst Gebäude mit Baujahr ab ca. 1700.

„Wir lieben, was wir verzapft haben!“

Neubau von Fachwerkhäusern
Sanierung von Altbau- und Fachwerkhäusern
auch denkmalgeschützt

PETEREIT IMMOBILIEN PROJEKT GMBH
Wendenstraße 47
38100 Braunschweig
www.fachwerkschmiede.com
info@fachwerkschmiede.com
0531 60181952

In der Nachkriegszeit war es um die alten Fachwerkhäuser nicht gut bestellt. Landwirtschaftliche Nutzgebäude wurden durch moderne Industriegebäude ersetzt, die alten Wohnhäuser abgerissen. Oft wurden alte Fachwerkhäuser in den vergangenen 30 Jahren abgerissen, weil sie nicht fachgerecht und mit ungeeigneten, modernen Baustoffen wie etwa Kunststofffarben oder -putzen renoviert wurden, was häufig irreparable Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden nach sich zog.

Gegen diesen baukulturellen Frevel formierte sich in den 1970er-Jahren eine Fachwerkszene, die in erster Linie aus Liebhabern bestand. Viele von ihnen begannen, die zahlreichen lieblos sanierten Häuser auf dem platten Land behutsam in ihren Ursprungszustand zu versetzen. Bis die Nachfrage wuchs und das Angebot an geeigneten Fachwerkhäusern immer geringer wurde.

In den 1990er-Jahren gründeten sich die ersten neuen Hausbaufirmen, die sich auf das traditionelle Fachwerk spezialisiert haben.

Bild: Fotolia/nblxer

Das Faible fürs Fachwerk ist aber auch ein Versuch, sich stärker mit der Region zu identifizieren, einen Rückzugsort in globalisierten Zeiten zu finden, in einem Haustypus, der über Jahrhunderte die Hauslandschaften hierzulande bestimmt hat. Zur ganzheitlichen Bau- und Wohnkultur gehört es, nach der Fertigstellung in einem Gebäude zu leben, dessen Materialien weitgehend aus der Region kommen.

Das Eichenholz wird hauptsächlich aus der heimischen Region verwendet. Gleiches gilt für die Ziegel, die für die sog. Ausfachung verwendet werden. Ausgeführt wird so ein Bauwerk von echten Handwerkern, die die Regeln der Baukunst der Fachwerkhäuser noch von der Pike auf gelernt haben.

Energetisch stehen die neuen klassischen Holzskelettbauten der massiv errichteten Konkurrenz in nichts nach. Mit im Regelfall ökologischen Dämmsystemen und modernen Heizsystemen wie etwa Wärmepumpen oder Pelletheizungen erfüllen sie die Anforderungen der aktuellen Energie-Einsparverordnung (EnEV). Auch Plusenergiehäuser, die mehr Energie generieren, als sie verbrauchen, sind im modernen Fachwerkhaus gut möglich.

Die verwendeten Materialien wie etwa Holz, Ziegelstein, Lehm- oder Kalkzementputze regulieren den Feuchtigkeitshaushalt optimal und sorgen zudem für ein gesundes Raumklima.

Die Atmungsaktivität in einem aus rein biologischen Baustoffen errichteten Haus ist schlichtweg höher als in einem Haus, das mit chemischen Zusätzen gebaut wird. Ein weiterer Effekt dieses Materialmixes ist, dass ein Fachwerkhaus im Sommer angenehm kühl und im Winter angenehm warm bleibt.

Einen Wermutstropfen hat das Fachwerkhaus allerdings. Es ist teurer als ein Massivhaus. Zum einen ist der Grundpreis schon höher als bei einem Massivhaus. Ein 150 m² Fachwerkhaus kostet schlüsselfertig zwischen 350 000 – 450 000 Euro.

Dann möchten die Bauherren gerne ein großes Haus, wie ein altes Bauernhaus. So kommen oft Wohnflächen zwischen 250 – 400 m² zustande. Und dann besteht nicht nur die Fassade alleine aus Naturmaterialien. Beim Innenausbau wird an hochwertigen Materialien wie Holzdielen, speziellen Fliesen, hochwertigen Spachteltechniken oder einem Grundofen mit Kachelverzierung nicht gespart.

Aber das scheinen die Besitzer für ihr Stück Heimat gerne zu bezahlen.

FACH
WERK
MEISTER

Autorenübersicht

A&E Immobilien
Frankfurter Straße 3a, 38122 Braunschweig
Telefon 0176 25516134 | Telefax 0531 9398-920
service@a-e.immobilien
www.a-e.immobilien
Autor: Ulas Aslan (S. 36 – 37)

Allerthal Gras Leben GmbH
Allerthalweg 20, 38368 Grasleben
Telefon 05357 9925-222
kontakt@grasleben.com
www.baugrundstuecke-niedersachsen.de
Autorin: Maren Paas (S. 46 – 47)

Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH
Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 80116-60 | Telefax 0531 80116-66
altmeppen@altmeppen.de
www.altmeppen.de
Autor: Stephan Lechelt (S. 7, 12, 33)

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB
Theodor-Heuss-Straße 5a, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 2820-0 | Telefax 0531 2820-525
info@appelhagen.de
www.appelhagen.de
Autoren: Andreas Jahr,
Jens Stanger (S. 22 – 24)

ATL Striese Immobilien KG
Adalbert-Stifter-Straße 8, 38239 Salzgitter
Telefon 05341 28892-76
hausverwaltung@atl-striese.com
www.atl-striese.com
Autorin: Astrid Striese (S. 44)

CANZLEI DER RECHTSANWÄLTE Giesemann Guntermann
Petritorwall 28, 38118 Braunschweig
Telefon 0531 24281-0
Telefax 0531 24281-12
info@canzlei.de
www.canzlei.de
Autoren: Rüdiger Giesemann,
Ullrich Hammer,
Manfred Hofmeister (S. 8 – 9)

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: Carolin Behrla (S. 41 – 43)

Evers-Bau-Tischlerei GmbH
Alte Frankfurter Straße 182, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 878823-86 | Telefax 0531 878830-56
evers-bau-tischlerei@email.de
www.evers-bau-online.de
Autor: Dirk Evers (S. 38 – 39)

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
Autor: Jörg Bode (S. 20 – 21)

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),
Georg Müller (S. 10 – 11)

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. 26 – 28)

KAPPE Projektentwicklung GmbH
Vossenkamp 4, 38104 Braunschweig
Telefon 0531 8628656-0 | Telefax 0531 8628656-9
info@kappe-projekt.de
www.kappe-projekt.de
Autor: Hendrik Kappe (S. 13 – 15)

martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH
Pockelsstraße 7, 38106 Braunschweig
Telefon 0531 23832-0
Telefax 0531 23832-49
info@martens-puller.de
www.martens-puller.de
Autoren: Hermann Baars,
Patrick Schmidt,
Andreas Kyrath,
Dr. Kerstin Wolff (S. 16 – 17)

Petereit Immobilien Projekt GmbH
Wendenstraße 47, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 60181950
petereitbs@aol.com
www.petereit-braunschweig.de
Autor: Tim Petereit (S. 48 – 49)

Vespermann Immobilien GmbH
Schillerstraße 43, 38440 Wolfsburg
Telefon 05361 89054-35
info@vespermann-group.com
www.vespermann-group.com
Autor: Harald Vespermann (S. 30 – 32)

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

NEUE HERAUSFORDERUNGEN, NEUE ARBEITSWELTEN – FLEXIBEL GESTALTEN.

ZUKUNFT BEGINNT JETZT

Weltweit führend, aus Braunschweig: Gingco.Net/Estate, Smart Building Management für Raum- und Arbeitsplatzbuchung, intelligentes Desksharing und Konferenzmanagement. Erfahren Sie mehr über unsere innovativen Lösungen und eindrucksvollen Referenzen.

www.gingco.net/estate
info-estate@gingco.net
+49 531 244920

RAUM-/ARBEITSPLATZBUCHUNG
Unsere Software vereint effizientes Konferenzmanagement und intelligentes Desksharing in einem System. Erprobt in jahrelanger Praxis, entwickelt mit Spezialisten aus den unterschiedlichsten Fachbereichen der Immobilienbranche.

OUTLOOK/GROUPWARE
Die einfache und sichere Integration unserer überlegenen Buchungslogik in Ihre bestehende Groupware garantiert Ihren Mitarbeitern eine intuitive Bedienung und sorgt für höchste Nutzerzufriedenheit.

MOBILE APPLIKATION
Die unkomplizierte Integration von Smartphones in Ihr individuelles Buchungskonzept gehört bei uns zum Standard: QR-Code Scan, NFC-Authentifizierung und offene APIs inklusive.

VERWALTUNG/MANAGEMENT
Von der Bestellung bis zur Abrechnung, von der Besucheranmeldung bis zur Parkplatzverwaltung: Unsere umfangreichen Verwaltungstools unterstützen Sie zuverlässig in allen Bereichen des Immobilienbetriebs.

DISPLAYS/KIOSKSYSTEME
Welcome-Screens, elektronische Türschilder und interaktive Terminals sind wichtige Bestandteile der modernen Gebäudeplanung. Gingco.Net/Estate unterstützt die unterschiedlichsten Hersteller und Bestandssysteme.

BETRIEB/TECHNIK
Sie entscheiden, wo unsere Software gehostet wird und Ihre Daten sicher gespeichert werden.
Wir bieten Ihnen für alle Anforderungen die optimale Lösung:
Egal ob On-Prem oder SaaS.

GINGCO.NET/ESTATE
SMART BUILDING MANAGEMENT

Stellen Sie sich vor…

Referenzobjekt: Umbau eines Luftschutzbunkers zu Luxuswohnungen in Braunschweig, Kaiserstraße

… Sie gehen in den besten Häusern ein und aus.

Wir sind ein dynamisch wachsendes Dienstleistungsunternehmen in der Immobilienbranche mit derzeit 46 Standorten in Deutschland und dem europäischen Ausland.
Unseren Schwerpunkt haben wir auf die Vermittlung und das Management von hochwertigen Wohnimmobilien gelegt.
Zur Verstärkung unseres Teams in der Filiale Braunschweig/Wolfsburg suchen wir ab sofort eine/n

Immobilienberater/in

Ihre Aufgabe besteht in der aktiven Akquisition und Auftragsbeschaffung von hochwertigen Wohnimmobilien sowie dem Aufbau und der Pflege eines Kontaktnetzwerkes im Raum Braunschweig/Wolfsburg.
Sie sind kontaktfreudig, engagiert, arbeiten gern in einem jungen Team und verfügen nach Möglichkeit bereits über fundierte Fach- und Marktkenntnisse sowie PC-Kenntnisse.

Wir bieten Ihnen eine erstklassige und stetig wachsende Plattform für eine erfolgreiche Tätigkeit, eine leistungsgerechte Bezahlung sowie hervorragende Perspektiven.
Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen an Herrn Matthias Haase.
Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung.

DAHLER & COMPANY Braunschweig
Cammannstraße 4 | 38118 Braunschweig | Telefon 0531-7022 4141 | braunschweig@dahlercompany.de

www.dahlercompany.de/braunschweig