

Architektur Immobilien Wohnen



Verwaltung & Verträge



Energie & Betrieb



Immobilien & Finanzen
Förderprogramme
Stadtentwicklung
Wohnformen für die Zukunft

Inhalt



3	Vorwort Herausgeber & Beiratssprecher
4	Grußwort Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
5	Übersicht Fachlicher Beirat
6	Energieeinsparverordnung
8	Immobilienbilanzierung
12	Immobilienfinanzierung
15	Nachhaltigkeit beginnt im täglichen Handeln
16	Verträge rund um das Bauen
18	Wohnformen für die Zukunft
20	Kalksandstein
22	Zeitlose Wohnmodelle
24	Worauf ist bei der Beauftragung eines Maklers zu achten?
25	Wie vermarkte ich mein Haus optimal?
26	Was leistet ein guter Mietverwalter?
28	Vorsicht bei „Alles aus einer Hand“
29	Was ist Sicherheit?
31	Zwei starke Partner für die Stadtentwicklung
32	Ältere Menschen wollen ein Höchstmaß an Selbstständigkeit
34	Seniorenheime
36	Erbschaft- und Schenkungsteuer
38	Facility Management
40	Vorteile einer Immobilienbörse
41	Was wäre, wenn die Inflation kommt?

Impressum

Service-Seiten Architektur Immobilien Wohnen

Das ImmobilienMagazin für die Region | Ratgeber für Unternehmer

Herausgeber (V.i.S.d.P.)

Timo Grän, Martin Voß

Verlag

MediaWorld GmbH
Agentur für Marketing & Verlag
Bankplatz 8
38100 Braunschweig

Telefon 0531 482010-20
Telefax 0531 482010-21

www.mediaworldgmbh.de
info@mediaworldgmbh.de

Geschäftsführung

Timo Grän, Martin Voß

Konzeption

Timo Grän
Rechtsanwalt Martin Voß, LL.M.

Grafische Gestaltung

MediaWorld GmbH
Andrea Pütz, Ole Plönnigs

Auflage

ca. 22.000 Stück

Verteilung

Beilage in der Ausgabe Mai 2010 der IHK wirtschaft
Geschäftsstelle nB, Schild 10, Braunschweig

Druck und Auflagennachweis

Limbach Druck- und Verlag GmbH
Ernst-Böhme-Straße 20
38112 Braunschweig

Telefon 0531 31085-0
Telefax 0531 31085-28

www.limbach-medien.de

info@braunschweig-medien.de

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

Anzeigen

Timo Grän, Jacob Krakow

Anzeigentarif

Mediadaten Ausgabe 2010

Titelbild

Nina Stiller

Bildquellennachweis

Nina Stiller, Andrea Pütz,
Seiten: 13, 17, 38, 40 panthermedia
(www.panthermedia.de)

Nächste Ausgabe

Sommer 2011

Internet

www.service-seiten.info

Veröffentlichungen

Bei Interesse an einer Veröffentlichung in der
nächsten Ausgabe wenden Sie sich bitte an:
Timo Grän, GF MediaWorld GmbH
Telefon 0531 482010-20
graen@mediaworldgmbh.de

Herausgeber



Timo Grän,
Dipl.-Marketing-Ref. (BA)
und
Martin Voß, LL.M.,
Rechtsanwalt

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

die Ihnen vorliegende, mittlerweile 4. Ausgabe dieses Jahresmagazins für die Region Braunschweig soll Ihnen helfen, sich einen Überblick über aktuelle Entwicklungen rund um das Thema „Immobilie“ zu verschaffen.

Gerade in unserer Region hat sich städtebaulich in den letzten Jahren viel getan. Zahlreiche Projekte ermöglichen neue Formen des Wohnens und Zusammenlebens in der Stadt oder zumindest in unmittelbarer Stadtnähe.

Die Frage, welche Wohnform für wen die geeignete ist, kann natürlich stets nur individuell beantwortet werden und ist von einer Vielzahl von Faktoren, wie z. B. der familiären Situation, dem Alter aber auch dem eigenen Geldbeutel abhängig. Da Veränderungen der Wohnsituation im Allgemeinen zumindest auf eine gewisse Dauer angelegt und meistens auch mit Investitionen verbunden sind, sollten aktuelle Entwicklungen natürlich stets beachtet und hinterfragt werden.

Wie immer sind die Beiträge dieser Ausgabe durch den diesjährigen Fachlichen Beirat auf Vollständigkeit und Leserverständlichkeit geprüft worden. Denn Anspruch der Service-Seiten ist es stets, den Leser mit korrekten und sachdienlichen Informationen zu versorgen.

Die Beiträge dieser und aller bereits erschienenen Magazine, auch zu den anderen Themenschwerpunkten „Gesundheit“ und „Finanzen Steuern Recht“, sind für Sie im Übrigen auch auf der überarbeiteten Website unserer Magazinreihe unter www.service-seiten.info jederzeit abrufbar.

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


Timo Grän

und


Martin Voß, LL.M.

Beiratssprecher



Jan Laubach,
Diplom-Ingenieur

Liebe Leserinnen und Leser,

kennen Sie die exakte Bedeutung des Wortes Immobilie? Juristisch und ökonomisch bezeichnet Immobilie ein „unbewegliches Sachgut“, abgeleitet aus dem Lateinischen von „im-mobilis“, eine nicht bewegliche Sache.

Ganz so „unbeweglich“ zeigt sich aber das Immobilienumfeld nicht: Die neue Energieeinsparverordnung EnEV 2009 hat seit Oktober 2009 die energetischen Anforderungen für Altbaumodernisierungen und Neubauten nochmals verschärft. Chancen und Risiken bei künftigen Investitionen sind im Vorfeld noch genauer abzuwägen.

Neue Vorschriften der Bilanzierung von Kapitalgesellschaften dürften auch für Bewegungen im Immobilienmarkt sorgen. Künftig wird die Bilanzierung nach internationalen Standards (IAS, IFRS) erfolgen und die bisherigen Vorschriften nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) immer mehr ablösen.

Für deutliche Bewegung im Immobilienmarkt hat auch die Weltwirtschaftskrise gesorgt. Während sich große Immobilieninvestoren langsam vom deutschen Markt wieder zurückziehen, entdecken wir wieder die Immobilie als vergleichsweise sichere und überschaubare Kapitalanlage. Verbunden mit der nach wie vor günstigen Finanzierungssituation dürfte auch hier eine deutliche Bewegung zu erwarten sein.

Auch die Immobilienmakler und -verwalter müssen Beweglichkeit zeigen: Veränderte Wohnformen, die Verschiebung der Nachfragesituation vom Land in die Stadt und die sich stetig ändernden Mietrechtsbedingungen zeigen die innere Dynamik des Immobilienmarktes.

Alles Gründe für uns, Sie wieder in dieser Ausgabe umfassend und aktuell über das Immobilienumfeld zu informieren!


Jan Laubach



Grußwort



Dr. oec. publ.
Peter Ramsauer
Bundesminister für
Verkehr, Bau und
Stadtentwicklung

Baukultur als das planvolle Entwerfen, Gestalten und Realisieren von Einzelbauwerken und -komplexen prägt unsere Landschaften und Städte. Unser Land ist mit Baudenkmälern vergangener Jahrhunderte reich gesegnet. Sie sind Zeugnisse einer intensiven Auseinandersetzung der Menschen mit gebautem Raum. Auch im zeitgenössischen Bauen überzeugen wir im internationalen Vergleich durch hohe planerische, architektonische und handwerkliche Qualität. Sie steht für bestimmte Tugenden und Fähigkeiten unseres Landes, auf die wir stolz sind.

Diese Qualität gilt es angesichts vielfältiger Herausforderungen zu sichern. Ich nenne nur die Anforderungen des Klimaschutzes, den demografischen Wandel und in letzter Zeit leider auch vermehrt die Sicherung baulicher Solidität. Auf all diesen Feldern sind Kreativität, aber auch Grundtugenden wie Aufrichtigkeit gefragt.

Mit meinem Ministerium will ich dazu beitragen, als Gesamtgesellschaft Antworten auf die großen Zeitfragen zu geben. Ein zentrales Handlungsfeld hier ist der Klima- und Umweltschutz. 2010 geben wir als Bund für die KfW-Förderprogramme der energetischen Wohngebäudesanierung und des energieeffizienten Wohnungsneubaus rund 1,35 Mrd. Euro aus. Mit solchen Mitteln sind seit 2006 rund 1,6 Mio. Wohnungen saniert oder neu gebaut worden. Im Jahr 2009 haben sie rund 290.000 Arbeitsplätze gesichert – vor allem im Mittelstand und im Handwerk.

Auf das Älterwerden unserer Gesellschaft reagieren wir mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“. Für die Darlehensförderung sind auch für die Jahre 2010 und 2011 jeweils 80 Mio. Euro vorgesehen. Außerdem gewähren wir in diesem Jahr erstmals auch Zuschüsse in Höhe von insgesamt 20 Mio. Euro. Damit sollen vor allem ältere selbstnutzende Wohnungseigentümer in die Lage versetzt werden, ihre Wohnungen altersgerecht umgestalten zu können.

Deutlicher Handlungsbedarf besteht offenbar beim Thema „Qualität am Bau“. Hierfür sprechen nicht nur manche öffentlichkeitsträchtige „Baupannen“, die sicher vermeidbar gewesen wären, sondern auch Qualitätsmängel, die viele einfache Bauherren betreffen. Bauwerke jedweder Art müssen sich am Anspruch der Solidität messen lassen. Mein Anliegen ist die Generalschelte nicht. Mein und unser aller Anliegen sollte vielmehr sein, solide Arbeit zu fordern und zu fördern. Dies ist das Grundanliegen unserer „Qualitätsoffensive Bau“. So schärfen wir mit der Stiftung Baukultur das Bewusstsein für das Thema. Wir entwickeln das Nachhaltigkeitszertifikat weiter. Wir modernisieren und reformieren das Vergaberecht und die HOAI. Schließlich nenne ich die Forschungsinitiative „Zukunft Bau“. All dies sind Beiträge des Bundes zum Erhalt und zur Sicherung der hohen Qualitätsstandards beim Thema Bau in unserem Land.

Staat und Bau- sowie Immobilienwirtschaft sollten eng zusammenwirken. Deshalb haben wir den „Immobilienwirtschaftlichen Dialog“ etabliert und damit ein Forum geschaffen, in dem alle am Thema Bau Beteiligten frühzeitig in den politischen Prozess eingebunden werden. Diesen Dialog werden wir intensivieren und fortsetzen, auf dass unser Land weiterhin sichtbare Zeugnisse überzeugender Baukultur hervorbringt – im Kleinen wie im Großen.

Dr. Peter Ramsauer
Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Fachlicher Beirat

Service-Seiten Architektur Immobilien Wohnen



Hermann Altmeyen

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



Joachim Blätz

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



Andy Blumenthal

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



Jan Laubach

1986 – 1994 Studium des Bauingenieurwesens an der Technischen Universität Braunschweig, Abschluss als Dipl.-Ing.
 1986 Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Leichtweiß-Institut der TU Braunschweig
 1988 Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb der TU Braunschweig
 seit 1990 bei der iwB Ingenieurgesellschaft mbH
 1992 – 1994 Gutachter für das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
 seit 1996 Bereichsleiter Hochbau NORD/WEST
 1998 Prokurist der iwB
 1999 Geschäftsführer der iwB
 seit 2002 Geschäftsführender Gesellschafter der iwB
 seit 2007 Mitglied des Fördervereins Bundesstiftung Baukultur e.V. und der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.



Maic Wolter

1991 – 1993 Ausbildung zum Bankkaufmann bei der NORD/LB
 1993 – 1994 NORD/LB, Privatkundenbetreuer
 1994 Otto Stöben Immobilien, Kiel
 1994 – 1998 Studium der Rechtswissenschaften, Osnabrück
 1998 – 2000 Volkswagen Bank direct
 1999 – 2001 Studium Immobilienwirtschaft, DIA an der Universität in Freiburg
 seit 2000 bei der Jo. Wolter Immobilien GmbH, Braunschweig
 2002 – 2003 Mitglied im Bundesvorstand RDM-Junioren
 2005 Diplom-Sachverständiger (DIA an der Universität Freiburg)
 2006 – 2007 Vorstandsmitglied Wirtschaftsunioren Braunschweig
 2007 Geschäftsführender Gesellschafter Jo. Wolter Immobilien GmbH

Energieeinsparverordnung

EnEV 2009 – der wirtschaftliche Kollaps?

Dipl.-Ing. Jan Laubach | Geschäftsführer | iwb Ingenieurgesellschaft mbH



Zum 01.10.2009 ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft getreten. Betroffen sind alle Bauherren und Gebäudebesitzer, auch der Einfamilienhauseigentümer. Sie gilt im Wesentlichen für alle beheizten und gekühlten Gebäude bzw. Gebäudeteile, also gleichermaßen für Wohnungs- und Gewerbeimmobilien oder auch öffentliche Gebäude jeglicher Art.

Neben dem Aufstellen von Energieausweisen und energetischen Mindestanforderungen an die technische Gebäudeausrüstung (Heizungs-, Kühl- und Raumluft sowie Warmwasserversorgung) regelt die EnEV insbesondere energetische Mindestanforderungen für Neubauten und Modernisierungen.

Folgende Änderungen haben sich zusammengefasst ergeben:

Neubauten

- Verschärfung der zulässigen Obergrenze des zulässigen Primär-Energiebedarfs um durchschnittlich 30%
- Erhöhung der Anforderungen an die Wärmedämmung der Hülle um im Mittel 15%

Altbauten

- Bei größeren baulichen Änderungen der Gebäudehülle (z. B. Fenster, Fassade oder Dach) verschärfen sich die energetischen Bauteilanforderungen um durchschnittlich 30%.

Abb. 1: Erhöhte energetische Anforderungen durch die EnEV 2009

Nun ist es klar, dass diese neuen und erhöhten energetischen Anforderungen nicht zum Nulltarif umgesetzt werden

können, sondern auch mit Zusatzkosten für die Gebäudeeigentümer verbunden sind. Umso mehr sind optimierte energetische Konzepte objektspezifisch zu prüfen.

Welchen Entscheidungsfreiraum hat der Gebäudeeigentümer noch bei Altbauten?

Bei Altbauten wird man mehr als in der Vergangenheit künftig genau abwägen müssen, ob und in welchem Umfang man energetische Maßnahmen durchführen wird. Dem „Ob“ sind in der EnEV klare Grenzen gesetzt: Nachrüstverpflichtungen sind für den Gebäudeeigentümer zwingend umzusetzen – unabhängig davon, ob er Maßnahmen durchführen möchte oder nicht. Beispielhaft sei die Dämmung von nicht begehbaren Dampfraum des Daches oder aber der zwingende Heizkesselaustausch bei Installationsdatum vor dem 01.01.1978 benannt. Aber auch bei normalen Instandsetzungsarbeiten an der Fassade werden viele Gebäudeeigentümer künftig nicht mehr um eine komplette energetische Fassadensanierung umhinkommen.

Wie sieht die Situation bei Neubauten aus?

Auch bei Neubauten gelten – wie eingangs beschrieben – verschärfte energeti-



Abb. 2: EnEV als architektonische Chance

sche Anforderungen. Darüber hinaus ist im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusätzlich festgelegt, dass künftig bei Neubauten ein Teil der benötigten Wärme durch erneuerbare Energien (Solarwärmanlagen, Wärmepumpen oder Biomasseheizungen) abgedeckt werden muss. Diese Vorgaben können z. B. durch den Anschluss an das Nah-/Fernwärmenetz, die Einhaltung erhöhter energetischer Anforderungen (Unterschreitung der EnEV um 15%) oder auch die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ersetzt werden.

Die zentrale Frage ist aber sowohl bei den Neubauten als auch Altbaumoderisierungen, wie man das bestmögliche Verhältnis von Investitionskosten und EnEV-Anforderungen erreicht. Grundsätzlich sind energetische Sanierungen als Modernisierungsmaßnahmen einzuordnen und somit bei Vermietungsobjekten anteilig mieterhöhend umlegbar. Bei Vermietungsobjekten ist deshalb zusätzlich zu prüfen, wie der auf die Miete umlegbare Investitionsmehraufwand „verträglich“ über Mietsteigerungen refinanzierbar ist. Gleiches gilt auch für künftige Kaltmieten von Neubauten.



Folgende Schritte empfehlen wir:

1. Genaue Ist-Analyse von Altbauten (in Hinblick auf die EnEV-Anforderungen): Welche Ausnahmetatbestände der EnEV greifen ggf. z. B. aus baulichen Zwangspunkten, durch das fehlende Maß der Wirtschaftlichkeit oder aber z. B. aus besonderen Objekteigenschaften (z. B. Denkmalschutz) für Altbauten.
2. Prüfung von Ersatzmaßnahmen bei Neubauten: Habe ich die Möglichkeit, bei Neubauten, die erhöhten Anforderungen durch den Einsatz regenerativer Energien durch Ersatzmaßnahmen wirtschaftlicher zu kompensieren?
3. Exakte Wahl des EnEV-Nachweisverfahrens: Mit welcher Nachweismethodik kann ich die EnEV-Anforderungen wirtschaftlicher erfüllen (Bauteilverfahren versus Referenzgebäudeverfahren)?
4. Wirtschaftlichkeitsvergleich von verschiedenen Maßnahmenpaketen: Welches Maßnahmenpaket erfüllt die notwendigen EnEV-Maßnahmen optimal – wo habe ich das beste Verhältnis von Investitionskosten zu Energieeinsparungen und somit Reduzierung der Betriebskosten?
5. Betrachtung der Gesamtnutzungsdauer: Ist der unter Punkt 4 ermittelte Wirtschaftlichkeitsvorteil der Investition auch tatsächlich in der Nutzungsdauer haltbar? Wie wirken sich z. B. erhöhte Wartungs- und Unterhaltungskosten komplexer Techniken beim Einsatz regenerativer Energien aus (Langzeitvergleich über Barwertmethode)?
6. Optimierung der Wirtschaftlichkeit durch Fördermittel/Zuschüsse: Wie kann ich die Wirtschaftlichkeit durch den Einsatz von Fördermitteln/Zuschüssen optimieren? Möchte ich hierzu eher Zuschussprogramme (z. B. BAFA – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) oder zinsverbilligte Darlehen (z. B. KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau) nutzen?

Fazit

Die EnEV 2009 stellt an die Gebäudeeigentümer erhöhte energetische Anforderungen bei Modernisierungen und Neubauten. Zur Identifikation der technisch/wirtschaftlich optimalen Maßnahmenpakete sind erfahrende Energieberater/Architekten notwendig. Kosten hierfür sind förderfähig bzw. werden bezuschusst. In Kombination mit der Nutzung öffentlicher Fördermittel/Zuschüsse können die erhöhten Anforderungen der EnEV 2009 auch künftig wirtschaftlich optimiert umgesetzt werden.

ARBEITSGEBIETE

ARCHITEKTURPLANUNG

Wohnungsbau
Büro-/Gewerbe-/Spezialbauten
Öffentliche Hochbauten

TECHNISCHE AUSRÜSTUNG | REGENERATIVE ENERGIEN

Heizung | Lüftung | Sanitär | Elektro
EnEV-Nachweise | Energiepass
Energiekonzepte

BAULEITUNG | BAÜBERWACHUNG

LEISTUNGSPROFILE

EINZEL-/GENERALPLANUNG

PROJEKTMANAGEMENT | CONSULTING

GUTACHTEN | STUDIEN



iwb

IHR KOMPETENTER PARTNER IN DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ansprechpartner:

Jan Laubach

Geschäftsführer

Wendendorwall 16

38100 Braunschweig

Tel.: +49 (0)5 31 - 2 43 61 - 40

Fax: +49 (0)5 31 - 2 43 61 - 77

iwb@iwb-ingenieure.de

www.iwb-ingenieure.de



Ingenieurgesellschaft mbH

BERLIN · BRAUNSCHWEIG · DÜSSELDORF · HAMBURG · MAGDEBURG

Immobilienbilanzierung

Die Immobilie als gewichtiger Teil in der Bilanz

Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen | Geschäftsführer
Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH



Viele deutsche Unternehmen verfügen über eigene Immobilien. Zum weit überwiegenden Teil werden diese als Produktionsfaktor genutzt, stellen aber selber nicht das Kerngeschäft der Gesellschaften dar. Die reinen Immobilienunternehmen, die Immobilien als eigentliches Geschäft nutzen, sind nur ein kleiner Teil der Gesamtwirtschaft. Doch was bedeutet nun die einzelne Immobilie für das jeweilige Unternehmen? Die Beantwortung dieser Frage hat maßgebliche Auswirkung auf die Bilanzierung und die Bewertung des Vermögenswertes.

Das Nettobauvermögen an Nichtwohnbauten von Kapitalgesellschaften wird mit rund 1,4 Billionen Euro beziffert. In dieser Größenordnung sind somit Immobilien in den Bilanzen von Unternehmen in Deutschland zu finden und stellen oftmals ein Schwergewicht in den Bilanzen dar. Wie groß dieser Anteil tatsächlich ist, hängt oft auch von den zugrunde liegenden Bilanzierungsvorschriften ab. In der Vergangenheit war das Handelsgesetzbuch (HGB) die maßgebliche Vorschrift zur Bilanzierung von Kapitalgesellschaften. Im Zuge der Internationalisierung der weltweiten Wirtschaft gelten aber immer mehr auch internationale Regeln zur Bilanzierung. Dies sind insbesondere die International Accounting Standards (IAS) und International Financial Reporting Standards (IFRS).

Die bisher in Deutschland allgemeine Praxis zur Bilanzierung von Immobilien war durch das HGB geregelt. Die Bilanz nach HGB ist im Wesentlichen durch das Vorsichtsprinzip und die Kapitalerhaltung gekennzeichnet. Sie trägt somit vornehmlich dem Gläubigerschutz Rechnung. Alle Posten der Bilanz werden vorsichtig bewertet und nur Gewinne

bilanziert, die zum Stichtag realisierbar sind. In Bezug auf das Immobilienvermögen eines Unternehmens ergibt sich der Bilanzwert maximal in Höhe der Anschaffungskosten. In den folgenden Jahren werden die Anschaffungskosten linear gemindert bzw. fortgeführt, sodass der Buchwert in den meisten Fällen unterhalb des tatsächlichen Marktwertes liegt. Die Differenz zwischen Marktwert und Buchwert wird als stille Reserve im Unternehmen behalten und erst nach Veräußerung des entsprechenden Objektes gehoben. Grundsätzlich ergibt sich daher, dass aus der Bilanz nach HGB nicht auf das tatsächliche Immobilienvermögen geschlossen werden kann. Dieser Umstand entspricht zwar dem historischen Gedanken des HGB nach einem größtmöglichen Gläubigerschutz, verschleiert aber den Eigentümern die wirklichen Vermögensverhältnisse. Im Zuge der weltweiten Globalisierung wurden daher die Rufe nach mehr Transparenz für den Kapitalmarkt und die Anleger immer lauter.

Die internationalen Regeln der Rechnungslegung werden von einem privatrechtlichen Verein der nationalen

Verbände von Rechnungslegern und Wirtschaftsprüfern, dem International Accounting Standards Board (IASB), beschlossen. Das IASB gibt seit 1973 die International Accounting Standards (IAS) und seit 2003 die International Financial Reporting Standards (IFRS) heraus. Diese Regelungen, die seit dem Jahr 2000 auch in Zusammenarbeit mit der Europäischen Union (EU) erarbeitet werden, stellen das Fundament für die internationale Bilanzierung dar. Die EU hat am 19.07.2002 die sogenannte IAS-Verordnung erlassen, die alle kapitalmarktorientierten Unternehmen seit 2005 verpflichtet, ihre Jahresabschlüsse gemäß den Richtlinien der IAS/IFRS zu erstellen. Für Deutschland wurde die EU-Verordnung mit dem Bilanzrechtsreformgesetz (BilReG) im Dezember 2004 in nationales Recht umgesetzt.

Bei der Bilanzierung nach IFRS steht die Informationsfunktion für die Investoren und Eigentümer (Aktionäre und Anleihegläubiger) im Vordergrund. Das Unternehmen soll fair präsentiert („fair presentation“) werden, ohne Einschränkungen zur Vorsicht und Risikovorsorge. Dies ist auch der dominierende Unterschied zur Bilanz nach HGB und hat maßgebliche Auswirkungen auf die Bewertung der Vermögenswerte, auch und insbesondere für Immobilien. Als ein wesentlicher Unterschied sei an dieser Stelle genannt, dass die fortgeführten Anschaffungskosten nicht mehr zwingend die Obergrenze zur Bilanzierung von Immobilien bilden, sondern auch der „Fair Value“ (beizulegender Zeitwert) zur Bewertung verwendet werden kann. Dieser „Fair Value“ übersteigt zumeist den Wert der Immobilie in der Bilanz nach HGB.

Doch Immobilie ist bei der Bilanzierung nach IFRS nicht gleich Immobilie. Vielmehr stehen in Abhängigkeit zur Verwendung der einzelnen Immobilie fünf verschiedene Bilanzierungsregeln zur Verfügung:

- IAS 2: Vorräte
- IAS 11: Fertigungsaufträge

- IAS 16: Sachanlagen
- IAS 40: Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- IFRS 5: Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die Werte und die Bewertungsansätze für eine Immobilie können in Abhängigkeit zur Bilanzierungsregel zum Teil erheblich voneinander abweichen. Bevor die Bewertung einer Immobilie erfolgen kann, muss geklärt werden, welcher Kategorie das Unternehmen die entsprechende Im-

moblie zuordnet. Dabei ergeben sich in der Bilanzierungspraxis oft Ermessensspielräume und gewisse Wahlrechte, die bilanzpolitisch motiviert sein können.

IAS 2: Vorräte

Als Vorratsvermögen sind Immobilien dann einzuordnen, wenn sie zum Verkauf im normalen Geschäftsgang durch das Unternehmen gehalten werden. Unter diese Definition fallen insbesondere Immobilien, die durch das Unternehmen zum späteren Verkauf selbst

hergestellt bzw. erworben werden. Für den überwiegenden Teil der Unternehmen ist die Bilanzierungsregel nicht von Bedeutung, da die Erstellung und der Handel von Immobilien nicht zu ihrem Kerngeschäft gehören. IAS 2 ist daher vornehmlich für Firmen aus der Immobilienbranche anzuwenden. Werden Immobilien nach IAS 2 bilanziert, so sind sie als Vorräte mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert anzusetzen (IAS 2.9).

ALTMEPPE

Immobilien-Bewertung & -Beratung



Wir beurteilen und entwickeln immobile Werte

- Marktwertentwicklungen
 - Portfoliobewertungen
 - Mietgutachten
 - Risikoanalysen
 - Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- > für Unternehmen
> für offene Immobilienfonds und
> für Privateigentümer



Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung
und -beratung mbH

Frankfurter Straße 2 (ARTmax)
D-38122 Braunschweig

Fon 49(0)5 31 - 80 11 6-60
Fax 49(0)5 31 - 80 11 6-66

altmeppen@altmeppen.de
www.altmeppen.de

Ihre Gesundheit im Blick

Radiologie . Neuroradiologie . Nuklearmedizin



Dr. med. Hans-Kristian Klocke

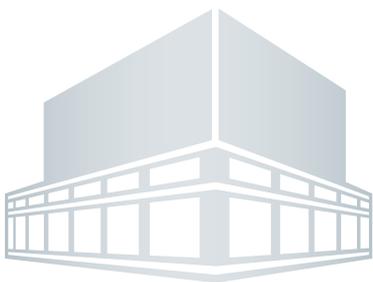
Facharzt für Diagnostische
Radiologie-Neuroradiologie

Jens Döhring

Facharzt für Nuklearmedizin

Dr. med. Fabian Weise

Facharzt für Diagnostische
Radiologie-Neuroradiologie



Röntgenpraxis Stobenstraße

Gemeinschaftspraxis für Radiologie, Neuroradiologie und Nuklearmedizin

Stobenstraße 1 – 6 . 38100 Braunschweig . Tel. 0531.120 69-0 . Fax 0531.120 69-11
www.roentgenpraxis-stobenstrasse.de . info@roentgenpraxis-stobenstrasse.de
Auskünfte und Terminvergabe für Selbstzahler und Privatpatienten: Tel. 0531.120 69-33

IAS 11: Fertigungsaufträge

Erfüllt das Unternehmen mit der Errichtung einer Immobilie einen Vertrag mit einem Dritten, so ist diese Immobilie gemäß den Regelungen von IAS 11 zu bilanzieren. Dabei werden die Aufwendungen und Erträge für den jeweiligen kundenspezifischen Fertigungsauftrag periodengenau erfasst. Bei verläSSLicher Schätzung sind die Kosten und Erlöse gemäß dem Leistungsfortschritt zu bilanzieren. Andernfalls darf kein Gewinn ausgewiesen werden und wahrscheinliche Verluste müssen erfasst werden. Analog IAS 2 ist auch IAS 11 im Wesentlichen für Unternehmen aus der Immobilienbranche relevant. Die Bilanzierungsvorschriften von IAS 2 und IAS 11 weisen gewisse Überschneidungen auf, die einen Ermessensspielraum bei der Zuordnung der einzelnen Immobilie bieten.

IAS 16: Sachanlagen

Die nach IAS 16 bilanzierten Vermögenswerte sind Immobilien, die vom Unternehmen genutzt werden, um Güter oder Dienstleistungen herzustellen bzw. zu Verwaltungszwecken eingesetzt werden. Es werden alle Immobilien unter IAS 16 subsumiert, die für die betriebliche Geschäftstätigkeit selbst genutzt werden und dem Unternehmen langfristig dienen. Bei der erstmaligen Bewertung werden Immobilien unter IAS 16 analog zum HGB mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfasst. Die Bilanzierung in den Folgejahren erfolgt mit dem Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenmodell oder optional mit dem Neubewertungsmodell. Beim Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenmodell werden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Dies entspricht im Wesentlichen der Vorgehensweise der Bilanzierung nach HGB. Beim Neubewertungsmodell dagegen wird die Immobilie mit dem beizulegenden Zeitwert („Fair Value“) zum Zeitpunkt der Neubewertung abzüglich nachfolgender Abschreibungen bewer-

tet, wenn dieser verlässlich bestimmt werden kann. Allein die Wahlmöglichkeit innerhalb der IAS 16 kann zu deutlich unterschiedlichen Bilanzwerten führen, da Wertsteigerungen nach dem Neubewertungsmodell ergebnisneutral im Eigenkapital/in der Neubewertungsrücklage berücksichtigt werden müssen. Wertminderungen zehren zunächst die im Eigenkapital/in der Neubewertungsrücklage erfassten Überschüsse auf, erst dann sind ergebniswirksame Abschreibungen auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vorzunehmen.

IAS 40: Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Hat ein Unternehmen Immobilien bzw. Grundstücke in seinem Besitz, um damit Mieteinnahmen und/oder Wertsteigerungen zu erzielen (Renditeimmobilien), so sind diese nach IAS 40 zu bilanzieren. Auch hier existieren wieder Unschärfen bezüglich der Zuordnung und eröffnen Ermessensspielräume. Immobilien, die zum Teil selbst genutzt und zum Teil vermietet sind, müssen in Abhängigkeit zum Verhältnis der beiden Nutzungsarten ggf. getrennt nach IAS 16 und IAS 40 bilanziert werden. Die Erstbewertung erfolgt bei IAS 40 analog IAS 16, dem Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenmodell. Für die Folgejahre besteht ein Wahlrecht zwischen dem Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenmodell und dem Modell des beizulegenden Zeitwertes. Das ausgewählte Modell muss einheitlich für alle Objekte dauerhaft angewendet werden. Fällt die Wahl auf das Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenmodell, so ist im Anhang zur Bilanz der beizulegende Zeitwert („Fair Value“) trotzdem auszuweisen. Ansonsten werden die Immobilien mit ihrem „Fair Value“ bilanziert. Die Fair-Value-Änderungen werden ergebniswirksam in der GuV erfasst.

IFRS 5: Zu veräußerndes Anlagevermögen

Entscheidet sich ein Unternehmen, Immobilien zu veräußern, die bisher als langfristige Vermögenswerte gemäß

IAS 16 klassifiziert wurden, so werden diese nach IFRS 5 bewertet und bilanziert. Bedingungen dafür sind, dass die Immobilien im gegenwärtigen Zustand sofort verkauft werden können und die Wahrscheinlichkeit der Veräußerung hoch ist. Explizit ausgeschlossen von den Bewertungsvorschriften des IFRS 5 (aber nicht von den Bilanzierungsvorschriften) werden die Immobilien, die nach IAS 40 als Finanzinvestition gehalten werden. Durch die Einschränkung der hohen Wahrscheinlichkeit zur Veräußerung ergeben sich in Abhängigkeit zur Unternehmensstrategie Ermessensspielräume. Die Bewertung erfolgt aus dem niedrigeren Wert von Buchwert und beizulegendem Zeitwert („Fair Value“) abzüglich Veräußerungskosten.

Viele Immobilien können auch nach den internationalen Vorschriften mit ihren fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten analog zum HGB bilanziert werden. Doch die Ansprüche des Kapitalmarktes und die Möglichkeiten zur Berücksichtigung von Wertsteigerungen der Immobilien in den Bilanzen rücken den beizulegenden Zeitwert („Fair Value“) immer mehr in den Vordergrund. Die Bilanzierung nach dem Zeitwert birgt Chancen und Risiken, da die Bilanzen insgesamt volatiler werden. Bei steigenden Immobilienwerten werden Gewinne bilanziert. Wertkorrekturen für die Immobilien hinterlassen dagegen bilanzrelevante Verluste. Daraus ergibt sich eine gewisse Brisanz, die in der aktuellen Situation an vielen Stellen bereits deutlich geworden ist. Dieser Umstand zeigt auch eindringlich auf, welche Bedeutung die sachgerechte Bewertung von Immobilien im Zuge der Bilanzierung hat. Die Regelungen nach IAS und IFRS zur Bewertung von Immobilien sind zumeist eindeutig, müssen aber auch entsprechend angewandt werden. Nur eine sachverständige und nachhaltige Wertermittlung schafft Transparenz und sorgt für eine zuverlässige Bilanz.

Immobilienfinanzierung

mit Unterstützung der KfW

Andy Blumenthal | Bankbevollmächtigter, Leiter Immobilienzentrum | Braunschweigische Landessparkasse



Jeder Zweite wünscht sich ein Eigenheim und jeder bezahlt eines! Allerdings zahlen die allermeisten Menschen den Gegenwert eines Hauses in Form einer Miete in die Tasche des Vermieters. Und das, obwohl die Mehrheit der Deutschen selbstgenutztes Wohneigentum als sichere Altersvorsorge schätzt und in Zeiten unsicherer Kapitalmärkte und aufkeimender Inflationsangst der Immobilienbesitz nicht nur für Anleger wieder verstärkt in den Fokus rückt.

Umso erstaunlicher ist es, dass die Quote der Eigenheimbesitzer in Deutschland

nur etwa 50% beträgt und das in einer Zeit, in der noch immer ein moderates

Hypothekenzinsniveau und die (regional allerdings sehr unterschiedlich) gesunkenen Baukosten und Einkommenssteigerungen in relevanten Zielgruppen eigentlich dafür sorgen müssten, dass mehr Menschen die berühmten eigenen vier Wände für sich realisieren.

Für viele, die den Schritt wagen und Eigenheimbesitzer werden, ist der Erwerb einer Bestandsimmobilie die erste Wahl. Somit geht die Zahl der Neubauten in den letzten Jahren beständig zurück. Im Gegenzug wird ein großes Volumen in Bestandsmaßnahmen (Erwerb, Renovierung und Modernisierung) investiert. Bei der Suche nach dem richtigen Zuhause spielt die Frage nach einer energetischen Sanierung, z. B. durch Wärmedämmmaßnahmen oder die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen, eine immer wichtiger werdende Rolle. Wer rechtzei-

Sparkassen-Finanzgruppe

Fragen Sie nach unseren Angeboten
0180 2 221919

(6 Cent pro Gespräch aus dem Festnetz der Dt. Telekom,
mobil max. 42 Cent / Min.)



Wie viel Sparpotenzial steckt in Ihrem Eigenheim?

Jetzt modernisieren. Mit der Sparkassen-Baufinanzierung.

 **Braunschweigische
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

Senken Sie Ihre Energiekosten – zum Beispiel mit einer günstig finanzierten Modernisierung. Zusammen mit unserem Partner LBS beraten wir Sie gern und stehen Ihnen auch bei allen anderen Fragen rund um riestergefördertes Wohneigentum und Bausparen kompetent zur Seite. Mehr Infos in Ihrem Immobilienzentrum Dankwardstraße 1, Braunschweig oder unter www.blsk.de. **Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

tig investiert, profitiert nicht nur von dem sofort spürbaren, verbesserten Wohnkomfort, sondern tut auch einiges, um den Immobilienwert zu erhalten.

Wer also rechtzeitig Schritt für Schritt in die Immobilie investiert, spart auf Sicht bares Geld. Wichtig: Nicht alles muss auf einmal passieren, sondern man kann sukzessive die verschiedenen Problemzonen angehen. Etwa mit einer guten Wärmedämmung des Daches, der Fenster und Außenwände erreicht man sofort spürbare Effekte, denn künftig bleibt die Wärme im Haus und man verbraucht nur einen Bruchteil an Energie im Vergleich zu vorher. Eine moderne Heizanlage arbeitet außerdem mit einem deutlich höheren Wirkungsgrad – auch das hilft, die Kosten erheblich zu reduzieren.

Neben den beschriebenen Effekten gibt es noch einen weiteren Grund, in die energetische Sanierung von Bestandsobjekten zu investieren. Denn seit Mitte 2008 muss bei Vermietung oder Verkauf ein sogenannter Energieausweis vorgelegt werden. Daneben hat der Gesetzgeber mit der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) die Vorschriften zum Thema Energieeffizienz weiter verschärft. Mit dem Energieausweis wird für jeden sichtbar, ob es sich bei der betreffenden Immobilie um eine „Energievernichtungsmaschine“ oder ein auf den aktuellen Standard saniertes Gebäude handelt. Für die Mieter ist es darüber deutlich besser abschätzbar, welche Betriebskosten auf sie zukommen werden.

Somit ist eine gute Energiebilanz mit entscheidend dafür, einen angemessenen Verkaufspreis/Mietpreis zu erzielen. Wichtig zu wissen ist, dass es zwei Möglichkeiten gibt, einen Energieausweis erstellen zu lassen. Man unterscheidet zwischen dem Verbrauchs- und Bedarfsausweis.

Welche Unterschiede bestehen zwischen den beiden Varianten? Beim Bedarfsausweis werden die Bausubstanz und die

Heizungsanlage des Gebäudes unter die Lupe genommen. Anhand des energetischen Zustands wird vom Experten der Energiebedarf kalkuliert, der z. B. für Heizung und Warmwasserbereitung bei durchschnittlicher Nutzung entsteht. Außerdem gibt der Fachmann konkrete Empfehlungen, wie die Energieeffizienz verbessert werden kann. Der Verbrauchsausweis dagegen hält den Energieverbrauch der Bewohner innerhalb der letzten drei Jahre fest.

Zeigt der Energieausweis, dass eine Immobilie energetisch verbessert werden könnte, sollten Eigentümer über eine Sanierung nachdenken, die nicht zuletzt auch den Wert der Immobilie erhält.

Die Frage nach der Wirtschaftlichkeit einer energetischen Sanierung ist abhängig von verschiedenen Faktoren wie z. B. dem Zugschnitt des Gebäudes, dem Umfang der geplanten Maßnahmen etc. Daher ist die Beratung durch einen Energieberater sowie Handwerker bzw. Architekten für ein maßgeschneidertes Sanierungskonzept eine gute Investition, bevor man die Maßnahme beginnt.

Bund und Länder greifen bei diesen Vorhaben sehr konkret und schnell unter die Arme, denn natürlich stellt sich in diesem Zusammenhang auch die Frage nach der Finanzierung der geplanten Sanierung. Hierbei hilft die Hausbank, ein individuelles Finanzierungskonzept zu erarbeiten. In jedem Fall gehört eine intensive Beratung über die Fördermittel der KfW sowie über zusätzliche Förderprogramme der Länder zu einem guten Gespräch, wenn über energieeffizientes Bauen oder Sanieren gesprochen wird. Dabei wird die Frage nach einer Finanzierung oder einer



Zuschussvariante geklärt. Generell empfiehlt es sich an dieser Stelle zu prüfen, ob die jeweilige Hausbank über eine entsprechende Expertise bei der Information und Beratung über diese staatlichen Fördermöglichkeiten verfügt, ob sie Partner der KfW ist, häufig deren Darlehen vermittelt und bei der Beantragung behilflich ist.

**„Bei qualifizierter
Baubegleitung durch
Sachverständige
unterstützt Sie die KfW
mit einem Zuschuss.“**

Die KfW bietet z. B. mit den Programmen „Energieeffizient Sanieren“, „Wohnraum Modernisieren – Standard“ und dem Programm „Wohnraum Modernisieren – Altersgerecht Umbauen“ sowie weiteren

Themen ein breites Spektrum an Möglichkeiten, welche auf die individuelle Situation geprüft werden müssen, um die richtige Finanzierungsvariante herauszuarbeiten.

Im Programm „Energieeffizient Sanieren“ werden bei Gebäuden, für die der Bauantrag vor dem 01.01.1995 gestellt wurde, energetische Maßnahmen wie z. B. der Austausch von Fenstern oder der Heizung, die Dämmung der Fassade, Lüftungseinbau etc. durch günstige Zinssätze mit dem Ziel unterstützt, die Kosten für den Energiebedarf in Zeiten steigender Rohstoffpreise zu reduzieren oder bezahlbar zu halten.

Tipp: Zusätzlich gibt es einen Sonderbonus für Beratung. Setzen Sie auf die Hilfe vom Experten.

Das Programm „Wohnraum Modernisieren – Standard“ bietet dem Immobilienbesit-

zer die Möglichkeit, auch Veränderungen wie z. B. Modernisierungsmaßnahmen im Sanitär- oder Elektrobereich, Wohnzuschritt, Reparatur und Erneuerung von Fenstern etc. vorzunehmen.

Seit April 2009 werden alters- bzw. behindertengerechte Umbaumaßnahmen durch die KfW-Bank gefördert – im Rahmen des neuen Programms „Wohnraum Modernisieren“. Dabei sind antragsberechtigt nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieter mit Zustimmung des Vermieters. Gefördert werden dabei alle Baumaßnahmen, die altersgerechtes Wohnen ermöglichen. Dazu gehören nicht nur Umbauten im Gebäude, sondern auch an Wohnungszugängen, Treppenhäusern oder Außenbereichen. Konkret könnten das z. B. der Umbau eines Badezimmers für eine rollstuhlgerechte Nutzung oder der Einbau eines Aufzuges im Treppenhaus sein.

Tipp: Vorhabensbeginn und rechtzeitige Antragsstellung bei der KfW

Als Vorhabensbeginn aus Sicht der KfW wird das Eingehen erster wesentlicher, finanziell bindender Verpflichtungen verstanden. Dabei gilt z. B. bei Bauvorhaben grundsätzlich der Beginn der Bauarbeiten („erster Spatenstich“) bzw. bei Anschaffung von Wirtschaftsgütern (u. a. Maschinen) der Abschluss eines verbindlichen Bestell- / Liefervertrages als Vorhabensbeginn. Die Vergabe von Planungs- und Projektierungsaufträgen gilt dagegen nicht als Vorhabensbeginn. Das KfW-Darlehen muss bei der Hausbank vor Vorhabensbeginn beantragt werden. Die Antragsfrist ist gewahrt, wenn der Hausbank vor Vorhabensbeginn ein hinreichend konkretisierter formloser Antrag vorliegt oder aber ein konkretes Finanzierungsgespräch (hinsichtlich des beantragten Kredites) aktenkundig gemacht ist. Danach kann der Antragsteller mit dem Investitionsvorhaben ohne nachteilige Auswirkungen beginnen, sofern der formale Kreditantrag innerhalb von drei Monaten nach Maßnahmenbeginn an die KfW weiter-

geleitet wird. Bei der Bemessung der 3-Monatsfrist kann auf den vollen Monat abgestellt werden, sodass z. B. ein Vorhaben, welches am 01.02.2010 begonnen wurde und für das der formale Kreditantrag am 30.05.2010 bei der KfW eingeht, noch berücksichtigt werden kann. Sollte der formelle Kreditantrag erst danach eingereicht werden, ist eine Kreditzusage nur möglich, wenn sich das Investitionsvorhaben zum Zeitpunkt des Antragseinganges in der KfW in seinen wesentlichen Teilen noch in Durchführung befindet, d. h., in der Regel zu weniger als 50% realisiert ist.

Sehr beliebt und gefragt ist auch die Finanzierung von Fotovoltaikanlagen auf dem eigenen Dach. Die Idee dabei ist, dass – wer auf Solarenergie setzt – nicht nur spart, sondern zudem auch noch Geld verdienen kann.

Wer für die Einspeisung von Sonnenenergie ins Stromnetz Geld bekommt, unterliegt mit diesen Einkünften natür-

lich der Steuer. Daher ist eine gute Beratung für den Erfolg der Maßnahme von ganz entscheidender Bedeutung. Man sollte deshalb die jeweils persönliche Situation am besten mit seinem Steuerberater diskutieren, bevor man sich für eine Fotovoltaikanlage entscheidet.

Die Vorteile einer Modernisierung auf einen Blick:

- Sie steigern oder erhalten den Wert Ihrer Immobilie.
- Sie verwirklichen lang gehegte Wohnträume.
- Sie profitieren langfristig von sinkenden Energie- und Betriebskosten.
- Sie können staatliche Unterstützung nutzen.

In jedem Fall gilt: Die Zeit zum Investieren ist günstig, die Vorteile liegen auf der Hand. Daher sollte man nicht zögern und sich zeitnah von Fachleuten individuell beraten lassen.

KfW-Förderprogramme Bauen, Wohnen und Energiesparen auf einen Blick

Energieeffizient Bauen

Für alle, die ein KfW-Effizienzhaus oder ein Passivhaus bauen oder erwerben möchten.

Energieeffizient Sanieren

Für alle, die ihren Altbau so sanieren, dass fürs Heizen nur noch wenig Energie benötigt wird. Gefördert werden auch einzelne Maßnahmen, die den Energieverbrauch senken.

KfW-Wohneigentumsprogramm

Für alle, die ein Haus oder eine Wohnung bauen oder kaufen (auch Erwerb von Genossenschaftsanteilen) wollen und selbst darin wohnen möchten.

Wohnraum Modernisieren

Für alle, die Haus oder Wohnung sanieren oder modernisieren möchten. Auch wer seine Wohnung und das Wohnumfeld altersgerecht gestalten möchte, findet hier das passende Förderangebot.

KfW-Programm Erneuerbare Energien

Für alle, die z. B. mit der Kraft der Sonne Energie erzeugen möchten.

Nachhaltigkeit beginnt im täglichen Handeln

Carsten Hüncken | Vorstand | Braunschweigische Landessparkasse

Gute Finanzdienstleister leben von der traditionell engen Verwurzelung in ihren Geschäftsgebieten und der engen partnerschaftlichen Verbindung zwischen den Mitarbeitern und den Kunden. Man muss seine Kunden genau kennen, um zu bewirken, dass sie die Leistungen ihrer Bank auch wertschätzen können.

Es ist gut, wenn Werte wie Verantwortung und Vertrauen historisch gewachsen sind und tagtäglich zwischen Kunde und Bank gelebt werden. Das ist eine wichtige Voraussetzung für den intensiven Dialog. Der liefert einer Bank nicht nur das notwendige Wissen um die Bedürfnisse und die Anforderungen, die die Kunden mit den Dienstleistungen verbinden. Er ist auch ein unverzichtbares Trendbarometer für die Zufriedenheit

der Kunden. Diesen Rückmeldungen gemäß sollte man Angebot und Beratungsqualität permanent verbessern und auf die Ansprüche der Kunden abstimmen.

Wer bei Krediten und Anlageberatungen, für Privatkunden ebenso wie für das gewerbliche Geschäft, in diesem Sinne „fair“ berät, kann den Erfolg gar nicht verhindern. Ich nenne es „Fair-

trieb"! Damit ist das Engagement für faire, transparente und verantwortungsvolle Verkaufspraktiken gemeint. Idealerweise muss so etwas Bestandteil festgelegter Qualitätsstandards sein. Nachhaltigkeit beginnt im täglichen Handeln. Das heißt: Eine derart praktizierte und von den Bankmitarbeitern gelebte Unternehmensphilosophie sollte von Attributen wie Freundlichkeit, Hilfsbereitschaft, Kompetenz und Erreichbarkeit geprägt sein, aber auch vom offensiven, souveränen Umgang mit Beschwerden und vor allem von Diskretion. Das bildet die Basis für das Vertrauen der Kunden zur Bank.



bulthaup



»BESTER SHOWROOM« der Region Braunschweig. Ausgezeichnet von »Architektur & Wohnen«, 02/2010

JOPPE die villa
EXKLUSIVE KÜCHEN Manufakturküchen by Joppe

Heinrich-Büssing-Ring 34-35 | 38102 BS | Fon 0531.27314-0 | www.joppe.de

Verträge rund um das Bauen...

... aber welchen brauche ich?

Bernd Uhde | Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht,
 Fachanwalt für Versicherungsrecht, Präsident der Notarkammer Braunschweig
 HUS – Homann · Uhde · Staats & Kollegen



„Was machst du denn hier?“ So begrüßte mich vor vielen Jahren ein ehemaliger Schulfreund beim damaligen Ball der Bauschaffenden. Er hatte den Tischlereibetrieb seines Vaters übernommen und ich mich als Rechtsanwalt niedergelassen. „Kennst du ein Bauvorhaben, bei dem kein Jurist beteiligt ist?“, antwortete ich.

Sehen wir uns also einmal die Realität an.

Der isolierte Grundstückskauf

Es fängt bereits damit an, dass man zum Bauen ein geeignetes Grundstück braucht. Der hierfür abzuschließende Kaufvertrag muss notariell beurkundet werden, was in § 311 b BGB vorgeschrieben ist. Das gilt i.Ü. auch für den Erwerb von Eigentumswohnungen oder Erbbaurechten.

Auch wenn der Verkäufer eines Grundstücks nichts mit der später beabsichtigten Baumaßnahme zu tun hat, so sind doch gleichwohl in einem Kaufvertrag für das Bauvorhaben wesentliche Punkte mit anzusprechen, wie mögliche Wege- oder Leitungsrechte, deren genauer Inhalt sich nicht aus der Grundbucheintragung allein erkennen lässt, sondern nur aus der entsprechenden Bewilligung, die der Notar auf Anforderung im Grundbuchamt in Erfahrung bringen kann. Wesentlich ist die Frage der Erschließung des Grundstücks und etwa bestehender Baulasten, die in einem hierfür besonders eingerichteten Verzeichnis beim Bauamt der Gemeinde erfasst sind. Dabei handelt es sich um

mögliche Baubeschränkungen nach öffentlichem Baurecht.

Bereits bei der Entscheidung, ein Grundstück zum Bebauen zu erwerben, stellt sich die Frage, ob man das Bauvorhaben individuell abwickeln möchte oder ob man lieber einem Bauträger vertrauen sollte.

Der Kauf vom Bauträger

Der sogenannte Bauträgervertrag enthält zwei wesentliche Abschnitte, nämlich den Kauf des Grundstücks und die Verpflichtung des Verkäufers, darauf ein Haus oder eine Wohnung zu errichten.

Probleme können sich bei dieser Vertragsgestaltung insofern ergeben, als für den Kaufvertrag über das Grundstück einerseits und die Verpflichtung

zum Bau andererseits unterschiedliche rechtliche Regelungen gelten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist jedoch davon auszugehen, dass grundsätzlich das Recht für den Werkvertrag gilt, da der Bauträger nicht nur die Übereignung einer Immobilie schul-

„Kauf oder bauen?“

Der Traum von den eigenen vier Wänden.“



det, sondern insbesondere auch die mangelfreie Herstellung der Baulichkeit. Diese Unterscheidung ist von Bedeutung, weil Gebäude rechtlich nur als wesentliche Bestandteile eines Grundstücks gelten und isoliert ohne Grundstück nicht verkauft werden können. Die Frist für die Geltendmachung von Mängelansprüchen (Gewährleistungszeit) beträgt fünf Jahre und sie beginnt mit der Abnahme.

Eine Besonderheit für den Bauträgervertrag ergibt sich bezüglich der Fälligkeit der vom Erwerber zu erbringenden Zahlungen. Hierfür gibt es vom Notar bei der Vertragsgestaltung zwingend zu beachtende gesetzliche Regelungen in der Makler- und Bauträgerverordnung. Weiter gilt § 632 a BGB, der dem Erwerber, wenn er Verbraucher ist, einen Sicherheitseinbehalt von 5% des Vertragspreises bis zur Feststellung der fristgerechten und mangelfreien Fertigstellung des Bauvorhabens ermöglicht.

Die individuelle Vertragslösung

Hat man bereits ein Grundstück, ohne an einen Bauträger gebunden zu sein, bestehen unterschiedliche Möglichkeiten.

Der Vertrag mit dem Generalunternehmer

Um die Lösung aus einer Hand zu erhalten, wird von vielen Bauinteressenten die Paketlösung gewählt. Dafür wird ein Generalunternehmer beauftragt, der das Bauvorhaben schlüsselfertig bis zur Übergabe erstellt. Darin enthalten sein kann dann auch eine architektonische Planungsleistung, für die eine Baugenehmigung erteilt wird oder die den vereinfachten Anforderungen der §§ 75 a und 75 b Niedersächsische Bauordnung entspricht. Möglich ist es dabei natürlich



auch, dass dem Generalunternehmer bereits eine vollständige Architektenplanung – mit oder ohne Genehmigung – zur Verfügung gestellt wird. Auch wenn dieser Vertrag sehr stark dem Bauträgervertrag ähnelt, so gelten hierfür jedoch nicht die Verbraucherschützenden Vorschriften. Auch eine notarielle Beurkundung, die zu einer ausgewogenen Regelung führen soll, ist nicht erforderlich.

Die Einzelvertragslösung

Hier sollten die auftauchenden Fragen zunächst mit einem Architekten geklärt werden.

Der Architektenvertrag

Der Architektenvertrag ist ein Werkvertrag. Der Architekt schuldet dem Auftraggeber eine technisch und wirtschaftlich

einwandfreie Planung und daneben – abhängig vom Umfang seiner Beauftragung – Vergabe-, Koordinierungs- und Überwachungsleistungen, er ist also zu geistigen Leistungen verpflichtet. Die körperliche Herstellung des Bauvorhabens ist Sache der Bauhandwerker. Welche Leistungen der Architekt zu erbringen hat und wie diese zu vergüten sind, wird im Vertrag geregelt, wobei für das Honorar die gesetzliche Regelung der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zwingend zu beachten ist.

Die Bauhandwerkerverträge

Hierbei handelt es sich um Werkverträge über die unterschiedlichsten Leistungen. Dabei gelten für das Vertragsverhältnis und seine Abwicklung die ausdrücklich vereinbarten Bedingungen und die gesetzlichen Regelungen. Die verbreitete Auffassung, es gelte auch automatisch

die VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen), ist in dieser Allgemeinheit falsch. Die VOB besteht aus den Teilen A, B und C. In Teil A sind Regelungen zur Vergabe von Bauleistungen enthalten, worauf es hier nicht weiter ankommt, in Teil B Vertragsbedingungen und im Teil C technische Vorschriften. Die im Teil B enthaltenen Regelungen müssen ausdrücklich vereinbart werden und gelten nur dann, wenn sie dem Auftraggeber zur Kenntnis gegeben wurden. Die technischen Normen des Teils C werden dann herangezogen, wenn es um die Überprüfung eventuell vorhandener Mängel geht.

Diese Zusammenstellung kann nicht vollständig sein, bietet aber einen Überblick, der der eigenen grundsätzlichen Orientierung dienen soll, ohne die individuelle Beratung zu ersetzen.



Homann · Uhde · Staats & Kollegen
Rechtsanwälte und Notare

Rechtsanwalt und Notar Jörg Homann
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt und Notar Bernd Uhde
Fachanwalt für Versicherungsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Rechtsanwalt und Notar Henning Staats
Fachanwalt für Arbeitsrecht, Fachanwalt für Familienrecht

Rechtsanwalt Dr. jur. Peter Beer
Fachanwalt für Strafrecht, Fachanwalt für Verkehrsrecht

Rechtsanwalt Benjamin Bothe
Fachanwalt für Medizinrecht

Rechtsanwältin Petra Schaeffer
Ausländerrecht, Verwaltungsrecht, Sozialrecht

Wohnformen für die Zukunft

Dipl.-Ing. Hinrich Schulze | Beratungsingenieur | Kalksandsteinwerk Wendeburg – Radmacher GmbH & Co. KG



Unsere Gesellschaft verändert sich in den letzten Jahren ständig. Die Arbeitswelt verlangt nach flexiblen Arbeitnehmern, die sich sowohl bei den Arbeitszeiten als auch bei der Lage des Arbeitsplatzes anpassen müssen. Der Arbeitsplatz mit einer geregelten Arbeitszeit von 7 bis 16 Uhr von Montag bis Freitag wird immer mehr zur Ausnahme. Die Arbeitsplätze kommen nicht zu den Menschen, sondern die Arbeitssuchenden müssen sich zu den Arbeitsplätzen hinbewegen.

Dies führt zu einer Entvölkerung des flachen Landes und zu einer Verdichtung der Ballungsräume. Die Arbeitswelt entwickelt sich aber auch weg von dem produzierenden Gewerbe hin zur Dienstleistungsgesellschaft mit einem hohen Anteil von High-Tech-Arbeitsplätzen. Eine weitere gravierende Veränderung der Gesellschaft erfolgt durch den demografischen Wandel. Der Anteil der „alten“ Menschen nimmt ständig zu. Die Gründe

dafür sind bekannt und werden immer wieder in den Medien dargestellt.

Die Lebensformen haben sich damit verändert. Die Gesellschaft ist bunter geworden. Nicht das Ehepaar mit zwei Kindern (die Standardform für viele statistische Ansätze) oder die Familie mit einem Kind oder mit mehr als zwei Kindern, ist die Lebensform, die den Hauptanteil an den Haushaltstypen ausmacht. Das Ehepaar ohne Kinder stellt den größten Anteil dar, dicht gefolgt von dem Einpersonenhaushalten unter 65 Jahre und den Einpersonenhaushalten über 65 Jahre. Dann gibt es noch die Alleinerziehenden und die nichtehelichen Lebensgemeinschaften mit und ohne Kinder. Diese Gruppen werden sich weiter verändern. Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil der Singles in den nächsten 15 Jahren stark steigen wird. Auch bei den über 60-Jährigen wird es eine Zunahme geben. Stark abnehmen wird dagegen die Familie zwischen 30 und 55 Jahren.

Diese Vielfalt an Haushaltstypen und Lebensformen ver-

langt nach angepassten Wohnformen. Aber wie könnten diese Wohnformen aussehen? Welche Ansprüche werden an neue Wohnformen gestellt? Diese und weitere Fragen müssen in den nächsten Jahren beantwortet werden. Es wird keine umfassende, einfache Antwort geben können, dafür sind die Wünsche der einzelnen Gruppen zu unterschiedlich. Aber einige Trends zeichnen sich schon jetzt ab. Bei der Wahl der Lage der Wohnung wünscht sich nur noch ein Viertel der Bevölkerung eine Wohnform im Grünen. Fast ein Drittel will im Innenstadtbereich wohnen. Ein weiteres Drittel sucht die ruhige Stadtteillage oder das Stadtteilzentrum. Bei der Art des Wohnens ist der Wunsch nach dem Einfamilienhaus bzw. Doppel- und Reihenhauses mit über 70% weiterhin die favorisierte Wohnform. Nur bei den älteren Singles gibt es eine Mehrheit für die Geschosswohnung. Doch wie lässt sich der Wunsch nach Wohnen in der Stadt bzw. im stadtnahen Umfeld mit dem Wunsch nach dem Einfamilienhaus verbinden? Hierzu gibt es Ansätze wie z. B. in Braunschweig die Umnutzung des Geländes des ehemaligen Straßenbahndepots zu einem hochwertigen Quartier mit gereihten Stadthäusern. Doch bei der Planung z. B. eines Reihenhauses ist eine Flexibilisierung für ein breites Zielgruppenspektrum notwendig. Ein Reihenhauses für die Familie mit zwei Kindern ist eine Zielgruppe, doch wie schon beschrieben, nicht die stärkste Haushaltsgruppe. Für diese Zielgruppe sind die Raumkonzepte festgeschrieben, d. h. das Haus braucht entsprechende Kinderzimmer. Doch das kinderlose Paar hat andere Ansprüche. Vielleicht ist hier bei der Konzeption ein Büro für den Heimarbeitsplatz ein wichtiges Kriterium. Eine weitere Zielgruppe ist das Ehepaar, welches eine / zwei ältere Personen in einer Einliegerwohnung mitaufnehmen möchte. Oder auch das ältere Paar bzw. Alleinstehende, die eine Pflegekraft in einer Einliegerwohnung unterbringen wollen. Diese Ansprüche erfordern bauliche Voraussetzungen, wie z. B. ein aus-



gebautes Dachgeschoss, außen liegendes Treppenhaus, flexible Grundrisse und Balkone bzw. Terrassen in jeder Ebene.

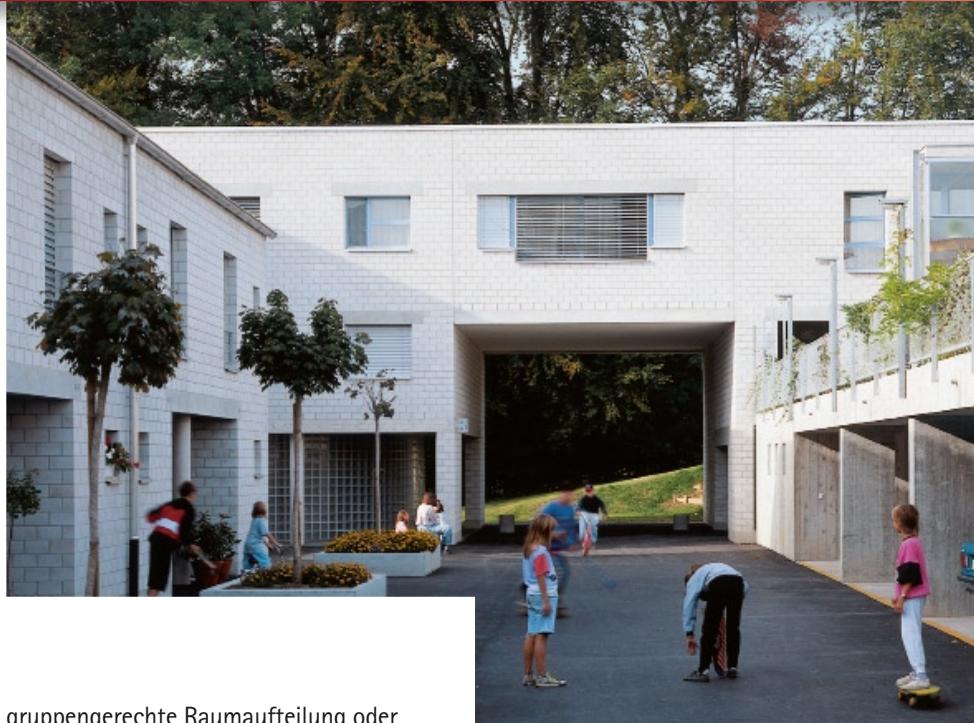
Bei der Wohnungsausstattung kann zwischen „Pflichtanforderungen“ und „Küranforderungen“ unterschieden werden. Ganz oben steht bei den durch Befragungen ermittelten Pflichtanforderungen an die Wohnraumausstattung der Keller, gefolgt von Abstellmöglichkeiten, sowohl außerhalb als auch innerhalb der Wohnung z. B. ein Hauswirtschaftsraum. Ein weiteres Muss ist der Balkon bzw. die Terrasse und ein Garten. Bei der Kür steht ein geräumiges Bad mit großer Badewanne bzw. Whirlwanne ganz oben auf der Wunschliste. An zweiter Stelle steht das Licht. Lichtdurchflutete Wohnungen mit großen Fenstern oder verglasten Wohnbereichen ist ein Wunsch vieler Wohnungssuchender. Der Wohnbereich selbst sollte sich großzügig über mehrere Ebenen mit wenig Trennwänden erstrecken. Die verwendeten Materialien sollten hochwertig und edel sein, wie z. B. Parkett und Granit. Ein Kamin und eine Dachterrasse oder sogar ein Dachgarten runden den Wunschzettel ab. Und eins darf bei diesen Betrachtungen nicht außer Acht gelassen werden: Die seniorengerechte Ausstattung wird zum Standard. Und dies nicht nur bei der Zielgruppe Ü60, sondern dies sind auch schon Ansprüche, die die Zielgruppe Ü30 als Standard bei der Wohnungswahl voraussetzt. Warum nur für die Ü60 einen Aufzug einplanen und nicht für die Zielgruppe unter 40 Jahren?

Die Sanierungsmaßnahmen sind bei vielen Wohngebäuden oft nur schnelle, oberflächliche Aktionen ohne Nachhaltigkeit. Diese so sanierten Gebäude werden wahrscheinlich schon in wenigen Jahren wieder zu einem Sanierungsfall werden, weil wichtige Voraussetzung für die weitere erfolgreiche Vermarktung, wie z. B. seniorengerechte Ausstattung, ziel-

„Sind Sanierungen noch nachhaltig?“

gruppengerechte Raumaufteilung oder einfach nur das größere Bad fehlen. Die vorhandenen Grundrisse sind häufig aus statischen Gründen nicht in dem erforderlichen Maße veränderbar. Ein anderer sehr wichtiger Aspekt, der bei Sanierungsmaßnahmen fast gar nicht verbessert werden kann, ist der Schallschutz. Beim Thema Schallschutz werden die Nutzer immer sensibler und legen großen Wert auf einen guten Schallschutz. Diesen erreichen viele sanierte Wohngebäude trotz aller Anstrengungen nicht, weil sich die Grundkonstruktion der Gebäude nicht einfach verändern lässt und somit der Schallschutzstandard trotz Sanierung sich nicht verbessert.

Somit wird eine nachhaltige Sanierung bei vielen Wohngebäuden unter technischen und wirtschaftlichen Aspekten oft nicht umsetzbar sein. Über kurz oder lang wird hier die notwendige Komplettsanierung nur durch einen Abriss und einen Neubau erfolgen können. Der Wohnungsmarkt muss sich den weiter verändernden Ansprüchen und Wünschen der Mieter und Käufer stellen.



BAUEN. WOHNEN. GESTALTEN.

www.radmacher-gruppe.de

Der Kalksandstein
KS
DAS ORIGINAL

R RADMACHER
 KALKSANDSTEINE

Ein Unternehmen der
 RADMACHER GRUPPE

RADMACHER KALKSANDSTEINE
 Kalksandsteinwerk Wendeburg
 Radmacher GmbH & Co. KG
 38176 Wendeburg
 Telefon 05303 9191-0
 Telefax 05303 919110

■ RADMACHER

Unternehmen der
 RADMACHER GRUPPE:

B BETON
 MANUFACTUR

L LUTTMANN
 GARAGEN

P PEPP
 PLANUNGSBÜRO

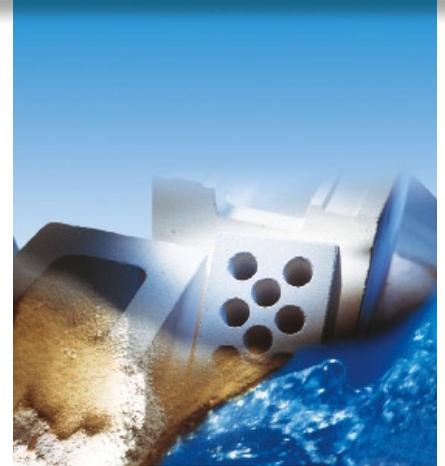
S STEINKULTUR

R RADMACHER
 LOGISTIK

Kalksandstein

Ökologisch und ökonomisch die richtige Entscheidung

Dipl.-Ing. Roland Lange | Beratungsingenieur | Kalksandsteinwerk Wendeburg – Radmacher GmbH & Co. KG



Wir kennen sie alle, Tomaten aus Spanien, Erdbeeren aus Griechenland und alle mit fantasievollen BIO-Logen. Doch wie viel BIO bleibt, wenn man eine ökologische Gesamtbetrachtung aufstellt? Auch bei der Beurteilung von (Bau-) Produkten spielen die Auswirkungen auf die Umwelt, die mit der Verwendung von Materialien verbunden sind, heute eine immer größer werdende Rolle.

Ökologisches Bauen bewegt sich im Spannungsfeld zwischen einem möglichst geringen Eingriff in die Abläufe der Natur und Ressourcenschonung sowie einer für den Menschen optimalen Bauform. Entscheidungshilfen für Architekten, Planer, Bauherren und Bauunternehmer für einen umfassenden Ansatz zum ökologischen Bauen standen bisher nicht in dem notwendigen Maße zur Verfügung.

Die verwendeten Baustoffe sollen biologisch einwandfrei, nicht gesundheitsschädlich und umweltfreundlich sein. Diese Forderungen erfüllt der Kalksandstein mit seinen spezifischen Eigenschaften vorzüglich. Kalksandsteine aus den Naturprodukten Kalk und Sand bieten eine Vielzahl von ökologischen Qualitäten und eignen sich besonders als Bausteine für gesundes Wohnen. Den verwendeten natürlichen Inhaltsstoffen Kalk, Sand und Wasser dürfen keine chemischen Zusätze beigefügt werden. Für die Produktion ist nur ein geringer Primärenergiebedarf notwendig, die Härtung erfolgt zwischen vier bis acht Stunden bei ca. 200 °C unter hohem Wasserdampfdruck.

„Kalk, Sand und Wasser.

Sonst nichts!“

Für den Baustoff Kalksandstein wurde eine ganzheitliche Ökobilanz erstellt. Untersucht wurde u. a. die Umweltverträglichkeit über den gesamten Lebenszyklus, das bedeutet von der Rohstoffgewinnung, dem Herstellungsprozess und der Verarbeitung über die Nutzung bis hin zum Recycling. Die Ergebnisse der Untersuchung belegen die Umweltverträglichkeit des Produktes.

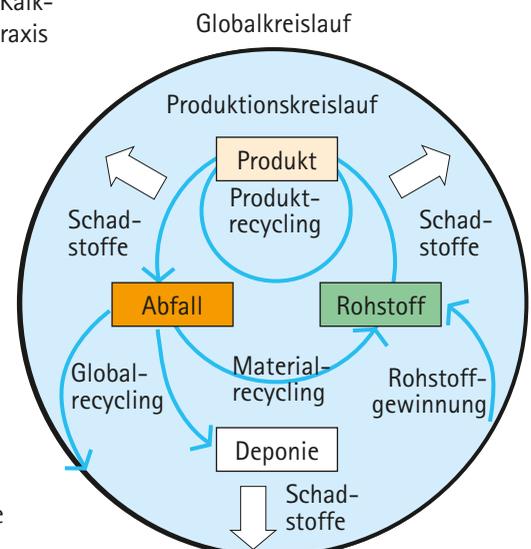
Für eine ganzheitliche Betrachtung ist es erforderlich, nicht nur den Baustoff Kalksandstein, sondern auch die in der Praxis bewährten KS-Wandkonstruktionen zu untersuchen. Die Vorgehensweise bei der Erstellung der Bilanz ist für eine später mögliche Vergleichbarkeit mit anderen Baustoffen in jedem Schritt mit dem Umweltamt in Berlin festgelegt.

Schlanke Wände aus Steinen mit hoher Druckfestigkeit und Rohdichte sind eine Voraussetzung für wirtschaftliche Wandkonstruktionen. Sie tragen durch ihre Leistungsfähigkeit dazu bei, die

Ressourcen zu schonen, da die für ein Gebäude eingesetzte Baustoffmasse insgesamt geringer wird.

Für die ökologische Betrachtung von KS-Außenwänden ist neben ökologischen Daten zum Zeitpunkt der Bauwerkserstellung auch die Energiemenge zu beachten, die notwendig ist, ein Gebäude zu beheizen. Zwischen den Konstruktionsarten KS-Thermohaut (Wärmedämmverbundsystem) und zweischaliger KS-Außenwand mit Kerndämmung und Verblender bestehen hinsichtlich der Emissionen und der Primärenergieinhalte nur geringe Unterschiede.

Die Ergebnisse der Ökobilanz zeigen, dass das Prinzip der Kalksandstein-Funktionswand für Außenwandkonstruktionen ökologisch vorteilhaft ist.





Weltweite Haushaltsabdeckung!
www.nb-online.de *

* plus 350.000 Zeitungen jede Woche!

neue
Braunschweiger



SPOT UP MEDIEN

full service partner



www.spotup.tv

for your successful promotion

Zeitlose Wohnmodelle

Das Wohnquartier HeinrichsHöhe

Dipl.-Ing. Stefan Friedrichs | Architekt | ft+ architekten



„Ein Wirklichkeitsgefühl entsteht dem Menschen nur dort, wo die Wirklichkeit der Welt durch die Gegenwart einer Mitwelt garantiert ist, in der eine und dieselbe Welt in den verschiedensten Perspektiven erscheint.“ (Hannah Arendt)



Der Mensch als soziales Wesen

Der Wunsch nach Wirklichkeit und die dafür nötigen Voraussetzungen sind die Basis des Gemeinschaftlichen. Die Qualitäten von menschlichen Lebenswelten entstehen aus der Wechselwirkung und dem Zusammentreffen von Privatem und Öffentlichem. Dem entgegengesetzt ist der häufige Verzicht auf Gemeinschaftlichkeit oft mit einem rigorosen Freiheitswunsch zu erklären. Die zunehmende Auflösung der zwischenmenschlichen Bindungen und eine Anonymisierung sind die ungewünschten Folgen. Diese Tendenzen haben Einfluss auf die Räume, in denen gelebt und gewohnt wird – die

Anforderungen an die modernen Wohnwelten ändern sich wieder einmal.

Die soziale Gebrauchsfähigkeit des Raumes

Immer mehr Menschen erkennen für sich, dass das Wohnen eben nicht nur aus der

privaten Komponente des Rückzugs besteht. Denn welchen Wert hat die Möglichkeit des privaten Rückzugs noch, wenn die Umwelt anonym und ohne Gemeinschaftsbindungen ist? Gewünscht wird eine eigene Wohnwelt, die darüber hinaus in eine Gemeinschaft eingebunden ist. Eine funktionierende Gemeinschaft in der unmittelbaren Umgebung der privaten Wohnsphäre ist dabei die Substanz und Basis für eine lebendige und funktionierende Nachbarschaft. Dabei macht es zunächst keinen Unterschied, ob sich diese Lebens- und Wohnräume im städtischen oder ländlichen Kontext befinden.

HeinrichsHöhe – gebaute Kommunikation

Dieser Ansatz bildet die allgemein gültige Grundlage für die Neugründung eines Wohnprojektes in der Parklandschaft HeinrichsHöhe, welches so konzipiert ist, dass alle Elemente im Raum das Gemeinschaftliche stärken und trotzdem den individuellen Rückzug ermöglichen. Raum, Boden und Rückgrat der Gemeinschaft ist der Park mit dem zentralen Kommunikationsraum des Angers. Alle Grundstücke sind in diese Parklandschaft eingebunden und über schmale, geschwungene Wohnwege miteinander verbunden. Die Wohnwege zweigen direkt vom gemeinsamen mittigen Anger ab und bilden als Stichwege kleine Nachbarschaften von 4 – 6 Wohneinheiten. Das Gebiet ist darüber hinaus über weitere Wege gut mit seiner Umgebung verbunden.

Leben in der HeinrichsHöhe

Neben der Wohnnutzung wird die HeinrichsHöhe durch zahlreiche kleine Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen



bereichert. Die einzelnen Akteure können auf ihren eigenen Grundstücken den Traum vom benachbarten Wohnen und Arbeiten leben. Kleine Werkstätten und Ateliers bieten genügend Raum für die unterschiedlichsten Aktivitäten. Die Ge-

meinschaft wird durch diese privaten Aktivitäten gestärkt, indem ein buntes Patchwork sich ergänzender Nutzungen und Angebote entsteht, welches, vor Ort und in direktem Austausch, den Menschen im Alltag nützt. Diese Wohn- und Arbeits-

welt der kurzen Wege entspricht den modernen Anforderungen an CO₂-minimierte Lebenswelten. Gelebte Spontaneität ist in diesen lebendigen Nachbarschaften wieder möglich – ob nun auf dem Lande oder mitten in der Stadt.



Worauf ist bei der Beauftragung eines Maklers zu achten?



Martin Streppel | Immobilienökonom, Geschäftsführer
Munte Immobilien GmbH & Co. KG

Der Verkauf einer Immobilie ist für die meisten Menschen ein einmaliges Geschäft. Eher selten kauft oder verkauft jemand in seinem Leben mehrere Häuser oder Wohnungen. Da es hier meist um hohe Summen geht, kann es in vielen Fällen ratsam sein, sich durch Einschaltung eines Maklers professioneller Hilfe zu bedienen.

Bei der Suche nach dem „richtigen“ Makler sollte jedoch sorgsam vorgegangen werden. Die Bezeichnung Immobilienmakler ist weder geschützt noch bedarf es eines Nachweises über

die fachliche Eignung oder berufliche Ausbildung. Unter dem Aspekt der Gewerbefreiheit kann jeder ein Maklergewerbe anmelden und betreiben. Aus diesem Grund sollte man besonders da-

rauf achten, welche Qualifikationen und Referenzen ein Makler nachweisen kann und dass er über langjährige Erfahrung verfügt. Einen seriösen Immobilienmakler erkennt man in der Regel auch an einer Mitgliedschaft, z. B. in dem Verband IVD.

Es ist darauf zu achten, dass der Makler „einen guten Namen“ hat und Erfahrung in der Region besitzt, in der sich die Immobilie befindet. Für den Kunden ist es von Vorteil, wenn der Makler sich mit den verschiedenen Arten von Immobilien – vom Grundstück bis zum Mehrfamilienhaus – gleichermaßen gut auskennt. Rechtliches Wissen vom Miet- bis zum Baurecht sind ebenso von Vorteil wie technischer Sachverstand.

Der Auftraggeber ist gut beraten, sich schon bei der Auswahl des Maklers sei-

Immobilien mit uns!

VERKAUF

VERWALTUNG

VERMIETUNG

PROJEKTENTWICKLUNG



MUNTE
IMMOBILIEN

Munte Immobilien
GmbH & Co. KG

Casparistraße 1
38100 Braunschweig

Fon 0531-12064-0
munte-immobilien.de



ne Internetpräsenz anzusehen. Präsentiert der Makler andere Angebote und sich selbst in diesem modernen Medium gut, erfüllt er ein weiteres Qualitätskriterium. Wie bei allen Vertragspartnerschaften ist es bei aller Sachprüfung bezüglich der Maklerwahl entscheidend, ein gutes Gefühl zu haben und dem Makler im Sinne einer Vertragspartnerschaft das Vertrauen zu schenken.

Zu den Aufgaben eines Maklers gehören in der Regel die Einschätzung der Immobilie und die Preisfindung. Erfahrene Makler kennen den Markt und wissen, wie man die Chance auf einen lohnenden Verkauf erhöht. Daher wird

er i. d. R. auch ein repräsentatives und aussagekräftiges Exposé erstellen und Besichtigungen persönlich mit den Interessenten durchführen. Er ist der Moderator zwischen Käufer und Verkäufer, begleitet die Preisverhandlungen zwischen den Parteien und kann ggf. auch bei der Frage nach der richtigen Finanzierung helfen.

Makler sollten schnell und unkompliziert Auskunft zur Immobilie geben, Fragen nach Detailinformationen kurzfristig beantworten und Besichtigungstermine zeitnah selbstverständlich auch außerhalb ihrer üblichen Geschäftszeiten anbieten können.

Vor der Beauftragung empfiehlt sich ein intensives Gespräch mit dem zu konsultierenden Dienstleister und auch bei der Besichtigung seiner Geschäftsräume kann man einen Eindruck gewinnen.

Die Höhe der Maklerprovision kann im Rahmen bestimmter gesetzlicher Grenzen frei verhandelt werden. Sie richtet sich nach dem Preis der Immobilie und den am Markt üblichen Konditionen. Diese liegen in Braunschweig bei 3,57% des Kaufpreises – jeweilig für Käufer und Verkäufer. Es kann natürlich auch vereinbart werden, dass entweder Käufer oder Verkäufer die Maklerprovision allein trägt.

Wie vermarkte ich mein Haus optimal?

Ursula Voß | Leitung Maklerabteilung | Munte Immobilien GmbH & Co. KG

In den vergangenen Jahren hat sich der Immobilienmarkt stark gewandelt. Waren in den 90er-Jahren die Verkaufspreise hoch und das Angebot an Häusern und Wohnungen rar, können heute die Käufer unter einer Vielzahl vergleichsweise günstiger Objekte wählen.



Oft ist der Kauf einer Immobilie eine emotionale Entscheidung, sodass der Verkäufer sein Haus möglichst positiv darstellen muss, um es gut verkaufen zu können. Ein spezielles Marketing und „Know-how“ ist beim Immobilienverkauf nötig geworden. Hier ist ein professionell arbeitender Makler für den Kunden wertvoll. Er kennt die Zielgruppen und verfügt über spezielle Netzwerke, um die Immobilie mit entsprechenden Marketingmaßnahmen schnell und sachgerecht zu vermitteln.

Der Makler übernimmt die Wertschätzung oder die Erstellung eines Wertgutachtens, um einen marktgerechten Verkaufspreis für die Immobilie zu finden. Für hochwertige und „spezielle“ Immobilien sind die Zielgruppen eher klein. Deshalb ist für die Vermarktung die Erstellung eines gut gestalteten und aussagekräftigen Exposés in hoher Qualität sehr wichtig.

Hochwertige Fotos, komplette Informationen und ein ansprechender Text vermitteln dem potenziellen Käufer einen ersten Eindruck des Hauses. Ein professioneller Makler weiß, was Kunden anspricht und worauf beim ersten Sichten großer Wert gelegt wird. Oft entscheidet der Kunde allein anhand des Exposés, ob er die Immobilie besichtigen möchte. Informationen über Lage und Umgebung des Hauses, über die Ausstattung, Grundrisszeichnungen, Baubeschreibung und eventuelle Besonderheiten müssen berücksichtigt werden. Ein Energieausweis gibt Auskunft über die energetischen Gegebenheiten des Hauses.

Das Exposé liegt dem Makler sowohl als Farbausdruck als auch in Dateiform vor, damit er bei Anfragen schnell handeln und es auch elektronisch versenden kann. Eine Auslage des Exposés erfolgt

im Schaufenster und in den Büroräumen des Maklers.

Die Werbung am Objekt kann durch spezielle Werbemittel erfolgen.

Unerlässlich zum Verkauf ist die Anzeigenwerbung in lokalen Medien. Dazu werden die Vorzüge des Hauses kurz und knapp formuliert.

Immer mehr Zeitungen bieten inzwischen auch die Möglichkeit, Anzeigen mit Fotos zu veröffentlichen. Diese werden wesentlich schneller und besser wahrgenommen als reine Textanzeigen. Zusätzlich zur klassischen Zeitungswerbung stellt der Makler die Immobilie in entsprechende Internetportale einschließlich der eigenen Website ein. Hierdurch werden sowohl regional als auch weltweit Kaufinteressenten erreicht.



Was leistet ein guter Mietverwalter?

Sven-Thomas Munte | Geschäftsführer | Munte Immobilien GmbH & Co. KG

Mietwohnungen als Eigentümer selbstständig zu verwalten, nimmt viel Zeit in Anspruch. Oft ist es sinnvoller, sich einen professionellen Verwalter zu suchen, der einem die Aufgaben abnimmt.

Der Verwalter eines Mehrfamilienhauses übernimmt meist eine Vielzahl von Tätigkeiten. Zur allgemeinen Verwaltung gehört die Vertretung des Eigentümers gegenüber Dritten wie z. B. bei Verhandlungen mit Mietern.

Auch der Abschluss oder die Kündigung von Miet- und Pachtverträgen, Wohnungsübergaben und -abnahmen, die Beauftragung von Hausmeistern und Reinigungskräften sowie die regelmäßige Information des Eigentümers über die wirtschaftliche Situation des Objektes zählen dazu. Ein professioneller Verwalter ist über das ortsübliche Mietniveau informiert und führt mögliche Mieterhöhungen durch, sobald sie sich ergeben. Er sucht bevorzugt Mieter aus, die zur Hausgemeinschaft passen. Der Verwalter und der von ihm genutzte Mietvertrag müssen immer auf dem neuesten Stand des Mietrechts sein. Im kaufmännischen Bereich kann der Verwalter damit beauftragt werden, ein eigens für die Immobilie eingerichtetes Konto zu führen, sich um das Verbuchen der Mieten zu kümmern, die Zahlungseingänge zu überwachen und im Zweifelsfall auch zu mahnen oder zahlungssäumige Mieter rechtlich zu belangen.

Über dieses Konto wickelt der Verwalter den Zahlungsverkehr für die Immobilie mit Energieversorgern, Lieferanten, Kommunen etc. ab. Die Durchführung von Mieterhöhungen führt zu Ertragssteigerungen, Rahmenverträge mit verschiedenen Dienstleistern (Versicherung, Wartungsfirmen, KabelTV etc.) zu reduzierten Kosten. Ebenfalls zur kaufmännischen Verwaltung zählen die Erstellung

einer empfängerorientierten Jahresabrechnung sowie die Anlage der Mietkauttionen.

Nicht zuletzt kümmert sich der Verwalter auch um die technische Instandhaltung der Immobilie. Er veranlasst notwendige Instandhaltungen und Reparaturen und berät den Eigentümer bei Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen, deren Ausführung der Verwalter möglichst selbst ausschreibt, jedenfalls beauftragt und vor allem im Sinne des Eigentümers regelmäßig kontrolliert. Außerdem ist er für entsprechende Wartungsverträge und die Durchführung notwendiger TÜV-Prüfungen, z. B. an Aufzugsanlagen, zuständig.

Bei allem sollte die nachhaltige Wertesicherung der Immobilie im Vordergrund stehen. Dafür sind unter anderem intensive Kontakte zu den Mietern, Nutzern und Eigentümern sowie eine schnelle Reaktion auf deren Anfragen nötig. Dies kann am besten ein Verwalter leisten, der vor Ort vertreten ist und sich im Umfeld der Immobilie auskennt.

Sehr wichtig bei der Auswahl einer guten Mietverwaltung sind die personellen und fachlichen Qualifikationen des Unternehmens. Die Mitarbeiter sollten über eine einschlägige Ausbildung im Immobilienbereich oder ein Studium verfügen und sich ständig weiterbilden. Vorteilhaft sind Kontakte des Unternehmens zu anderen Firmen der Bau- und Immobilienbran-

che, sodass artverwandte Aufgaben aus einer Hand erledigt werden können. Durch Fachzeitschriften, Seminare etc. hält sich das Unternehmen auf dem aktuellen Stand (Mietrecht, Technik etc.).

Eine gute Verwaltung informiert die Eigentümer umfassend und handelt im Rahmen des Vereinbarten selbstständig. Gemäß individueller Absprachen muss eine regelmäßige Beratung des Eigentümers bei wichtigen Entscheidungen stattfinden. Eine freundliche, kompetente und verbindliche Betreuung der Mieter mit einer sehr guten Erreichbarkeit (24/7) sowie kurzen Reaktionszeiten bei eventuellen Problemen sorgt für zufriedene Mieter und eine geringe Fluktuations- und Leerstandsrate.

Ein guter Verwalter zeichnet sich durch die Vielfalt seiner Dienstleistungen rund um die Immobilie aus.



Synergien nutzen. Netzwerke schaffen.

Eintracht 100

Wir sind **Eintracht.**

Der Sponsorenpool „Eintracht 100“

Als Novum im deutschen Fußball bereits 1987 ins Leben gerufen, bildet der Sponsorenpool „Eintracht 100“ eine leistungsstarke Business-Plattform über die Grenzen der Region hinaus. Gerne informieren wir Sie über die verschiedenen Leistungsinhalte einer Mitgliedschaft.

Eintracht Braunschweig GmbH & Co. KGaA
 Hamburger Straße 210 · 38112 Braunschweig
 Tel.: (0531) 2 32 30 - 48 · Fax: (0531) 2 32 30 - 30
 eintracht100@eintracht.com · www.eintracht.com



Eintracht
BRAUNSCHWEIG



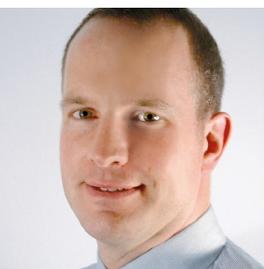
Hintern Brüdern 2 · 38100 Braunschweig · Tel. 05 31 / 4 04 87
 www.radio-ferner.com · Öffnungszeiten: Mo-Fr. 10-19 Uhr · Sa. 10-18 Uhr

radio ferner GmbH



Vorsicht bei „Alles aus einer Hand“

Jochen Schurer | Geschäftsführer | Braunschweiger Wach- und Schließgesellschaft Richard Haars GmbH



Einfach lässt sich der potenzielle Kunde mit dem Slogan „Alles aus einer Hand“ ködern. Hier ist insbesondere bei Sicherheitsdienstleistungen in Kombination mit Sicherheitstechnik Vorsicht geboten. Obwohl sich diese beiden Tätigkeitsfelder auf den ersten Blick gut ergänzen, kann genau dieses bei einem Schadensfall zum Problem werden.

Hilft der Dienstleister bei der Schadensaufklärung dann nicht aktiv mit oder manipuliert er diese womöglich noch, hat der Kunde häufig das Nachsehen. Dann gibt es Fälle, wo z. B. das Eintreffen der Sicherheitskraft nach einer Alarmauslösung nicht mehr nachzuvoll-

ziehen ist, da „versehentlich“ der Speicher in der Einbruchmeldeanlage nicht mehr auszulesen ist. Ist die Gefahrenmeldeanlage jetzt auch noch auf die Notrufzentrale des gleichen Sicherheitsanbieters aufgeschaltet, wird man auch von dort keine erhellenden Antworten

erwarten können. Ähnliche Szenarien sind natürlich auch bei der Übertragung von Videobildern, Verlust von Objektschlüsseln etc. denkbar.

Der kluge Kunde trennt den Sicherheitsdienstleister und den Anbieter für Sicherheitstechnik bewusst, weiß er doch, dass sich diese Dienstleister gegenseitig überwachen bzw. kontrollieren. So fällt die Aufklärung eines Schadensereignisses in der Regel leichter und Manipulationen bei der Aufklärung oben genannter Ereignisse sind nahezu unmöglich. Bei der Suche nach geeigneten Fachhelfern für Gefahrenmeldeanlagen und zertifizierten Sicherheitsunternehmen helfen die kriminalpolizeilichen Beratungsstellen in Ihrer Region. Zu achten ist bei dem Dienstleister insbesondere auf eine Zertifizierung der VdS Schadensverhütung GmbH, um ein hohes Qualitätsniveau sicherzustellen.

ZEIT: 02:11 ORT: BETRIEB

...wenn wache Augen fehlen

Werk- und Objektschutz · Empfangs- und Pförtnerdienst · Revierdienst
Alarmaufschaltung mit Intervention · Geld- und Werttransporte
Veranstaltungsdienst · Sicherheitsberatung · Mech. Sicherheitstechnik


**Braunschweiger
Wach + Schließ**
Gesellschaft seit 1903

Donaustr. 19 · 38120 Braunschweig
Fon 0531.2850-0 · Fax -222
info@bwus.de · www.bwus.de

Was ist Sicherheit ?

Stefan Priesmeier | Geschäftsführer, Schlossermeister, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Sicherheits- und Schlosstechnik | Priesmeier Sicherheit Systeme GmbH



Sicherheit fängt bei der eigenen Person an – wie ernst man das Thema nimmt, wie man darüber denkt und damit umgeht. Die Bequemlichkeit ist in der Regel der größte Feind der Sicherheit. Viele Menschen sind sogar zu bequem, darüber nachzudenken.

- Kaum jemand weiß, dass eine Alarmanlage kein Ersatz für fehlende mechanische Absicherung ist – sondern nur bei richtiger Planung eine sinnvolle Ergänzung ist, die auf mechanische Voraussetzungen aufbaut.
- Kaum jemand weiß, dass ein Schlüssel ein mechanischer Geheimnisträger ist und meist ein Foto oder Abdruck ausreicht, einen Schlüssel zu kopieren.
- Kaum jemand weiß, dass der eigentliche Sinn einer Schlüsseltasche im Bewahren des mechanischen Geheimnisses liegt.
- Kaum jemand schließt bei Anwesenheit die Wohnungstür hinter sich zu, obwohl die Tür dann nur vom Türschnapper gehalten wird und selbst von Laien in Sekunden geöffnet werden kann.
- Kaum jemand achtet auf seine mechanischen Schlüssel, obwohl die verbreiteten einfachen Zylinderschlüssel schon bei geringer Fachkenntnis mit einiger Übung aus 1 m Abstand auf dem Tisch liegend reproduziert werden können.
- Kaum jemand weiß, dass über das Medium Internet jedermann anonym ein Schlüsselabguss bestellen kann und wenige Sekunden ausreichen, fast alle gängigen Schlüssel zu kopieren – auch die meisten angeblich kopiergeschützten Schlüssel.
- Lediglich die Tatsache, dass fast alle Schließzylinder selbst von Kindern mit sogenannten Pickingwerkzeugen geöffnet werden können, ist durch die Medien zwar bekannt, aber führt in den wenigsten Fällen zum Einbau eines Schließzylinders, der nicht derart einfach zu überwinden ist.

Viele Menschen wenden allgemeine Ignoranzformeln an, wie beispielsweise „bei mir ist nichts zu holen“ oder aber „wenn jemand reinkommen will, kommt er sowieso rein“. Dies ist falsch! Die meisten Einbrüche werden faktisch durch mechanische Sicherheitseinrichtungen verhindert. Im Raum Braunschweig wurden im Jahr 2009 insgesamt 782 Einbruchsversuche polizeilich registriert – man kann also im Mittel von zwei Einbruchsversuchen pro Tag ausgehen. Von diesen Einbruchsversuchen waren 634 erfolgreich und 148 erfolglos. Hier wird klar erkennbar, wie sinnvoll mechanischer Einbruchschutz ist.

Die Alarmanlage wird fachlich korrekt als Einbruchmeldeanlage (EMA) bezeichnet. Abgesehen von einem Abschreckungseffekt verhindert die EMA in der Regel keine Einbrüche, sondern minimiert nur die Einbruchfolgen. Sarkastisch gesehen melden die meisten Alarmanlagen nur, dass es nun zu spät ist oder aber ein Fehlalarm vorliegt.

Es soll hier nicht der Teufel an die Wand gemalt und Angst geschürt werden, wie es häufig aufreißerisch in den Medien passiert, sondern im Gegenteil, es soll beruhigen, dass es mit relativ einfachen Mitteln möglich ist, den Rest des Lebens in größtmöglicher Sicherheit zu leben. Dazu ist es notwendig, sich mit dem Thema Sicherheit zu beschäftigen und die Informationen verantwortungsbewusst nach den jeweiligen Bedürfnissen umzusetzen. So-

wohl die Planung als auch die Ausführung sollte durch kompetente Fachrichter mit VdS-Anerkennung erfolgen.

Grundsätzlich ist hierzu eine sinnvolle Kombination von mechanischer und elektronischer Sicherheit notwendig. Sicher-

heit ist und bleibt relativ. Die mechanische Sicherheit wird aus fachlicher Sicht als Widerstandswert gegen gewaltsame Überwindung verstan-

den. Der Widerstandswert ergibt sich aus den Faktoren Zeit unter Berücksichtigung der benötigten Werkzeuge und des zur Überwindung notwendigen Wissens. Die einschlägigen Bauelemente können so in Widerstandsklassen (z. B. DIN EN 1627 WK 1 bis WK 6) eingeteilt werden. Eine Widerstandszeit von drei Minuten wird als Standardsicherheit eingestuft und wird erst in der Widerstandsklasse 2 erreicht. Die Klasse WK3 wird als erhöhte Sicherheit klassifiziert und bietet eine Widerstandszeit von fünf Minuten.

Es gilt die Grundregel: Mechanik vor Elektronik. Die mechanische Sicherheit aller ebenerdig erreichbare Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen) ist unabdingbar notwendig und nicht durch eine Alarmanlage zu ersetzen. Über diesen mechanischen Grundschutz hinaus ist eine EMA sinnvoll. Auch hier haben sich die Weiterentwicklung der Technik und der Preiskampf positiv für den Verbraucher ausgewirkt.

Als Abfallprodukt der Handytechnik ist die Funkübertragung sicher und preiswert

**„Braunschweig:
jeden Tag in BS zwei
Einbrüche.“**

geworden. Diese Technik hat auch die Zuverlässigkeit und Sicherheit von Funkalarmanlagen revolutioniert. Es gibt mittlerweile relativ preiswerte Funkalarmanlagen mit VdS-Anerkennung, bei denen sogar mechanische Schlösser mit integrierten Magnetfeldkennungsmeldern lieferbar sind. Dies ist aus sicherheitstechnischer Sicht die optimale Kombination von Mechanik und Elektronik, da hier die Alarmauslösung bereits bei Gewaltanwendung generiert wird, lange bevor das Schloss überwunden ist. Sofern der Täter nicht flüchtet, wird er bei ordnungsgemäßer Alarmverfolgung entdeckt, bevor er in das Objekt eindringt.

Bei den generellen Überlegungen zur Sicherheit wird häufig nur der gewaltsame Angriff bedacht. Nicht außer Acht zu lassen ist die Sicherheit vor Missbrauch

durch korrekte Schließmedien. Um hier ein erlebtes Beispiel zu nennen, hilft die beste Sicherheitstechnik in einer Arztpraxis nichts, sofern eine Arzthelferin eine Tochter hat, die einen drogensüchtigen Freund hat und dieser Freund sich letztendlich nachts Zugang zu den Schließmedien der Arztpraxis verschaffen kann.

Die meisten klassischen Schließzylinder mit einer Stiftreihe ohne bewegliches Element am oder im Schlüssel bieten keine ausreichende Sicherheit. Die wenigsten mechanischen Schlüssel bieten einen nachhaltigen Kopierschutz. Sofern mechanische Zylinder eingesetzt werden, sollte auch hier auf VdS-konforme Produkte geachtet werden. Ein vorhandener Kopierschutz kann zwar die Erstellung von unberechtigten Schlüsselkopien ver-

hindern, jedoch nicht den Missbrauch der Schlüssel. Zur Lösung dieses Problems ist der Einsatz von Elektronikzylindern angezeigt.

Elektronische Schlösser, die Personen den Zugang nur zu den berechtigten Zeiten ermöglichen, stellen eine enorme Sicherheitserhöhung dar und sind mittlerweile ebenfalls relativ preiswert realisierbar. Sofern doch unberechtigtes Betreten registriert wird, kann über die Protokollfunktion der Elektronikschlösser nachvollzogen werden, mit welchen Schließmedien geschlossen wurde. Weiterhin lässt sich problemlos und kostengünstig auf Schlüsselverluste reagieren und den Veränderungen in den Schließhierarchien und Zutrittsberechtigungen sind keine Grenzen mehr gesetzt.

Schützt besser und bellt nicht.



DOM SICHERHEITSTECHNIK

Sicherheit ist ein Gefühl –
wir machen es real.

Seit 1936 steht der Name DOM für sichere und komfortable Schließsysteme.

Höchste Qualität ist unser Anspruch. Modernster Schlüsselkopierschutz mit langfristigen Patenten und höchstmögliche Widerstandswerte gegen Aufbruchtechniken wie Bohren, Schlagen und Ziehen sind die Eigenschaften, die Sie und Ihre Werte zu jeder Zeit schützen. Darauf können Sie sich verlassen.

SICHERHEIT, QUALITÄT, DOM.

www.dom-sicherheitstechnik.com



Ihr Fachhändler berät Sie gerne:

www.TRESORSPEZIALIST.de



Telefon: 0531 - 243 99 0

Lange Str. 38 38100 BS

Einzigiger VdS Anerkannter Errichterbetrieb für Mechanik in BS

Zwei starke Partner für die Stadtentwicklung

Aus dem Gelände der ehemaligen Vendome-Kaserne wurde ein hoch attraktives urbanes Stadtquartier entwickelt.



Joachim Blätz | Vorstandsvorsitzender | Baugenossenschaft Wiederaufbau eG

Die guten Lagen in Braunschweig sind längst vergeben, sagen viele Immobilienprofis zu interessierten Kunden. Dabei ist die Wahrheit differenzierter. Auch heute noch weisen die Innenstadt und andere attraktive Stadtteile Baulücken und Brachflächen auf. Das ehemalige Fußballfeld des Braunschweiger Traditionsvereins LEU ist ein Beispiel für eine von Privatinvestoren erzielte positive Stadtentwicklung.



Ende 2006 kauften die Wiederaufbau Immobilien GmbH und Kanada Bau das ca. 7.000 qm große Gelände einschließlich der alten Polizeikaserne am Botanischen Garten. Es braucht Fantasie, um zu erkennen, wie man die Brachfläche und die Bausubstanz der alten Kaserne zielgerichtet nutzen und beleben kann. Viele Unternehmer trauen sich wegen des bestehenden Denkmalschutzes, möglicher Altlasten und der hohen Investitionskosten nicht an ein solches Projekt heran.

Die beiden Investoren und das Architekturbüro KSP-BS machten sich an die Arbeit und planten ein Stadtquartier, das inzwischen von unterschiedlichen Milieus – von Studenten bis hin zu wohlhabenden Eigentümern – bewohnt wird.

Nur vier Monate nach dem Erwerb, also im Frühjahr 2007, begannen die Bauarbeiten auf der Freifläche. Zu diesem Zeitpunkt waren bereits 20 der 29 Wohnungen mit Wohnflächen von 84 bis

über 250 m² verkauft. Es handelt sich ja auch um ein architektonisch attraktives Angebot in zentraler Lage. Die Innenstadt, das Theater und das Schloss sind fußläufig erreichbar, die Lage ist ruhig, die Architektur hochwertig, zeitlos und ansprechend. Viele der Käufer sind Menschen in der zweiten Lebenshälfte, deren Kinder bereits ausgezogen sind. In der zweiten Jahreshälfte 2009 haben die Eigentümer ihre neuen Wohnungen bezogen.

Der zweite Teil des Projektes war die ehemalige Polizeikaserne, sie gehörte zum Erwerb dazu. In nur einem Jahr wurde das Gebäude bis auf die tragenden Wände entkernt und auf Neubausstandard saniert. Da das Objekt unter Denkmalschutz steht, wurde die Fassade aufwendig gesandstrahlt, die Fenster und der Eingangsbereich nach Vorgaben der Denkmalpflege neu gebaut. Von den 102 Studentenappartements, die mit dem Umbau entstanden, sind im Regelfall deutlich über 90% vermietet. Durch die Sanierung der anderen Gebäude 31 a, b und 32 erfolgte eine immense Aufwertung des gesamten Umfeldes.

Eine besondere Herausforderung war der sogenannte Malersaal, ein typischer Kasernengrundriss mit Soldatenzimmern und langen Fluren, dessen Struktur durchbrochen werden musste. In diesem Gebäude entstehen zurzeit mehrgeschossige Wohnungen im Reihenhauscharakter.

Wieder einmal zeigt sich, dass Kooperationen und Partnerschaften dazu führen, Wissen, Erfahrungen und finanzielle Mittel zu bündeln. Hierdurch können auch Projekte, die auf den ersten Blick als „fast unmöglich“ angesehen werden, doch realisiert werden. Bürger und Stadt

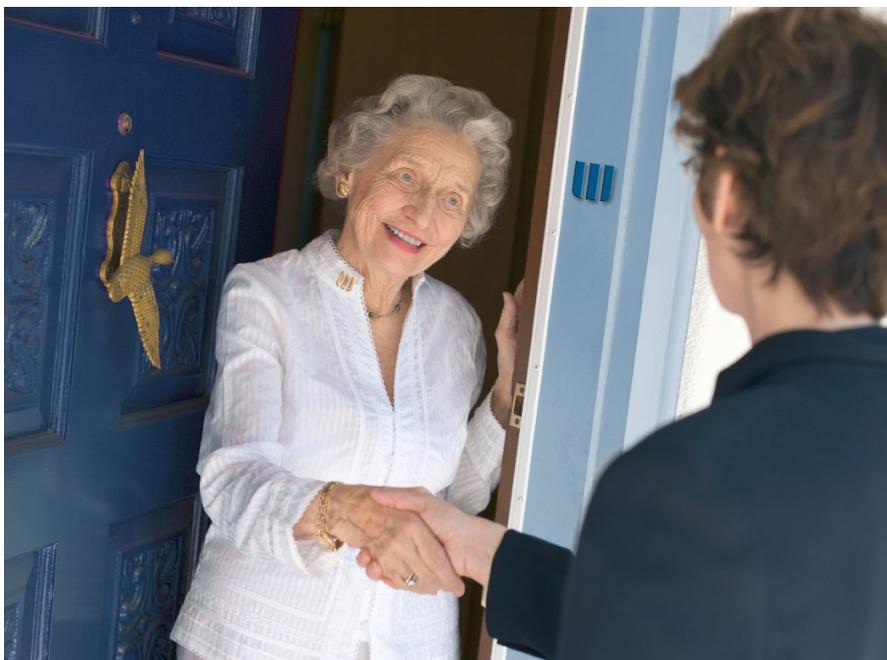
profitieren so von erfolgreichen Stadtentwicklungsmaßnahmen, die durch private Investoren initiiert und umgesetzt werden. Das Gelände „ARTmax“ oder auch der „Büssinghof“ sind weitere Beispiele hierfür.



Ältere Menschen wollen ein Höchstmaß an Selbstständigkeit

Joachim Blätz | Vorstandsvorsitzender | Baugenossenschaft Wiederaufbau eG

„Unter allen europäischen Staaten ist Deutschland die Gesellschaft, die am schnellsten altert“, sagte die damalige Bundesfamilienministerin Ursula von der Leyen. Der demografische Wandel und die Zunahme an Älteren, Hochbetagten und auch Pflegebedürftigen stellt uns vor neue Aufgaben. Der Anteil alleinlebender, älterer Menschen ohne Kind und damit ohne Unterstützung durch die Familie wächst. Für die Zukunft des Wohnens bedeutet das, Modelle zu entwickeln, damit Menschen auch im fortgeschrittenen Alter so leben können, wie sie sich das wünschen: selbstbestimmt und selbstverantwortlich.



Die Wohnqualität bestimmt gerade im Alter ganz entscheidend die Lebensqualität. Wie und wo möchte man später wohnen? 1998 entstand in unserer Region seitens der Baugenossenschaften die Idee, ein Wohnumfeld zu entwerfen, das auf die veränderten Bedürfnisse der älteren Generation angepasst ist und eine lebendige, nachbarschaftliche Gemeinschaft mit möglichst vielen Dienstleistungsoptionen bietet. Die Menschen sollen bis ins hohe Alter in ihren gewohnten vier Wänden wohnen bleiben. Mittlerweile wird diese moderne Wohnform an vielen Standorten nicht nur in Braunschweig, Goslar oder Wolfenbüttel, sondern auch in Isenbüttel, im Landkreis Gifhorn, Schöppenstedt, Wendeburg, Vechelde oder Cremlingen erfolgreich angeboten. Die Menschen legen Wert darauf, in der Region zu bleiben, aus der sie kommen – in der Nähe ihrer Familien. Die Nachfrage am betreuten Wohnen ist so groß, dass es teilweise sogar Wartelisten gibt.

Das betreute Wohnen ist ein zukunftsweisendes, seniorenorientiertes Wohnkonzept. Die Wohnungen sind natürlich barrierefrei und zielgruppengerecht konzipiert – von Badinstallationen über Bewegungsflächen bis hin zum Aufzug. Sozialstationen und Gemeinschaftsräume in den Wohnanlagen bringen die Menschen einander näher bzw. ins Gespräch miteinander. Und nach Wunsch können viele Dienstleistungen in Anspruch genommen werden, die vom Bringdienst bis zur Hilfe beim Ausfüllen von Formularen reichen. Auch wenn es

einmal nicht mehr so gut geht: Hier wird niemand mit seinen Problemen allein gelassen.

Die qualifizierte Betreuung ist neben dem guten Wohnungs- und Infrastrukturangebot die Grundlage für das einwandfreie Funktionieren des betreuten Wohnens. Die externen Dienstleister, wie z. B. Diakonie, AWO oder ASB, kümmern sich um die Mieter, unterstützen bei der täglichen Lebensführung und bieten bei Bedarf schnelle Hilfe. Sicherheit spielt ebenfalls eine ganz wichtige Rolle. Durch Brandschutzmelder wird ein Feuer zuverlässig und frühzeitig erkannt.

Zudem sorgt ein permanent verfügbares Hausnotrufsystem dafür, dass jederzeit ein Hilferuf abgesetzt werden kann. Ob bei plötzlich auftretenden körperlichen Beschwerden oder in Stress-Situationen: Am anderen Ende der Funkleitung ist immer jemand erreichbar, der die Lage schnell und richtig einschätzen sowie weitere Schritte in die Wege leiten kann. Die Anforderungen und Wünsche werden in der Zukunft noch weiter steigen, auch durch technische Neuerungen. Intelligente, altersgerechte Assistenzsysteme werden entwickelt und unterstützen in Themen der Sicherheit, Mobilität und Gesundheit.

Das betreute Wohnen grenzt sich erheblich von Alten- und Pflegeheimen ab. Jeder Bewohner lebt autark in seiner eigenen Wohnung, kann das Leben frei und unabhängig genießen, aber braucht auf unterstützende Dienstleistungen im Bedarfsfall nicht verzichten. Jeder kann sich, ganz wie er will, der Gemeinschaft im Haus anschließen und an den Aktivitäten teilnehmen. Die Nachbarn treffen sich beispielsweise zum gemeinschaftlichen Kochen, zur Kaffeetafel oder unternehmen gemeinsame Ausflüge. Im betreuten Wohnen wird das soziale Miteinander großgeschrieben. Das sorgt für Geborgenheit.



Wohnen fängt mit ›W‹ an.
www.wiederaufbau.de

›Mieten - sicher, gut und günstig

- Günstige Wohnungen mit Wohlfühlqualität.
- Sicheres Wohnrecht, wie ein Mieter im eigenen Haus.
- Keine Maklergebühren oder Vermittlungsprovisionen.

›Kaufen - Wohnräume an attraktiven Standorten

Ob Sie ein Grundstück oder eine Eigentumswohnung suchen, wir haben den passenden Lebensraum für Sie. Die ›Wiederaufbau‹ kann auf fast 60 Jahre Erfahrung beim Bauen zurückblicken und bietet Wohnräume und Grundstücke zu fairen Preisen an.



›Verwalten - Gut verwaltet zahlt sich aus

Der verantwortungsvolle Umgang mit Häusern und Wohnungen ist das Markenzeichen der ›Wiederaufbau‹. Von der kompletten Immobilienverwaltung bis zur gezielten Unterstützung in Vermietung, Vermarktung und Technik – wir bieten Ihnen Service nach Maß, damit Ihre Immobilie wertstabil und rentabel bleibt.

›Sparen – so einfach und solide wie damals

Sparen sollte eine sichere und solide Sache sein. Deshalb haben wir eine eigene Spareinrichtung ins Leben gerufen, bei der die Einlagen durch die genossenschaftseigenen Immobilien abgesichert sind. Und dass Sicherheit eine hohe Rentabilität nicht ausschließt, beweisen unsere Konditionen.



Seniorenheime

Nachhaltigkeit im Spannungsfeld der Interessen

Dipl.-Ing. Antti Ahola | Architekt | AHOLA ARCHITEKTEN



Die Entwicklung im Bereich des nachhaltigen Bauens hat in den letzten drei Jahrzehnten gewaltige Fortschritte gemacht. In den 80er-Jahren wurden die hehren Ideale der ökologischen Bewegung recht zaghaft mit einigen kleinen Projekten in die Baubranche getragen. Heute ist Nachhaltigkeit zu einem Modewort geworden, das in aller Munde ist.

Die technischen Möglichkeiten sind vielfältig und so weit ausgereift, dass sich niemand mehr auf Experimente einlassen muss. Das Ideal ist allen bekannt: Ein Gebäude soll keine Energie verbrauchen, sondern diese produzieren. Bei der Herstellung sollen nur Materialien zum Einsatz kommen, die eine ausgeglichene CO₂-Bilanz haben und darüber hinaus auch weiteren Anforderungen des Umweltschutzes entsprechend produziert werden. Beim Bau von Seniorenheimen ist es jedoch meist nicht möglich, all diese Ideen in ihrer Gesamtheit zu verwirklichen, denn im Alltag müssen wir uns den realen Möglichkeiten stellen und hier treffen die verschiedensten Interessen und Zwänge aufeinander.

Die Politik gibt die gesetzlichen Rahmenbedingungen vor und liefert Anreize durch verschiedene Förderprogramme. Der Investor braucht ein ökonomisch tragfähiges Konzept und muss daher die Investitionskosten im Blick behalten. Auch

der Betreiber muss die Finanzierbarkeit bedenken, allerdings sind hier die Betriebskosten nur bedingt ausschlaggebend, denn diese werden zum größten Teil als Nebenkosten – wie bei einer normalen Mietwohnung – an den Mieter weitergegeben. Die Bewohner erwarten neben einem bezahlbaren natürlich auch ein angenehmes Wohnumfeld.

Mit der Energieeinsparverordnung hat der Gesetzgeber Mindeststandards für die Energiebilanz von Gebäuden festgelegt. Eine gute Wärmedämmung der Gebäudehülle sowie ein effizientes Heizsystem müssen somit bei jeder Planung berücksichtigt werden. Darüber hinaus bieten die Förderprogramme der KfW Anreize für Investoren, die Energiebilanz oder auch die CO₂-Bilanz ihrer Projekte weiter zu verbessern. Hierdurch sollen

Systeme, die bisher trotz der hohen Energiepreise noch nicht rentabel sind, finanzierbar werden. Häufig wird so die Wärmerückgewinnung in Lüftungsanla-

gen oder Solarkollektoren für die Warmwasserbereitung gefördert. Immer häufiger kommen auch Holzpelletkessel zum Einsatz, da der Brennstoff Holz eine neutrale CO₂-Bilanz hat.

Das größte Hindernis für die meisten dieser Maßnahmen ist, dass der Investor die Kosten trägt, die Einsparungen jedoch den Bewohnern zugute kommen. Das immer präsenter werdende Thema der Nachhaltigkeit rückt für Investoren bei der Vermarktung mehr und mehr in den Vordergrund, wodurch die Betriebskosten zu einem immer wichtigeren Faktor werden. Dies gilt besonders für Seniorenheime, da die spezielle Nutzung besonders hohe Betriebskosten verursacht. Seniorenheime werden rund um die Uhr genutzt, ältere Menschen benötigen höhere Raumtemperaturen, und der Warmwasserbedarf für Reinigung und Pflege ist sehr hoch.

Für Betreiber und Bewohner lassen sich jedoch die Qualität eines Gebäudes und damit die voraussichtlichen Betriebskosten nicht so ohne Weiteres einschätzen. Um dies zu erleichtern, hat der Gesetzgeber inzwischen den Energieausweis für Gebäude eingeführt. Doch obwohl schon jeder davon gehört hat, wird er in der Praxis noch nicht überall eingefordert. Auch wird die Aussagekraft des Energieausweises von vielen Fachleuten recht kritisch betrachtet, da bei der Erstellung auf zwei ganz unterschiedliche Verfahren zurückgegriffen werden kann. So basiert der verbrauchsorientierte Energiepass auf den in der Vergangenheit entstandenen Energiekosten, ohne jedoch die Art und Weise der Nutzung zu berücksichtigen, was zu erheblichen Verzerrungen führen kann. Beispielsweise kann Leerstand zu einer guten Beurteilung eines Gebäudes führen, ohne eine Aussage über dessen Energieeffizienz zu treffen. Andererseits basiert der bedarfsorientierte Energiepass auf einer rein theoretischen Berechnung des zu erwartenden Verbrauchs und ist aufwendig und somit teuer.

„Nachhaltiges Bauen wird für die Werthaltigkeit von Gebäuden immer entscheidender.“

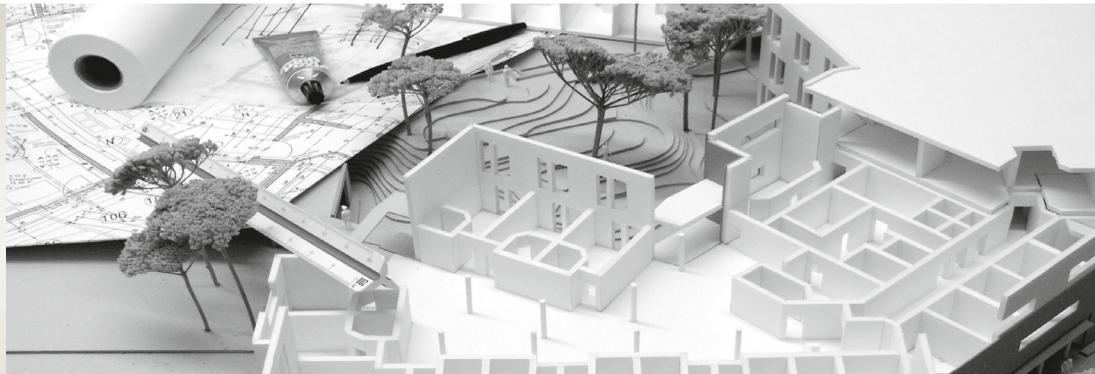
Weit aussagekräftiger als der Energieausweis sind freiwillige Zertifizierungssysteme, da diese das Gebäude sehr umfassend betrachten, obwohl es auch hier große Unterschiede gibt. Das bekannteste ist vielleicht das amerikanische LEED-Zertifikat, welches es schon seit mehr als 10 Jahren gibt. In Deutschland wird es jedoch durch das letztes Jahr auf den Markt gekommene Zertifikat des DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) langsam verdrängt. Leider ist dies zurzeit noch auf Bürogebäude beschränkt. Allerdings arbeitet die DGNB momentan an einem System zur Bewertung von Krankenhäusern und Pflegeheimen. Es ist zu hoffen, dass dies mit einem, der Projektgröße von normalen Pflegeheimen angemessenen Aufwand zu bewältigen sein wird. Da die Zertifikate sehr arbeits- und damit kostenintensiv sind, geht man bisher

davon aus, dass sich solche Zertifikate für Gebäude mit einer Bausumme von unter 10 Mio. Euro nicht lohnen. Für den Pflegeheimbau sind sie damit weitgehend uninteressant, da heute eher mittlere und kleine Heime gebaut werden. Der erhebliche Dokumentationsaufwand ist jedoch nicht nur negativ zu werten, da sich hieraus interessante Nebenprodukte ergeben. So muss die Schulung des technischen Personals dokumentiert werden, da sich herausgestellt hat, dass die immer komplexer werdenden technischen Anlagen nicht immer optimal eingestellt werden. Es sind Einsparungen bei den Energiekosten von bis zu 30% durch das optimale Einregeln der Heizungs- und Lüftungsanlagen möglich.

Noch liegt die Zertifizierung von Gebäuden für die Masse des Marktes in der Zu-

kunft. Allerdings hat die Krise am amerikanischen Immobilienmarkt gezeigt, dass zertifizierte Objekte erheblich werthaltiger sind. Was dazu geführt hat, dass immer mehr Banken bei der Kreditvergabe nach solchen Zertifikaten fragen.

Gerade beim Bau von Seniorenheimen wird durch die unterschiedlichen, meist finanziellen Interessen der Beteiligten im Bereich der Nachhaltigkeit nicht immer alles getan, was technisch möglich und vielleicht wünschenswert ist. Es sind jedoch Entwicklungen am Immobilienmarkt in Gang gesetzt worden, die sich noch weiter verstärken werden. Da Immobilien sehr langfristige Investitionen sind, müssen auch die zukünftigen Möglichkeiten bei der Vermarktung berücksichtigt werden. Wer einen guten Überblick über diese Entwicklungen hat, wird langfristig erfolgreich planen.



AHOLA

ARCHITEKTEN

AHOLA ARCHITEKTEN
Steinweg 4
38100 Braunschweig

0531 244240
0531 2442499

info@ahola.de

AHOLA ARCHITEKTEN
Willy-Lohmann-Straße 23
06114 Halle/Saale

0345 204 15 0
0345 204 15 29

info.halle@ahola.de

AHOLA ARCHITEKTEN

Architektur- und Ingenieurbüro mit Schwerpunkt im Bereich der Bauten des Pflege- und Gesundheitswesens, des Gemeinschaftswesens, des Wohnungsbaus sowie Sanierung und Umbau bestehender Bausubstanz.

Unser Leistungsspektrum erstreckt sich von der Gesamtkonzeption nebst Wirtschaftlichkeitsnachweisen über die Vorplanung und den Bauantrag bis hin zur Bauleitung. Gerne übernehmen wir auch die Generalplanung eines Bauvorhabens.



Erbschaft- und Schenkungsteuer

Die selbst genutzte Wohnimmobilie (Familienheim) im Fokus der Erbschaft- und Schenkungsteuer

Ulrike Androlat | Steuerberaterin | ANDROLAT BRODDE PLUS



Schon vor dem Erbschaftsteuer-Reformgesetz (ErbStRG), welches ab 01.01.2009 in Kraft getreten ist, gab es eine Steuerbefreiung für die Zuwendung zu Lebzeiten, mit der ein Ehegatte dem anderen Ehegatten das Eigentum oder einen Miteigentumsanteil an einem „Familienwohnheim“ verschafft. Auch die Bereicherung des Ehegatten zu Lebzeiten durch die Übernahme der Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder der Erhaltungsaufwendungen für ein solches Familienwohnheim war steuerfrei. Nicht befreit war bislang der Erbfall von Familienheimen zwischen Ehegatten und Kindern.

Zuwendung unter Lebenden (§ 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG)

Durch das ErbStRG fällt unter die Steuerbefreiung nicht nur die Schenkung des Familienheimes im Inland, sondern auch eines solchen Objektes, welches in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union oder in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraumes belegen ist. Außerdem gilt diese Steuerbefreiung nun auch für Zuwendungen zwischen Lebenspartnern i. S. des LPartG.

Darüber hinaus hat der Begriff des Familienheimes durch den Verweis auf § 181 Abs. 1 Nr. 1–5 BewG eine großzügigere Auslegung erfahren. Erfasst wird auch die schenkweise Übertragung von 1- und 2-Familienhäusern, Mietwohngrundstücken, Wohnungs- und Teileigentum, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Allerdings beschränkt sich die Schenkungsteuerfreiheit auf den zu eigenen Wohnzwecken genutzten Teil in den vorgenannten Objekten.

Weitere Voraussetzung für die schenkweise Übertragung von Familienheimen

zwischen Ehegatten ist, dass sich zum Zeitpunkt der Übertragung in dem betreffenden Familienheim der Lebensmittelpunkt der Familie befindet. Das wiederum bedeutet, dass besonders nach neuem Recht Zweit-, Wochenend- und Ferienwohnungen nicht mehr steuerfrei übertragen werden können.

Umstritten ist, inwieweit die Steuerbefreiung greifen soll, wenn die Eheleute getrennt leben. Aufgrund der Gesetzesbegründung muss man davon ausgehen, dass der Gesetzgeber von einem gemeinsamen Bewohnen des begünstigten Objektes ausgeht: „Die Regelung zur Steuerfreistellung von Wohneigentum für Ehegatten und Lebenspartner dient (...) dem Schutz des gemeinsamen familiären Lebensraumes...“. Von einem gemeinsamen familiären Lebensraum kann man grundsätzlich nur dann sprechen, wenn in der Wohnung mehrere Familienmitglieder wohnen. Das Finanzgericht Berlin sieht den Sinn der Steuerbefreiung auch darin, dass sie dem Schutz des Ausgleichs des während der Ehezeit gemeinsam Erarbeiteten dienen soll. Das lässt vermuten, dass es auch nach der Neufassung

des § 13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG ausreichend sein sollte, wenn im Zuwendungszeitpunkt nur einer der Ehegatten die Wohnung bewohnt, dass aber die Wohnung vor der Trennung der Ehegatten von ihnen gemeinsam bewohnt worden ist (Schlünder/Geißler, DStR 2006, 260, 261). In Zweifelsfällen sollte man sich vor einer solchen Übertragung zu Lebzeiten den fachkundigen Rat eines Steuerberaters einholen.

Erwerb von Todes wegen durch den Ehegatten/Lebenspartner (§ 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG)

Die Erwerbe von Familienheimen von Todes wegen durch Ehegatten oder Lebenspartner war vor Einführung des ErbStRG in vollem Umfang erbschaftsteuerpflichtig. Um „dem Schutz des gemeinsamen familiären Lebensraumes und dem Schutz des Ausgleichs des während der Ehezeit gemeinsam Erarbeiteten“ Rechnung zu tragen, wurde § 13 Abs. 1 Nr. 4b ErbStG geschaffen. In der Gesetzesbegründung zu dieser Vorschrift ist zu lesen, dass „die Regelung zur Steuerfreistellung von Wohneigentum für Ehegatten und Lebenspartner im Übrigen dem geltenden Recht einer Steuerbefreiung für die lebzeitige Zuwendung eines Familienheimes unter Ehegatten entspricht“. Das bedeutet, dass hinsichtlich der Belegenheit des Grundstücks und des Begriffs Familienheim die bereits zuvor gemachten Ausführungen hier genauso gelten. Begünstigt ist auch hier nur ein Objekt, welches der Erblasser bis zu seinem Tode zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder aus zwingenden Gründen daran gehindert war. Eine genaue Definition des Begriffs „zwingende Gründe“ gibt es nicht. Man geht aber davon aus, dass diese vorliegen, wenn der Erblasser aufgrund seines hohen Lebensalters oder aus gesundheitlichen Gründen in einem Pflegeheim leben musste oder sich längere Zeit in einem Krankenhaus oder Sanatorium aufgehalten hat.

Weitere Voraussetzung ist nach dem Gesetzeswortlaut, dass die Wohnung beim

überlebenden Ehegatten „zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist“. Hier verlangt der Gesetzgeber nun im Gegensatz zu lebzeitigen Übertragungen, dass der Erwerber die Wohnung 10 Jahre nach dem Erbfall selbst nutzt. Beendet der überlebende Ehegatte die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken innerhalb dieser 10 Jahre z.B. durch Vermietung, Veräußerung oder längeren Leerstand, entfällt die Steuerbefreiung rückwirkend im Ganzen. Der Erbschaftsteuerbescheid wird korrigiert und die komplette auf das Familienheim entfallende Erbschaftsteuer ist nachzuentrichten. Ausnahmen bestehen nur, wenn der überlebende Ehegatte aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert ist. Auch hier werden als Beispiele für zwingende Gründe in diesem Sinne in der Gesetzesbegründung Tod und Pflegebedürftigkeit (Pflegestufe 3) des Erwerbers genannt. Leider hält das wahre Leben einige zwingende Gründe mehr bereit, die den Überlebenden an der zehnjährigen Selbstnutzung vorzeitig hindern könnten (berufliche Gründe, Haftanstalt etc.). Dies wird sicherlich in Zukunft die Finanzgerichte beschäftigen.

Erwerb von Todes wegen durch Kinder/Enkel

(§ 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG)

Grundsätzlich gelten die vorgenannten Regelungen hinsichtlich des Erwerbs eines Familienheimes von Todes wegen

auch für die Abkömmlinge. Auch hier ist die Erbschaftsteuerbefreiung für Kinder und Enkel abhängig davon, dass der Erblasser die Wohnung bis zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder aus zwingenden Gründen daran gehindert war und dass diese Wohnung zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken durch das Kind/den Enkel bestimmt ist und auch in den nächsten 10 Jahren zu Wohnzwecken genutzt wird.

Ein wesentlicher Unterschied zum Erwerb des Familienheimes von Todes wegen durch den Ehegatten gegenüber dem Erwerb durch Kinder/Enkelkinder ist in der Begrenzung der Wohnungsgröße auf maximal 200 m² gegeben. Während der Ehegatte die z. B. 500 m² große Familienvilla unter Vorliegen aller anderen Voraussetzungen erbschaftsteuerfrei erhalten kann, ist dies bei Kindern und Enkelkindern auf 200 m² beschränkt. Das bedeutet, dass bei einem ererbten Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 300 m² durch das Kind des Erblassers der erbschaftsteuerpflichtige Wert des Einfamilienhauses zu zwei Dritteln (200 m²) erbschaftsteuerfrei und einem Drittel (100 m²) erbschaftsteuerpflichtig ist.

Zusammenfassung

Bis zum 31.12.2008 war nur die schenkungsweise Übertragung eines Familienheimes zwischen Ehegatten steuerfrei möglich. Durch das ErbStRG ist auch die

Übertragung eines Familienheimes im Erbfall auf den überlebenden Ehegatten und/oder die Kinder/Enkel unter den vorgenannten Voraussetzungen erbschaftsteuerfrei möglich. Diese Regelung zur Steuerfreistellung von Wohneigentum für Ehegatten und Lebenspartner zum Schutze des gemeinsamen familiären Lebensraumes und zum Schutze des Ausgleichs des während der Ehezeit gemeinsamen Erarbeiteten ist natürlich zu begrüßen. Trotzdem sind die neuen Steuerbefreiungen für die Erwerber von Todes wegen durch die Behaltensfrist von 10 Jahren und die Begrenzung auf 200 m² Wohnfläche für Kinder und Enkel an schärfere Voraussetzungen gebunden als die Steuerbefreiung für lebzeitige Übertragungen. Hinzu kommt, dass Aufgabe des ErbStRG auch war, für Immobilien neue Bewertungsmaßstäbe zu entwickeln, die dem gemeinen Wert/Verkehrswert nahe kommen. Sollte also die steuerfreie Übertragung des Familienwohnheimes zwischen Ehegatten zu Lebzeiten bzw. im Erbfall auf den überlebenden Ehegatten und/oder Kinder/Enkel misslingen, könnte es zu ganz erheblichen Steuerbelastungen, die zwischen 7% und 30% des steuerpflichtigen Erwerbs liegen können, kommen. Es ist daher sinnvoll, sowohl für den Schenkungs- als auch für den Erbfall kompetente rechtliche und steuerrechtliche Beratung einzuholen.

ANDRULAT | BRODDE | PLUS

steuern und beraten



Steuerberatungsgesellschaft

Grüner Platz 30 – Meineke Villa
38302 Wolfenbüttel

Tel: ☎ 53 31 . 97 10 0

Fax: ☎ 53 31 . 97 10 99

info@andrulat-brodde-plus.de

www.andrulat-brodde-plus.de

Facility Management

Eine strategische Herausforderung auch für kleine und mittelständische Unternehmen

Ulrich Müller | Geschäftsführer | Öffentliche Facility Management GmbH



Facility Management (FM) ist ein Begriff, dessen eigentliche Bedeutung oft fehlinterpretiert wird. Einerseits galt FM in der Vergangenheit als „Heilsbringer“ für finanzschwache Unternehmen, andererseits als „Mogelpackung“ für längst bekannte Managementmethoden. Manch einer bringt FM sogar mit einem besseren „Hausmeisterdienst“ in Verbindung. Doch was bedeutet Facility Management wirklich und wie kann auch ein kleines und mittelständisches Unternehmen die in diesem Zusammenhang stehenden Prozesse optimal managen?

Facility Management betrachtet, analysiert und optimiert alle kostenrelevanten Vorgänge rund um das Gebäude, ein bauliches Objekt oder eine im Unternehmen erbrachte Leistung, die nicht zum Kerngeschäft gehört. Ziel ist es, Qualität und Kosten der gesamten Sekundärprozesse zu optimieren, um so den Kernprozess bestmöglich zu unterstützen.

Wenn Sie an Ihr Büro denken, denken Sie auch an Licht, Heizung, Reinigung und die Beschaffung von Verbrauchsmaterialien oder doch eher an Ihr Kerngeschäft?

Die meisten kleinen und mittelständischen Unternehmen haben ihr Kerngeschäft im Griff und können



wegen ihrer Größe schnell und flexibel auf Marktveränderungen reagieren. Aber auch im Bereich der Sekundärprozesse gibt es permanent Veränderungen. Gesetzliche Bestimmungen kommen hinzu, auch vorhandene Abläufe werden kontinuierlich überprüft und den neuen Erkenntnissen angepasst. Zudem ist gerade in der heutigen Zeit jedes Unternehmen gefordert, nicht nur seine Kern-, sondern auch die Sekundärprozesse kosteneffizient zu optimieren.

FM ist eine strategische Managementdisziplin zur Optimierung der Unternehmensabläufe.

Damit rücken auch diese Prozesse in den Fokus des Top-Managements, was wiederum gerade bei kleinen und mittelständischen Unternehmen aus zeitlichen Gründen nicht immer vollumfänglich möglich ist.

Wie können diese Unternehmen dennoch von möglichen neuen Entwicklungen profitieren und diese Prozesse effizient betreiben?

Auf dem Markt gibt es Dienstleister, die diese Sekundärprozesse zu ihrem Kerngeschäft gemacht haben. Einige FM-Dienstleister sind nicht nur als Berater auf dem Markt tätig, sondern sind darüber hinaus auch bereit, die Sekundärprozesse zu steuern und – wichtiger noch – zu verantworten.

Wir halten Ihnen den Rücken frei.

Für den Erfolg Ihres Unternehmens.

Entdecken Sie Ihr Einsparpotenzial.

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

Ihr Ansprechpartner:

Ulrich Müller, Geschäftsführer

Telefon: 0531 / 2 02 14 89, ulrich.mueller@oeffentliche.de

www.oeffentliche-fm.de



ÖFFENTLICHE
Facility Management

Vorteile einer Vergabe an einen FM-Dienstleister:

- Arbeitserleichterung für Management und kostbare Mitarbeiter
- Steigerung der Effizienz in den Sekundärprozessen
- Reduzierung der Verwaltungskosten

Die Vorteile für das Management eines kleinen und mittelständischen Unternehmens liegen auf der Hand. Der FM-Dienstleister nimmt dem Management Arbeit ab. Damit werden Freiräume geschaffen, um sich noch intensiver auf das Kerngeschäft zu konzentrieren. Zu-

dem sorgt der FM-Dienstleister dafür, dass die Sekundärprozesse effizient auf das Kerngeschäft ausgerichtet werden und damit auch in aller Regel für Kosteneinsparungen.

Vorteile einer Immobilienbörse

Wer hätte gedacht, dass es in Braunschweig die älteste

Immobilienbörse Deutschlands gibt?

Seit 1937 besteht – mit Unterbrechung durch den Zweiten Weltkrieg – die Grundstücksbörse Braunschweig. Tagungsort ist die Industrie- und Handelskammer. Zwölf namhafte und bewährte Makler unserer Region sorgen in professioneller Teamarbeit dafür, dass Immobilien erfolgreich verkauft und vermietet werden.

Die Mitglieder der Grundstücksbörse Braunschweig decken mit ihren starken Unternehmen im Westen den Bereich bis Peine, den Osten mit dem Standort Wolfsburg, nach Süden Wolfenbüttel und Salzgitter und im Norden Gifhorn ab.

Voraussetzungen für die Aufnahme in diese Börse sind seit eh und je Erfahrung, Kompetenz und Zuverlässigkeit.

Die Regionalexperten für die Region 38 haben sich zusammengeschlossen, um ihren Suchkunden mit nur einem Maklerkontakt die Immobilien von zwölf Maklern präsentieren zu können. Damit hat der Interessent mit geringem Aufwand ein möglichst großes Angebot, er hinterlegt

bei nur einem Kollegen seines Vertrauens seine Suchwünsche und dieser kann neben seinem Angebotsbestand auch die Objekte der Kollegen mit anbieten.

Auch den Wünschen des Anbieters kommt diese Zusammenarbeit entgegen. Er beauftragt einen Makler seines Vertrauens und zwölf handverlesene Makler bieten diese Immobilie gemeinsam an. Das funktioniert auch deshalb so reibungslos, weil diese Maklerkollegen sich auf eine gemeinsame Datenschnittstelle geeinigt haben und darüber vernetzt sind. Darüber hinaus treffen die Mitglieder der Grundstücksbörse sich alle zwei Wochen im Hause der Industrie- und Handelskammer und besprechen die neu

hinzugekommenen Objekte und deren optimalen Vermarktungswege. Dieses Potenzial erhöht natürlich nicht nur die Vermarktungschancen erheblich, sondern verkürzt auch die Vermarktungszeit.

Vermittelt werden sowohl Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Baugrundstücke als auch Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeobjekte. Die Abwicklung der Gemeinschaftsgeschäfte haben die Makler in ihrer Börsenordnung untereinander geregelt. Auch wenn die Leistung sich durch diesen Vertriebsweg verzweifacht, so entstehen dem Kunden dadurch keine Mehrkosten. Käufer wie auch Verkäufer zahlen ein reines Erfolgshonorar, welches der ortsüblichen Provision entspricht.

Die Mitglieder der Grundstücksbörse erstellen darüber hinaus jährlich einen Marktbericht, der in den Nachrichten der Industrie- und Handelskammer veröffentlicht und als zuverlässige Informationsquelle für Preise und als Marktbarometer geschätzt wird. Dieser Marktbericht wird ferner auch gemeinsam mit dem Gesamtangebot der Mitglieder auf der gemeinsamen Homepage unter www.grundstücksbörse-braunschweig.de veröffentlicht.

Autoren und Ansprechpartner:



Dietmar Böltau,
Vechelde



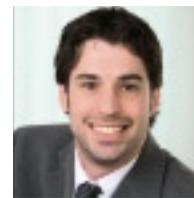
Rudolf Eimer,
Gifhorn



Michael Kellner,
Wolfsburg



Horst Nonn,
Braunschweig



Oliver Nonn,
Braunschweig



Katrin Oberenzer,
Braunschweig



Martin Rühland,
Braunschweig



Gerald Soest,
Wolfenbüttel



Karsten Stöcker,
Wolfenbüttel



Dirk Teckentrup,
Braunschweig



Maic Wolter,
Braunschweig



Uwe Wolter,
Braunschweig

Was wäre, wenn die Inflation kommt?

Maic Wolter | Geschäftsführender Gesellschafter | Jo. Wolter Immobilien GmbH

Eine möglicherweise bevorstehende Inflation war in den letzten Monaten eines der Themen in den Medien. Zweckoptimisten und Pessimisten widersprechen sich in den meinungsbildenden Talkshows, gleichzeitig wird auch über deflationäre Tendenzen philosophiert.



Die US-amerikanische Autoindustrie schien 2009 kurz vor dem Untergang und meldete dann doch Gewinne, dazu Verunsicherungen durch Meldungen aus Dubai und Griechenland. Die Aktienmärkte verhalten sich oftmals unberechenbar und die Meldungen zu den Arbeitslosenzahlen sind uneinheitlich. Um die Wirtschaftsdaten als Verbraucher wirklich deuten zu können, benötigt man eher eine „gut geeichte Kristallkugel“ als die Wirtschaftsmagazine und die Aussagen von Politikern, die sich im Wochenrhythmus selber widerlegen.

All diese Widersprüche nähren schon seit geraumer Zeit die Verunsicherung in der Bevölkerung.

Betrachtet man die sogenannten „Geldmengen“, so fällt auf: Obwohl ausreichend Kapital vorhanden ist, wird es doch nicht in dem Maße umgesetzt, wie man es aus den volkswirtschaftlichen Erfahrungen erwarten würde. Das sorgt offensichtlich für Verunsicherung und Lethargie bei Unternehmen und Verbrauchern gleichermaßen. Denn wenn jeder an seinem Geld festhält und es nicht ausgibt, kann es nicht mehr zirkulieren und die (Binnen-)Wirtschaft in Schwung halten.

Trotz der niedrigen Zinsen auf Rekordniveau bekommt deshalb die Binnenwirtschaft nicht den erhofften Schub und Kurzarbeit ist der derzeit bestimmende Arbeitsplatzgarant in einigen Zweigen der bundesdeutschen Industrie. Diese sollte eine vertrauensbildende Maßnahme sein, Sicherheit geben und die Bevölkerung motivieren, ihr Geld

zirkulieren zu lassen. Im Ergebnis wurde den betroffenen Familien jedoch leider kein ausreichendes Sicherheitsgefühl vermittelt, sondern viele empfinden es eher als Aufschub, als eine Verlängerung der Unsicherheit – folglich wird nicht mutig investiert und konsumiert, sondern trotz niedriger Zinsen das Geld oft beiseite gelegt. Da auf diesem Wege aber keine Werte geschaffen werden, ist die Folge, dass die Geldmengen zu Lasten der Staatsverschuldung zunehmen.

Möglicherweise ist der Weg aus dieser unübersichtlichen Situation eine Inflation – ob sie aber tatsächlich auch eintreten wird, lässt sich nicht mit Gewissheit voraussagen.

Wenn sich die Frage „Kommt eine Inflation?“ nicht beantworten lässt, müssen wir uns damit beschäftigen, wie wir unser Geld absichern, egal ob die Inflation kommt oder vielleicht auch nicht. Geld inflationssicher anlegen und doch Risiken vermeiden.

Weil man nie weiß, ob ein Tropensturm ganze Ernten ausfallen lässt oder gar börsennotierte Unternehmen in den Ruin reißt, weil die Aktienkurse erfahrungsgemäß sehr extrem auf externe Schocks reagieren und auch die Banken und Automobilkonzerne nicht mehr so verlässlich scheinen wie noch vor Jahren, bleibt die Form der Geldanlage an den Aktienbörsen weiterhin riskant und in vielen Fällen spekulativ. Zu viel Geld wurde in den letzten Jahren bei plötzlichen Wirtschaftscrashes vernichtet, als dass man sich diesen Märkten sorgenfrei anvertrauen kann.

Warum also nicht die selbst genutzte Immobilie? Steigt die Inflation, so steigen zeitversetzt auch die Mieten. Das trifft jedoch dem „Selbstnutzer“ wenig, denn seine „Annuität“ – also seine Kreditrate – bleibt gleich.

Und wer schon im Eigentum wohnt, der könnte alternativ Immobilien für seine Kinder erwerben und ihnen diese vermieten. Das ist ähnlich sicher wie ein Sparbuch, aber von der Rendite derzeit vielversprechender. Die von den einschlägigen TV-Stationen spektakulär aufbereiteten Szenarien über Mietnomaden sind somit auch kein Thema.

Wenn auch die Kinder schon versorgt sind – wie wäre es mit einem Mehrfamilienhaus? Die Arbeit nimmt Ihnen der Verwalter ab, er prüft die Bewerber über die Schufa und Wirtschaftsauskünfte, macht die Abrechnungen, setzt die Forderungen durch und überweist die Überschüsse, die im Falle einer Inflation stetig zunehmen sollten.

Auf die Frage „Was wäre, wenn die Inflation kommt?“ ist die Antwort: „Dann bleibe ich entspannt.“



Autorenübersicht

Ahola Architekten

Steinweg 4
38100 Braunschweig

Dipl.-Ing. Antti Ahola

Telefon 0531 24424-0
Telefax 0531 24424-99
info@ahola.de
www.ahola.de

Altmeyen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH

Frankfurter Straße 2
38122 Braunschweig

Dipl.-Ing. Hermann Altmeyen

Telefon 0531 80116-60
Telefax 0511 80116-66
altmeyen@altmeyen.de
www.altmeyen.de

Andrulat I Brodde I Plus Steuerberatungsgesellschaft

Grüner Platz 30
38302 Wolfenbüttel

Ulrike Andrulat

Telefon 05331 9710-0
Telefax 05331 9710-99
info@andrulat-brodde-plus.de
www.andrulat-brodde-plus.de

Baugenossenschaft Wiederaufbau eG

Güldenstraße 25
38100 Braunschweig

Joachim Blätz

Telefon 0531 5903-0
Telefax 0531 5903-195
info@wiederaufbau.de
www.wiederaufbau.de

Braunschweigische Landessparkasse

Friedrich-Wilhelm-Platz
38100 Braunschweig

Andy Blumenthal
Carsten Hüncken

Telefon 01802 221919
Telefax 0531 487-3572
kundenservice@blsk.de
www.blsk.de

Braunschweiger Wach- und Schließgesellschaft Richard Haars GmbH

Donastraße 19
38120 Braunschweig

Jochen Schurer

Telefon 0531 2850-0
Telefax 0531 2850-222
info@bwus.de
www.bwus.de

ft+ architekten

Wiesenstraße 10
38102 Braunschweig

Dipl.-Ing. Stefan Friedrichs

Telefon 0531 26041-0
Telefax 0531 26041-50
info@ftplus.de
www.ftplus.de

**H|U|S – Homann · Uhde · Staats & Kollegen
Rechtsanwälte und Notare**

Lange Straße 1
38100 Braunschweig

Bernd Uhde

Telefon 0531 24253-0
Telefax 0531 24253-40
info@hus-recht.de
www.hus-recht.de

iwb Ingenieurgesellschaft mbH

Wendentorwall 16
38100 Braunschweig

Dipl.-Ing. Jan Laubach

Telefon 0531 24361-40
Telefax 0531 24361-77
iwb@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de

Jo. Wolter Immobilien GmbH

Petritorwall 22
38118 Braunschweig

Maic U. Wolter

Telefon 0531 24477-0
Telefax 0531 24477-99
jo@wolter.de
www.wolter.de

**Kalksandsteinwerk Wendeburg Radmacher
GmbH & Co. KG**

Straße zum Kalksandsteinwerk
38176 Wendeburg

Dipl.-Ing. Hinrich Schulze
Dipl.-Ing. Roland Lange

Telefon 05303 9191-0
Telefax 05303 9191-10
O.Nickel@ks-radmacher.de
www.ks-radmacher.de

Munte Immobilien GmbH & Co. KG

Casparistraße 1
38100 Braunschweig

Sven-Thomas Munte
Martin Streppel
Ursula Voß

Telefon 0531 12064-0
Telefax 0531 12064-64
wohnen@munte-immobilien.de
www.munte-immobilien.de

Öffentliche Facility Management GmbH

Theodor-Heuss-Straße 10
38122 Braunschweig

Ulrich Müller

Telefon 0531 2021-489
Telefax 0531 2021-500
ulrich.mueller@oeffentliche.de
www.oeffentliche-fm.de

Priesmeier Sicherheit Systeme GmbH

Lange Straße 38
38100 Braunschweig

Stefan Priesmeier

Telefon 0531 24399-0
Telefax 0531 24399-90
info@priesmeier-sicherheit.de
www.priesmeier-sicherheit.de



Gottliebt Daimler.

Der Mercedes-Benz SLS AMG. www.mercedes-benz.com/sls-amg



Mercedes-Benz

Mercedes-Benz Niederlassung Braunschweig der Daimler AG

Frankfurter Straße 49, 38122 Braunschweig, Tel: 0531/802-802, E-Mail: verkauf-braunschweig@mercedes-benz.com,
www.braunschweig.mercedes-benz.de