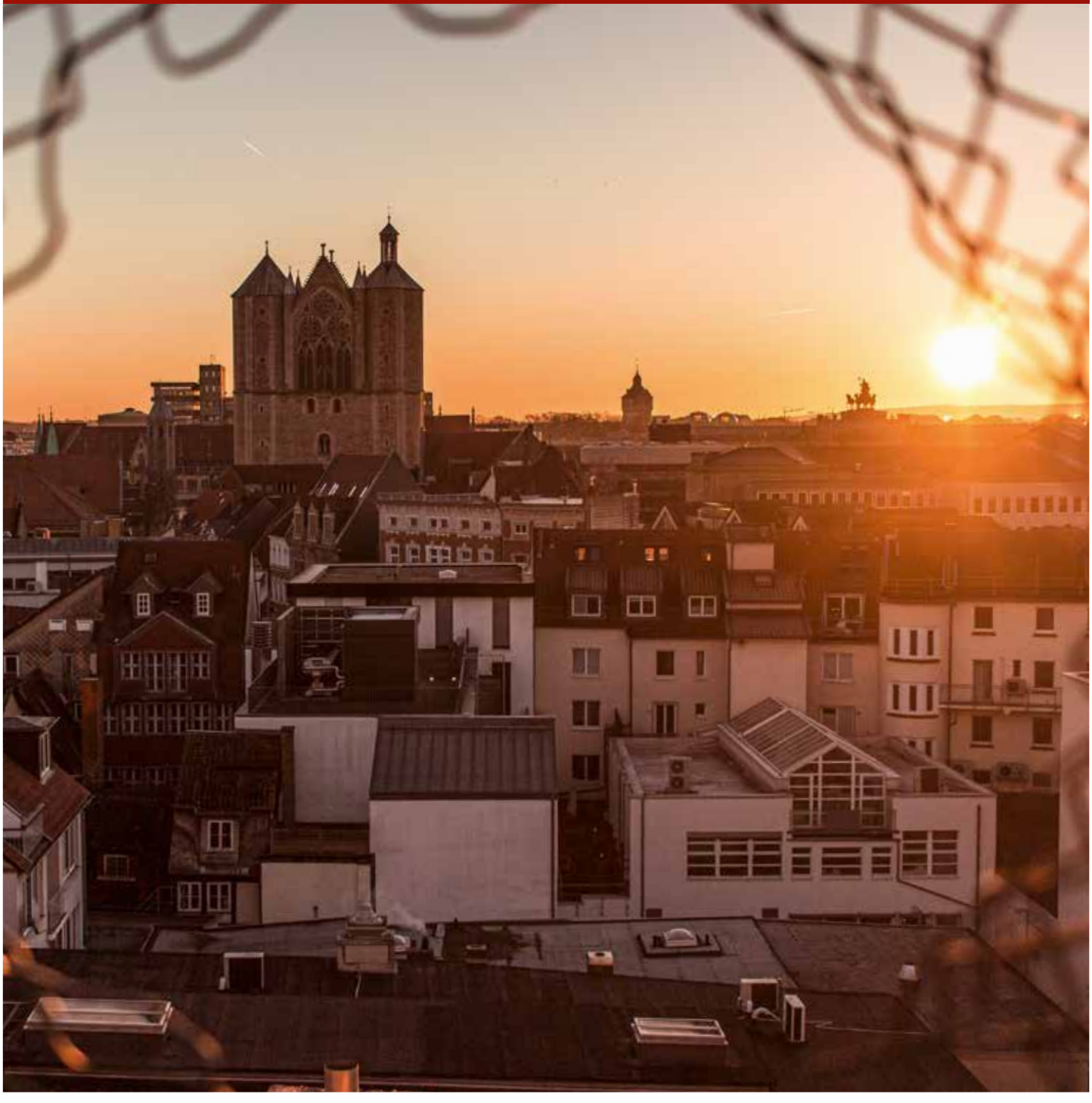
Herausgeber mediaworld GmbH | www.service-seiten.com | Ausgabe Braunschweig/Wolfsburg 2023

BS|WOB

SERVICE-SEITEN Immobilien

Ratgeber für Unternehmer*innen



Immobilienboom
Neue Realität

Grunderwerbsteuer
Steuerfallen lauern

Baufinanzierung
Nachhaltige Lösungen

mediaworld
AGENTUR FÜR MARKETING & VERLAG

Wir gestalten Arbeitswelten.

büro innovativ

planen
beraten
einrichten

www.bueroinnovativ.de

HÄG · KÖHL · KÖNIG + NEURATH · mauser · NowyStyl · OKA · profim · .spiegels® first class office manufacturing · VARIO · viasit

SERVICE-SEITEN
INFORMATIV – SACHLICH – UNABHÄNGIG

Editorial

4 Vorwort Herausgeber
5 Grußwort Beirat
6 Fachlicher Beirat
50 Autorenübersicht

Online weiterlesen!

Veröffentlichungen

8 Realität zählt nach dem Immobilien-Boom
10 Teilverkäufe von Immobilien – Chancen und Risiken
14 Zur Lage auf dem Immobilienmarkt
17 Zweiter Frühling für Bestandsimmobilien
20 Geldwäsche – Paradies Deutschland?
22 Erfolgreiche Vermögensnachfolge durch Familien-Immobiliengesellschaften
25 Achtung: Neue „Steuerfalle“ bei der Grunderwerbsteuer für Immobiliengesellschaften!
26 Update und steuerliche Neuerungen rund um die Immobilie
29 WohnFinanz Braunschweig im Portrait
30 Nachhaltige Gebäude: Zukunftsweisende Investition mit Sachverstand
31 So geht Nachhaltigkeit in der Baufinanzierung
32 Die Wärmepumpe als wesentlicher Faktor der Dekarbonisierung im Gebäudesektor
35 Legierungstreues Industrielles Aluminium-Recycling – Auch ein Faktor für die Immobilienwirtschaft?
36 Der Weg zur Nachhaltigkeit: ESG-Kriterien und SFDR als Chance und Risiko für Immobilienprojekte
38 Modulbauweise – Baukastensystem versus individueller Architekturplanung
40 kuhn+partner INGENIEURE im Portrait – Wir setzen Visionen in Realität um
42 Büromarkt Braunschweig – 2022/2023
44 Standortsuche für ein neues Büro – Dabei geht es um mehr als Größe und Miete.
47 Engpass IT-Know-how und sichere, stabile Systeme?

Impressum

Service-Seiten Immobilien
Ratgeber für Unternehmer
Ausgabe Braunschweig/Wolfsburg 2023

Jahresausgabe
Nr. 17

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

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

Telefon 0531 482010-20

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

Geschäftsführer
Timo Grän

Schriftleitung
RA Martin Voß, LL.M.

Grafische Gestaltung
Florian Bonau, Leon Lohre, Sina Schulz

Auflage
21.500 Stück

Verteilung
Beilage „IHK Wirtschaft“, Ausgabe Juni 2023
Beilage „Unsere Wirtschaft“, Ausgabe Juni 2023
Postdirektverteiler Stadtglanz, Ausgabe Juli 2023

Druck und Auflagennachweis
Funke Medien

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

Anzeigen/Projektsteuerung
Daniel Adams, Timo Grän, André Pause

Anzeigentarif
Mediadaten Ausgabe 2023

Titelbild
Florian Bonau

Nächste Ausgabe
Frühjahr 2024

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

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

mediaworld
AGENTUR FÜR MARKETING & VERLAG

Timo Grän

Martin Voß, LL.M. | Rechtsanwalt

Vorwort Herausgeber

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

und schon wieder ist ein Jahr vergangen und Sie haben nun bereits die 17. Ausgabe der Service-Seiten Immobilien für die Region Braunschweig/Wolfsburg in den Händen. Die seit über drei Jahren andauernden Unsicherheiten infolge Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben seit der letzten Ausgabe nicht wirklich abgenommen. Vielmehr hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass es auf den Immobilienmärkten zu einer wirklichen Trendwende, heute besser bekannt unter dem Namen „Zeitenwende", gekommen ist. Die Lähmung der Märkte mit einem fast beispiellosen Rückgang der Immobilientransaktionen in allen Bereichen und der Einbruch der Neubautätigkeit sind untrügliche Zeichen, dass sich die scheinbar heile immobile Welt des vergangenen Jahrzehntes massiv verändert hat. Und das nicht wirklich zum Guten. Selbst bei den Finanzämtern ist diese Entwicklung mit dem Ausbleiben der Grunderwerbssteuer schon angekommen.

In den goldenen Jahren des Aufschwungs heilte der Markt viele Unzulänglichkeiten und Fehler im Umgang mit Immobilien. Daher war es nahezu egal, was mit ihnen angestellt wurde. Solange die Nachfrage hoch blieb und die Preise weiter stiegen, konnte fast nichts schiefgehen. Nun haben sich die Rahmenbedingungen aber geändert und wir kommen wieder in vergleichsweise normalere Bereiche. Die nicht vorhersehbar hohe Geschwindigkeit dieses Veränderungsprozesses bringt aber erhebliche Schwierigkeiten mit sich und hat ein großes Maß an Unsicherheit zur Folge. Die politischen Diskussionen u.a. zum Thema „Heizen in der Zukunft" mit seinen weitreichenden Eingriffen und Einflüssen in den Immobilienmarkt verstärkt dieses Momentum erheblich. Daher ist es kein Wunder, dass viele Menschen erst einmal nichts tun. Abwarten scheint ein Gebot der Stunde zu sein.

In unsicheren Zeiten sind die Meinungen und Erfahrungen von Expertinnen und Experten wieder mehr gefragt, als es in der näheren Vergangenheit mitunter der Fall war. Daher stellen wir Ihnen auch im Jahr 2023 in gewohnter Art und Weise mit den vorliegenden Service-Seiten Immobilien eine verlässliche Informationsquelle zur Verfügung.

Auf unserer Website www.service-seiten.com stehen die Beiträge aus allen Ausgaben für Sie als breitgefächerte Wissensdatenbank zum Nachlesen bereit. Dies nicht nur für den Bereich Immobilien, sondern auch zu den Themen Gesundheit, Finanzen Steuern Recht, Stiftungen und IT & Digitalisierung. Nutzen Sie diesen Wissenspool, um Antworten auf Ihre drängenden Fragen zu finden.

Wir raten Ihnen daher: Bleiben Sie gut informiert am Ball, damit Sie zum geeigneten Zeitpunkt die richtige Entscheidung treffen können. Aber nun wünschen wir Ihnen erst einmal auf den folgenden Seiten eine gute Lektüre!

Herzlichst

Timo Grän Martin Voß, LL.M.

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

Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

vor einem Jahr habe ich an dieser Stelle auf die grauen Wolken am Bau- und Immobilienhimmel hingewiesen. Nicht aber, ohne auch Hinweise zu Lösungsansätzen zu unterbreiten: Neue Wege bei der Materialbeschaffung. Vorantreiben der Digitalisierung im Bauwesen. Alternative Vergabestrategien durch die Trennung von Materialbeschaffung und Arbeitsleistung. Faire Vertragswerke für Planer und Bau- und Handwerksbetriebe. Das Hinterfragen unserer Baustandards. Und nicht zuletzt: ein Sofortprogramm für finanzielle Unterstützungen gerade auch für den damals schon hinterherhinkenden Wohnungsbau.

Und heute, ein Jahr später? Die grauen Wolken haben sich in der Bau- und Immobilienwirtschaft zu einem schweren Gewitter zusammengebraut. Von den jährlich benötigten 400.000 Wohnungen werden in diesem Jahr gerade noch 234.000 Wohnungen, meist Restüberhänge aus dem Vorjahr, fertiggestellt. Neue Projektentwicklungen oder auch Immobilientransaktionen – gerade auch im Wohnungsbereich – orientieren sich an der Nulllinie. So verwundert es nicht, dass in einer Befragung des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes 60 Prozent der befragten Unternehmen von einer weiteren Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung in diesem Jahr ausgehen. Immerhin reden wir hier von 485 Mrd. Euro Bauvolumen in Deutschland (Stand 2021). Und was ist mit den Lösungsansätzen? Da ist leider trotz der dramatischen Situation in der Bau- und Immobilienwirtschaft nichts zu spüren. Statt Entlastungen gibt es weitere Verschärfungen: Erneuerung des Gebäudeenergiegesetzes mit erheblichen Einschränkungen für Gas- und Ölheizungen. Zusätzlicher Wohnraumbedarf durch die gestiegene Anzahl von Flüchtlingen.

Kurzum: Die Krise spitzt sich zu, Hilfsprogramme für die Bau- und Immobilienwirtschaft sind nicht absehbar, stattdessen Verschärfungen von Gesetzen, die man bzw. der Markt weder versteht noch braucht. Einfach nur schade oder eine Katastrophe oder nur temporäres Unvermögen der Politik und der Verbände? Können wir in Deutschland auf Krisen nur schnell reagieren, wenn der Druck auf uns von außerhalb kommt? Frank Zappa hat den Satz geprägt: „Politik ist die Unterhaltungsabteilung der Wirtschaft“. Es wäre ratsam, wenn in der Politik und auch in unseren Verbänden so langsam von „Unterhaltung“ auf das „Wirtschaftsmagazin“ umgeschaltet werden würde!

Es grüßt Sie herzlich,

Dipl.-Ing. Jan Laubach

Fachlicher Beirat

DIPL.-WIRTSCH.-ING. HENDRIK KAPPE

Geschäftsführender Gesellschafter
Kappe Projektentwicklung GmbH

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

DIPL.-ING. JAN LAUBACH

Geschäftsführender Gesellschafter
iwb Ingenieurgesellschaft mbH

1986 – 1994	Studium des Bauingenieurwesens an der Technischen Universität Braunschweig, Abschluss als Dipl.-Ing.
1986	Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Leichtweiß-Institut der TU Braunschweig
1988	Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb der TU Braunschweig
seit 1990	bei der iwb Ingenieurgesellschaft mbH
1992 – 1994	Gutachter für das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Land Brandenburg
seit 1996	Bereichsleiter Hochbau NORD/WEST der iwb
1998	Prokurist der iwb
1999	Geschäftsführer der iwb
seit 2000	Mitglied des DVP – Deutscher Verband der Projektmanager in der Bau- und Immobilienwirtschaft e. V.
seit 2002	Geschäftsführender Gesellschafter der iwb
seit 2007	Mitglied des Fördervereins Bundesstiftung Baukultur e. V.
seit 2007	gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
seit 2010	Mitglied im DGNB – Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V.
seit 2014	Dozent Studiengang MBA Unternehmensführung Bau an der Hochschule Biberach, Biberach University of Applied Sciences

DIPL.-ING. STEPHAN LECHELT

Geschäftsführender Gesellschafter
Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH

1995 – 2001	Studium des Bauingenieurwesens an der TH Karlsruhe
2001 – 2004	Projektsteuerer bei der DE-Consult, Berlin
seit 2004	Tätigkeit im Büro Altmeppen
seit 2007	Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Niedersachsen
seit 2008	Geschäftsführer Altmeppen GmbH
seit 2009	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
seit 2015	Mitglied des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg
seit 2016	Herausgeber Büromarktbericht Braunschweig
seit 2019	Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Niedersachsen

DIRK ROSSKOPF

Geschäftsführer

Volksbank BraWo Immobilien GmbH

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

RENÉ WEIDIG

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB

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

REALITÄT zählt nach dem Immobilien-Boom

Die aktuelle Marktsituation ist für Profis Herausforderung und Chance zugleich

Es ist offensichtlich: Der Immobilienmarkt hat sich verändert. Das gilt auch für unsere Region, den Großraum Braunschweig7Wolfsburg und mehr noch vielleicht für die ländlichen Strukturen im angrenzenden Umland. Aber die gute Nachricht vorweg: die alte Regel des Immobiliengeschäfts, dass immer gekauft und verkauft wird, hat nach wie vor Bestand. Nur eben anders.

Wie war das noch vor drei oder vier Jahren? Immobilien gleich welcher Art, egal ob Studenten-Apartment, das klassische Einfamilienhaus, die schicker Penthouse-Eigentumswohnung, die Gewerbe-Immobilie oder das große Investment – alles, was mit einem Grundbuch ausgestattet war, galt als Topseller. Private Käufer wie institutionelle Investoren sahen in den Liegenschaften auch unserer Region das Anlageobjekt der Zukunft. Und die der Immobilie ureigenen Kaufgründe wie Sicherheit, Altersvorsorge, Selbstverwirklichung und manchmal auch Prestigedenken traten hinter den allgegenwärtigen Trend zurück, Immobilien fast um jeden Preis kaufen zu müssen. Folgerichtig gaben sich Nachfrage und Preise beim Erklimmen neuer Höhen die Hand und selbst der Corona-Lockdown schien dem Immobilienmarkt nichts anhaben zu können.

Eine neue Zeitrechnung am Immobilienmarkt

Erst mit dem Angriffskrieg in der Ukraine und den damit verbundenen Wirren am Energie- und Rohstoffmarkt wurde es anders. Mit den zudem in diesem Umfeld der Unsicherheit rasant steigenden Finanzierungszinsen fanden die Begriffe Nachfragedelle und Preisrückgang

DIRK ROSSKOPF
Volksbank BraWo Immobilien GmbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRER

Dirk Rosskopf ist gelernter Bankkaufmann, Immobilien-Ökonom (GdW) und zertifizierter Sachverständiger. Seit mehr als 30 Jahren ist er im genossenschaftlichen Bankwesen als Immobilienexperte, Autor und Dozent tätig. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen neben der Entwicklung von Strategiekonzepten für die Vermarktung von Immobilien auf der Marketingpositionierung von Immobilienunternehmen im Bereich der Vermittlung und Projektentwicklung.

Foto: Adobe Stock/ eyetronic

erstmals seit Jahren wieder Einzug in den Sprachgebrauch der Marktteilnehmer. Damit nicht genug: Die aktuelle Diskussion um Klimaschutz und die Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes mit auch monetär aufwendigen Anforderungen an die Modernisierung im Bestand verschlechtern die ohnehin negative Stimmung am Markt. Und das macht selbst vor dem privaten Häuslebauer nicht halt: Die angesichts stark rückläufiger Neubauzahlen politisch scheinbar nicht in den Griff zu bekommende Wohnungsnot lässt sogar die öffentliche Diskussion über das Verbot von neuen Einfamilienhäusern zu. Alles in allem ist es daher keine Überraschung, dass Vermietung und Verkauf im laufenden Jahr unter ganz anderen Vorzeichen stehen als noch in den zurückliegenden Rekordjahren. Aber was bedeutet das für die Marktteilnehmer wie Verkäufer, Käufer und Immobilienmakler?

Chance und Herausforderung

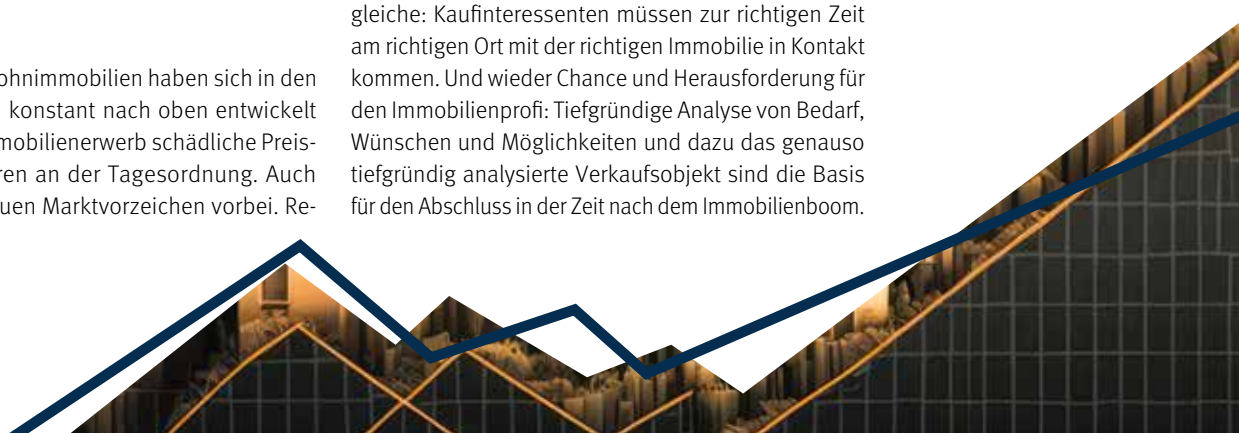
Eines ist wohl allen Beteiligten klar: Eine Immobilie einfach mal so verkaufen und dabei ganz nebenbei höchste Preise erzielen, ist aktuell nicht mehr möglich. Immobilienverkäufer und -käufer müssen neu zusammenfinden. Einerseits haben sich für die Käufer die Finanzierungsbedingungen verändert, neben den Zinsen sind die Eigenkapitalanforderungen der Banken gestiegen. Andererseits müssen sich die Kaufpreisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer erst wieder annähern. Ob der Markt nun – wie von einigen Experten vermutet – schon im zweiten Halbjahr des laufenden Jahres besser wird oder, wie in anderen Prognosen angenommen, erst 2024 eine echte Stabilisierung eintritt, spielt erst einmal keine entscheidende Rolle. Viel wichtiger ist ein anderer Punkt: Die derzeitige Abkühlungsphase ist Chance und Herausforderung für Immobilienprofis. Wir befinden uns inmitten eines umfassenden Transformationsprozesses vom Verkäufer- zum Käufermarkt. Der Beratungsbedarf ist somit sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite weitaus höher als noch vor wenigen Monaten und Jahren. Das fordert die gesamte, ja vielleicht sogar eine neue Kompetenz der qualifizierten Immobilienberater und Immobilienmakler.

Realität zählt

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren konstant nach oben entwickelt – für den soliden Immobilienerwerb schädliche Preisübertreibungen waren an der Tagesordnung. Auch das ist unter den neuen Marktvorzeichen vorbei. Realistische Preiseinschätzungen, eine detaillierte Analyse der Gebäudeeigenschaften und natürlich das Berücksichtigen des energetischen Zustands sind die Herausforderungen für den Verkauf in der aktuellen Zeit. Schon jetzt ist erkennbar, dass Angebote mit einem umfangreichen Modernisierungsbedarf nur mit erheblichen Preisabschlägen am Markt zu platzieren sind. Dem Verkauf wird Transparenz abverlangt, denn nur ungern wird angesichts der allgemeinen Kostensituation die Katze im Sack gekauft. Das gilt für den Zustand der Immobilie genauso wie für Nutzungsmöglichkeit und rechtliche Randfragen. Auch dies ist für den Profi Chance und Herausforderung zugleich: Verteilen war gestern, heute steht das echte Verkaufen wieder im Vordergrund.

Da ist er wieder, der Käufermarkt

Die Anzahl der Immobilienkäufer ist kleiner geworden. Die Erkenntnis, wieviel vom monatlichen Einkommen für das Wohnen im Eigentum aufzubringen ist, lässt insbesondere private Investoren aktuell vom Erwerb einer Liegenschaft zurückschrecken. Dass damit das hierzulande bekanntermaßen auch für die Altersvorsorge zuträgliche Immobilieneigentum erstmal in weite Ferne gerückt ist, müssen nicht nur die Interessenten akzeptieren, sondern auch die Verkäufer. Makler sind die ersten Ansprechpartner, wenn es darum geht, die tatsächliche Verkäuflichkeit einer Immobilie zu ermitteln. Sie wissen aufgrund ihrer beruflichen Nähe am besten, welche Produkte in welcher Lage und welcher Qualität welchen Preis erzielen können. Sie müssen jetzt aber auch in der Lage sein, die Vermarktung zu erklären und letztendlich das Angebot am Markt zu platzieren. In einem schwächelnden Umfeld ist das keine leichte Aufgabe. Entscheidend ist dafür wieder der enge Dialog mit Kaufinteressenten – eine Tätigkeit, die über Jahre kaum mehr im Fokus vieler Makler und Berater stand. Das ändert sich nun, wodurch sich auch ein Markt eröffnet, der in der jüngsten Vergangenheit viel zu wenig beachtet wurde. Auch in den städtischen Lagen benötigen Kaufinteressenten künftig vermehrt beratende und vermittelnde Unterstützung beim Immobilienerwerb. Die Kernaufgabe dabei bleibt die gleiche: Kaufinteressenten müssen zur richtigen Zeit am richtigen Ort mit der richtigen Immobilie in Kontakt kommen. Und wieder Chance und Herausforderung für den Immobilienprofi: Tiefgründige Analyse von Bedarf, Wünschen und Möglichkeiten und dazu das genauso tiefgründig analysierte Verkaufsobjekt sind die Basis für den Abschluss in der Zeit nach dem Immobilienboom.



TEILVERKÄUFE VON IMMOBILIEN
Chancen und Risiken

Die Bundesanstalt für Finanzdienstaufsicht (BaFin) warnt vor sog. Teilverkauf-Modellen von Immobilien. Nach Aussagen der BaFin können diese Modelle vieles nicht halten, was die Werbung verspricht. Daher stellt sich die Frage: Wie funktioniert ein solcher Teilverkauf von Immobilien, welche Chancen und Risiken bieten solche Modelle und was sollten Hauseigentümer zwingend beachten?

KATARZYNA CHABAS
Appelhagen Rechtsanwälte
Steuerberater PartGmbB
Braunschweig

RECHTSANWÄLTIN, FACHANWÄLTIN FÜR MIET- & WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

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

Vorteile des Teilverkaufs

Bei einem Teilverkauf veräußern Grundstückseigentümer bis zu 50 % ihrer Eigentumsanteile an ein Unternehmen und erhalten im Gegenzug den vereinbarten Kaufpreis. Das Modell ist auf einen späteren Gesamtverkauf der Immobilie ausgerichtet. Die Grundstückseigentümer bleiben jedoch bis zu dem beabsichtigten Gesamtverkauf zum überwiegenden oder zumindest hälftigen Anteil Eigentümer der Immobilie, können jedoch über den bereits erhaltenen Teil-Kaufpreis sofort frei verfügen.

In der Regel sieht dieses Modell auch die Vereinbarung eines (alleinigen) Nutzungsrechts zugunsten des veräußernden Eigentümers vor. Dieses Nutzungsrecht kann und sollte durch Eintragung eines sog. Nießbrauchrechts im Grundbuch gesichert werden. Der veräußernde Eigentümer erhält somit einen Kaufpreis für die Veräußerung der Eigentumsanteile, kann die Immobilie jedoch weiterhin selbst nutzen und/oder Dritten zur Nutzung überlassen. Die Nutzungsrechte

Foto: Adobe Stock/ Daenin

enden dann regelmäßig spätestens mit dem Gesamtverkauf der Immobilie.

Mit Veräußerung der Eigentumsanteile werden die Erwerber häufig bevollmächtigt, die Immobilie später, regelmäßig spätestens im Falle des Todes des Veräußerers, zu verkaufen. Ein vorheriger Gesamtverkauf der Immobilie ist mit Zustimmung des Eigentümers – und in bestimmten Konstellationen gegen den Willen des Eigentümers – ebenfalls möglich. Dem veräußernden Eigentümer und seinen Erben kann bei entsprechenden Vereinbarungen auch ein sog. Rückkaufsrecht gewährt werden. Damit können der veräußernde Eigentümer oder seine Erben den veräußerten Eigentumsanteil zurückkaufen und wieder Alleineigentum an der Immobilie erwerben.

Risiken und Nachteile des Teilverkaufs

Das Modell des Teilverkaufs ist für den veräußernden Eigentümer trotz der o.g. Vorteile mit zahlreichen Kosten verbunden, die zwingend im Vorfeld einkalkuliert werden sollten. Der veräußernde und in der Immobilie verbleibende Eigentümer hat eine Nutzungsentschädigung für den veräußerten Teil der Immobilie an den neuen Miteigentümer zu zahlen. Diese Nutzungsentgelte werden regelmäßig am Wert oder an dem Teilkaufpreis der Immobilie gemessen und können gut fünf bis sieben Prozent des Teilkaufpreises ausmachen. Steigen die Kosten und Zinsen, steigen auch die Nutzungsentgelte.

Daneben bleibt der veräußernde Eigentümer häufig aber weiterhin verpflichtet, sämtliche Kosten und Lasten der Immobilie zu tragen. Hierzu gehören neben den laufenden Betriebs- und Nebenkosten auch die Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung. Aber auch beim beabsichtigten Rückkauf der Immobilie drohen weitere Kostenfallen. Zu berücksichtigen sind hier Kaufnebenkosten (Notargebühren, Grunderwerbsteuer etc.), aber auch in der Zwischenzeit etwaig eingetretene Preissteigerungen. Der Rückkauf der veräußerten Miteigentumsanteile erfolgt mindestens zum Marktwert im Zeitpunkt des Rückkaufs. Ein Anspruch darauf, die veräußerten Eigentumsanteile zum ursprünglichen Kaufpreis zu erwerben, besteht nicht. Auf solche Vereinbarungen werden sich die Teilkäufer auch regelmäßig nicht einlassen. Zahlreiche Teilkaufverträge enthalten zudem weitere Regelungen, die dem Teil-Erwerber im Falle des Rückkaufs weitere Vergütungen sichern. Der Rückkauf ist für die Immobilien-Eigentümer daher in der Praxis faktisch nicht realisierbar. Der Rückkaufpreis ist um ein Vielfaches höher als der seinerzeit erzielte Teilkaufpreis.

Auch im Falle des Gesamtverkaufs der Immobilie sichern sich die Teil-Erwerber in den Teilkaufverträgen regelmäßig durch entsprechende vertragliche Regelungen (z.B. Wertsicherungsklauseln) einen höheren Kaufpreisanteil. Der zu erzielende Kaufpreisanteil des ursprünglichen Eigentümers wird dadurch erheblich gemindert.

DR. IUR. MARIE UEBERSALZ
Appelhagen Rechtsanwälte
Steuerberater PartGmbB
Braunschweig

RECHTSANWÄLTIN,
FACHANWÄLTIN FÜR STEUERRECHT

Dr. Marie Uebersalz studierte Rechtswissenschaften an der Universität Leipzig und war 2016 - 2019 in der Steuerabteilung einer „Big Four"-Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in Hannover tätig. Seit 2019 ist sie bei Appelhagen als Rechtsanwältin und Fachanwältin für Steuerrecht beschäftigt. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte liegen in den Bereichen steueranwaltlicher Vertretung, Steuerstrafrecht und Steuergestaltung.

Ein Gesamtverkauf der Immobilie kann bei Verletzung bestimmter Pflichten (z.B. Zahlungsrückstände mit Nutzungsentgelten) auch zwangsweise durchgesetzt werden. Je nach Ausgestaltung des Teilkaufvertrages werden hierfür erforderliche Erklärungen bereits im Teilkaufvertrag abgegeben. In diesen Fällen muss der Teil-Erwerber lediglich den Eintritt der vertraglich vereinbarten Bedingungen nachweisen. Der Gesamtverkauf kann dann zügig und unkompliziert abgewickelt werden. In der Folge können die Eigentümer nicht nur ihre Miteigentumsanteile verlieren, sondern auch die eingeräumten Nutzungsrechte.

Auch eine mögliche Insolvenz des Teil-Erwerbers birgt zahlreiche Risiken. Refinanziert der Teil-Erwerber den Teilkaufpreis nebst Nebenkosten bei einem Kreditgeber, wird dieser Sicherheiten verlangen. Je nach vertraglicher Ausgestaltung ist es denkbar, dass eine Grundschuld/ Hypothek im Rang vor dem Nutzungsrecht des Immobilieneigentümers eingetragen wird. Bei einer möglichen Zwangsversteigerung des Grundstücks infolge der Zahlungsunfähigkeit des Teil-Erwerbers drohen der Verlust des Nutzungsrechts und weitere finanzielle Nachteile.

Steuerliche Auswirkungen

Beim Teilverkauf einer Immobilie kann eine Spekulationssteuer anfallen, also eine Steuer auf den Gewinn aus dem Verkaufserlös. In diesem Fall wird die Spekulationsteuer nur anteilig berechnet. Ob diese Steuer anfällt, hängt von der Nutzung der Immobilie in den letzten Jahren und dem Zeitpunkt des Kaufs ab.

Keine Spekulationssteuer fällt an, wenn

- die Immobilie durchgängig oder zumindest im Jahr der Veräußerung und den zwei Jahren zuvor vom Verkäufer bewohnt wurde;
- zwischen Erwerb und Verkauf mindestens zehn Jahre liegen oder
- die Immobilie mietfrei von einem Kind des Verkäufers bewohnt wurde, für das der Verkäufer noch Kindergeld bekommt.

Die Spekulationssteuer fällt auf die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem Verkaufserlös an. Die Höhe der Steuer ist vom persönlichen Steuersatz abhängig. Beim Teilverkauf einer Immobilie fällt wie bei einem vollständigen Verkauf Grunderwerbssteuer an. Die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent und 6,5 Prozent des Verkaufspreises.

Wird die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt vollständig verkauft, wird die Grunderwerbssteuer erneut fällig – und zwar auf den gesamten Kaufpreis. Die Grunderwerbsteuer wird ebenfalls wieder fällig, wenn der Anteil an der Immobilie zurückgekauft wird. Steuern entstehen nicht nur beim Immobilienerwerb. Auch nach dem Teilverkauf fällt wie bisher die Grundsteuer an. Diese zahlt weiterhin der Verkäufer, der die Immobilie nutzt. Der Teil-Erwerber beteiligt sich in der Regel nicht an der Grundsteuer und anderen laufenden Kosten.

Drum prüfe, wer sich vertraglich bindet!

Die bestehenden Risiken lassen sich durch vertragliche Regelungen minimieren, jedoch nicht gänzlich vermeiden. Teil-Erwerber und deren finanzierende Kreditgeber werden auf bestimmte vertragliche Regelungen bestehen. Der Einfluss der Immobilieneigentümer ist in der Praxis häufig beschränkt. Immobilieneigentümer sollten daher im Vorfeld prüfen, ob das Modell des Teilverkaufs mittel- und langfristig sinnvoller ist als z.B. ein Gesamtverkauf, die Vereinbarung einer Leibrente, die Aufnahme eines Darlehens etc. Bei Abschluss eines Teilkaufvertrages hingegen sollten vertragliche Regelungen auf etwaige Risiken geprüft und erforderlichenfalls angepasst werden.

APPELHAGEN
CONSULTING

JETZT EINEN VON NUR 30 PLÄTZEN
DIREKT ONLINE BUCHEN UNTER
APPELHAGEN-CONSULTING.DE

FORTBILDUNGSPFLICHT TRIFFT WISSENSHUNGER – KNOW-HOW IST UNSERE EXPERTISE.

§ 34c Abs. 2a GewO ist am 01.08.2018 in Kraft getreten. Der zweite Fortbildungszeitraum endet daher bereits mit Ablauf des 31.12.2023. Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz in unseren Präsenzseminaren und ersparen Sie sich Ärger und hohe Bußgelder.

KATARZYNA CHABAS
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

MICHAEL JUNG
Dipl.-Ing. Architekt
IHK Wertermittler

THOMAS HEIDELBERGER
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirt.-Ing., IPM (ebs), MRICS

SEBASTIAN KLIE
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

JENS STANGER
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Informations-technologierecht

DR. MARIE UEBERSALZ
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Steuerrecht

Für Immobilienmakler
9. bis 11. November ’23
Do. & Fr. 9.00 bis 17.30 Uhr
Sa. 9.00 bis 14.30 Uhr

Für Immobilienverwalter
23. bis 25. November ’23
Do. & Fr. 9.00 bis 17.30 Uhr
Sa. 9.00 bis 14.30 Uhr

Appelhagen Consulting GmbH
Theodor-Heuss-Str. 5a • 38122 Braunschweig
Telefon: +49 (531) 886 1797-0
Telefax: +49 (531) 886 1797-99
E-Mail: info@appelhagen-consulting.de
www.appelhagen-consulting.de

ZUR LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Welche Auswirkungen hat die Zinswende auf den Wohnimmobilienmarkt, was ist der ‚Status quo' und wie wird sich dieser künftig entwickeln?

Ein Interview mit Hendrik Kappe, geschäftsführender Gesellschafter der KAPPE Projektentwicklung GmbH, die auf neue Wohnkonzepte, Gesundheits- und Pflegeimmobilien sowie Quartiersentwicklungen spezialisiert ist.

Herr Kappe, was bedeutet die Zinswende für die Immobilienwirtschaft?

Die Zinswende ist für viele eine völlig neue Situation. In den letzten 10 Jahren profitierte die Immobilienwirtschaft von außergewöhnlich niedrigen Zinsen. Der Leitzins lag bis Sommer 2022 bei null Prozent. Für einen Kredit zahlten Käufer im Jahre 2021 zwischen einem und zwei Prozent Zinsen. Als die EZB den Leitzins dann schrittweise erhöhte, verteuerten sich die Neu- und Anschlussfinanzierungen innerhalb kürzester Zeit deutlich und die Nachfrage ging abrupt zurück. Der Markt fiel in eine Stagnation, denn neben Inflation und hohen Energiekosten blieben auch die Baukosten auf sehr hohem Niveau. Deshalb gibt es bis heute vergleichsweise wenige Deals in der Immobilienwirtschaft, und es werden kaum neue Projekte begonnen – ein Problem für den dringend benötigten Mietwohnungsbau.

Copyright: ipartment GmbH

Eingangsbereich des Serviced-Apartment-Hauses der KAPPE Projektentwicklung in Wolfsburg-Vorsfelde, Betreiber ipartment GmbH

Wie kam es dazu?
Durch die Nullzins-Politik konnten in den vergangenen Jahren sehr viele Menschen ihre Immobilie zu ungewöhnlich günstigen Konditionen kaufen oder bauen. Die Nachfrage wuchs und hat sich schließlich durch die Wohnraumknappheit und den erheblichen Zuzug in die Städte weiter erhöht. Damit stiegen die Immobilienpreise seit 2010 kontinuierlich an. Auch die professionellen Anleger investierten nun vermehrt in Sachwerte wie Wohnimmobilien, da sie ein sehr attraktives Anlagegeschäft geworden waren. Selbst die Corona-Pandemie konnte diese Entwicklung nicht bremsen und 2021 war der Höhepunkt des Preisniveaus erreicht. Durch den großen Mangel an Wohnraum stabilisierten sich zunächst angebotsseitig die Preise. Hinzu kam, dass 2021 weniger Wohnungen fertiggestellt werden konnten als im Vorjahr. Insofern wird sich die Immobilienwirtschaft jetzt an die veränderte Situation anpassen müssen. Dadurch kommt es in vielen Bereichen auch zu einer Marktbereinigung.

Platzt damit eine Immobilienblase?
Ja und nein. Wir sehen eine steigende Nachfrage bei einer gleichzeitig beeinträchtigten Finanzmarktlage, die mit den wiederholt angehobenen Zinsen sichtbar wird. Damit sind derzeit die Märkte für selbstgenutztes Wohneigentum und Kapitalanlagen eingebrochen. Allerdings ist der Bedarf an Wohnraum so groß, dass man eigentlich nicht von einer Blase sprechen kann.

Da die EZB die Zinsen weiter erhöht, um die Inflation einzudämmen – und im Mai 2023 der Leitzins schon bei 3,75 % liegt –, wird sich an der Situation vorerst nichts ändern, richtig?
Das Zusammenspiel von Zinswende, EU-Taxonomie, Energiekrise, Inflation, Krieg und drohender Rezession macht die Lage sehr unübersichtlich. Was voraussichtlich passieren wird, ist, dass sich das Verhältnis zwischen Käufer und Verkäufer wieder stärker angleicht, wenn die sinkenden Kaufpreise und steigenden Finanzierungskosten von beiden Seiten akzeptiert werden. Es gibt Experten, die diesen Zeitpunkt für Ende 2023 erwarten. Gleichzeitig wird es viele Privatleute geben, die sich Immobilieneigentum unter den neuen Bedingungen nicht mehr leisten können und auf dem ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt eine neue Bleibe suchen. Hinzu kommt die Verschärfung der Regelungen zum Heizungseinbau. Je nachdem, wie das politisch gehandhabt wird, kann es dazu führen, dass der Wohnungsbau sich weiter verteuert und zum Erliegen kommt. Oder dass Eigentümer nicht in der Lage sind, ihre Bestandsimmobilien entsprechend den politischen Vorgaben umzurüsten, sei es technisch oder finanziell. Der Mietermarkt wird also größer. Auch für deutsche Banken und Investoren ist diese Situation eine Herausforderung.

Foto: KAPPE Projektentwicklung GmbH

HENDRIK KAPPE
KAPPE Projektentwicklung GmbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Hendrik Kappe (Diplom-Wirtschaftsingenieur) setzt mit seinem Unternehmen auf Konzepte für modernes und bezahlbares Wohnen. Mit umfassender Expertise in der Bau- und Immobilienwirtschaft realisiert er Mikro- und Serviced Apartments, Senioren- und Pflegeimmobilien sowie ganze Stadtquartiere wie zuletzt das „Quartier Berliner Straße“ in Braunschweig.

Copyright: KAPPE Projektentwicklung, Foto: Christian Bierwagen, Peine

Wohnen im neuen Braunschweiger Stadtquartier Berliner Straße

Copyright: ipartment GmbH

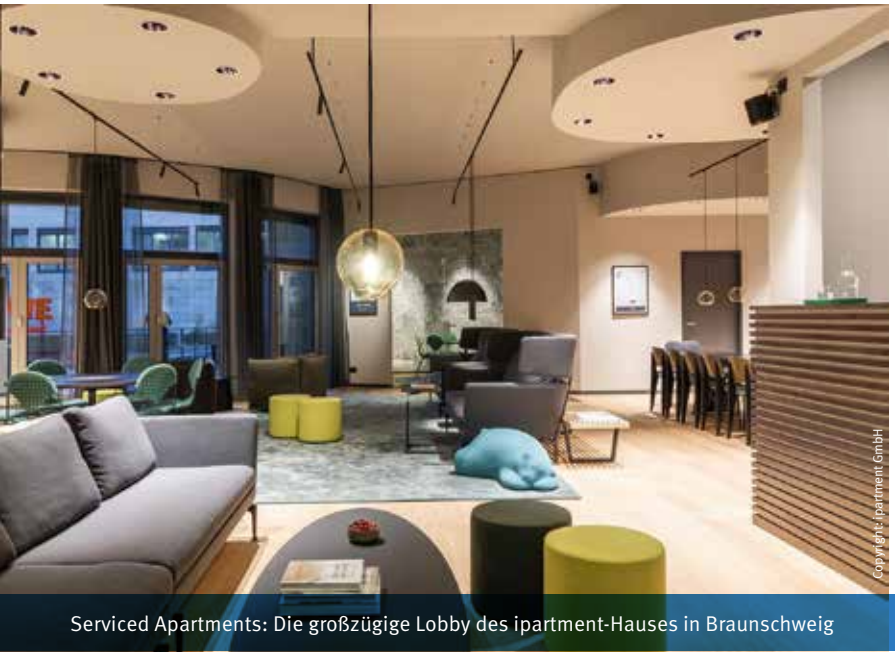
Apartments mit modernem Design und individuell buchbaren Services von ipartment

Welche Objekte funktionieren weiterhin gut als Anlage?

Während der Gesamtumsatz bei den Wohninvestments nach der Immobilien-Beratung Savills rund 50 % unter dem Fünf-Jahres-Mittel blieb, zeigten sich einige Teilmärkte besonders stabil. Das Transaktionsvolumen etwa bei Studenten- und Mikroapartments belief sich auf ca. 1,2 Mrd. Euro. Damit lag es 16 % über dem Fünf-Jahres-Mittel. Auch die hotelähnlichen Serviced Apartments haben ihre Erfolgsgeschichte nach Corona fortschreiben können. Private-Equity-Investoren hoffen auf deutliche Preisrückgänge und einen günstigen Wiedereinstieg in den Markt. Bereits jetzt zeichnet sich ein leichter Anstieg des Ankaufsvolumens ab. Das zeigt, dass sie bereits zum Zuge kommen.

Wie groß ist denn der Bedarf beim Mikro- und Service-Wohnen?

Da die Nachfrage am Mietwohnungsmarkt weiter wächst, sind gut konzipierte und barrierefreie Wohnformen für verschiedene Zielgruppen ein Trend, der sich halten wird. Denn die Bezahlbarkeit wird mehr denn je entscheidend sein. Ein besonderer Wachstumsmarkt ist das Service-Wohnen für Senioren. Hier kommen zur barrierefreien Wohnung zusätzlich buchbare Serviceleistungen hinzu, die es älteren Menschen ermöglichen, ein selbstbestimmtes Leben zu führen und nur im Bedarfsfall individuelle Serviceleistungen in Anspruch zu nehmen. Und der Bedarf an altersgerechten Wohnungen wächst stetig. Laut Statistischem Bundesamt wird sich der Anteil der über 65-Jährigen bis 2060 auf 23,6 Millionen erhöhen.



Copyright: ipartment GmbH

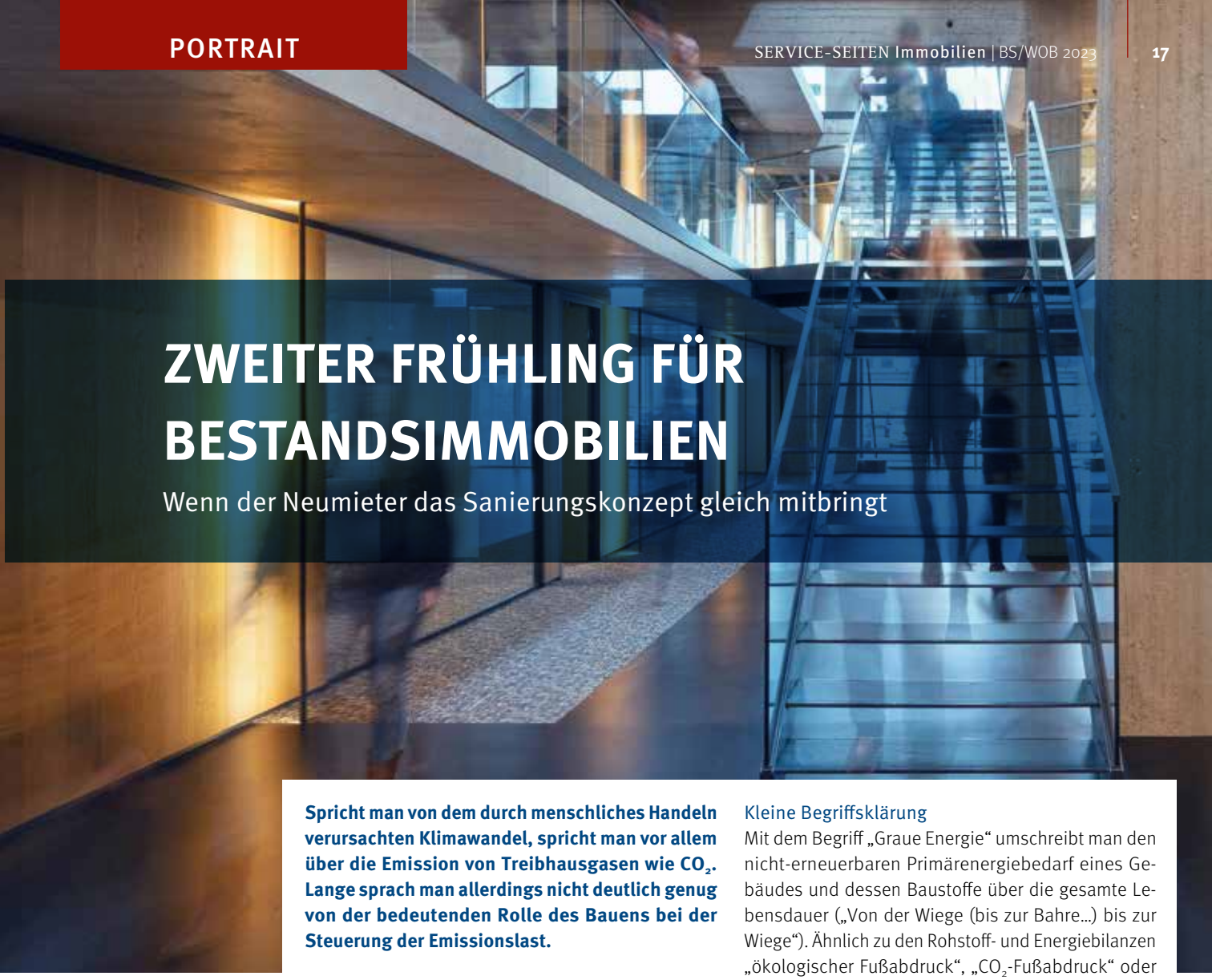
Serviced Apartments: Die großzügige Lobby des ipartment-Hauses in Braunschweig

Was wird derzeit noch gebaut?

Gebaut wird noch im ländlichen Raum sowie in den Speckgürteln der größeren Städte. Hier sind die Objekte über die Grundstückskosten insgesamt etwas günstiger. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach geförderten Immobilienprojekten, insbesondere beim klimafreundlichen, nachhaltigen Bauen. Wohnungsbauunternehmen sowie Privatpersonen können seit März 2023 Anträge für zinsgünstige Kredite über ein neues KfW-Förderprogramm zum klimafreundlichen Neubau (KFN) stellen.

Was und wie sollte gebaut werden?

Es braucht vor allem bezahlbaren Wohnraum und neue Wohnkonzepte. Moderne Wohnungen, kombiniert mit hotelähnlichen Dienstleistungen, Freizeitangeboten und Büroarbeitsplätzen als Mixed-use-Konzept sind zukunftsweisend. Hier verbinden sich verschiedene Nutzungen auf einzigartige Weise, sodass lebendige Zentren entstehen. Ähnliche Synergien ergeben sich bei Quartiersansätzen für das Seniorenwohnen durch Gemeinschaftswohnen sowie Tages- oder stationäre Pflege. Gerade bei der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung bieten Quartiere oft sehr effiziente Kosten-Nutzenverhältnisse. Das Wichtigste aber ist, dass sich jeder das Wohnen künftig noch leisten kann, Wohnen bezahlbar ist und bleibt.



ZWEITER FRÜHLING FÜR BESTANDSIMMOBILIEN

Wenn der Neumieter das Sanierungskonzept gleich mitbringt

Spricht man von dem durch menschliches Handeln verursachten Klimawandel, spricht man vor allem über die Emission von Treibhausgasen wie CO_2. Lange sprach man allerdings nicht deutlich genug von der bedeutenden Rolle des Bauens bei der Steuerung der Emissionslast.

Ein wesentlicher Einflussfaktor, der bisher in viel zu geringem Umfang betrachtet wurde, ist die graue Energie, also die Energie, die zur Herstellung, zum Transport und der Entsorgung von Baumaterialien benötigt wird. Während in den vergangenen zwei Jahrzehnten große Fortschritte erzielt wurden, wenn es darum ging, den Energiebedarf im Gebäudebetrieb zu reduzieren, wurde der Einfluss der grauen Energie bisher nur am Rande betrachtet. Bei der Ermittlung des Energiebedarfs von Gebäuden wurde ein Großteil der vorgelagerten Prozesse nicht berücksichtigt. Wir kommen nicht umhin, zukünftig den gesamten Planungs- und Bauprozess grundlegend neu zu denken und zu bewerten.

PROF. DR.-ING. KERSTIN WOLFF
martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH
Braunschweig
GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTERIN

Kleine Begriffsklärung

Mit dem Begriff „Graue Energie“ umschreibt man den nicht-erneuerbaren Primärenergiebedarf eines Gebäudes und dessen Baustoffe über die gesamte Lebensdauer („Von der Wiege (bis zur Bahre…) bis zur Wiege“). Ähnlich zu den Rohstoff- und Energiebilanzen „ökologischer Fußabdruck“, „CO_2-Fußabdruck“ oder auch „Wasserfußabdruck“ wird entlang des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes Energie in unterschiedlichen Formen benötigt:

- von der Gewinnung der Rohstoffe,
- der Herstellung von Baustoffen und -produkten,
- dem Transport,
- über den Errichtungsprozess,
- Instandhaltungsmaßnahmen bis hin zur
- Wiederverwendung oder Entsorgung der Baumaterialien.

Der sinnvolle, nachhaltige Umgang mit dem Gebäudebestand ist der Schlüssel für die Erreichung der Klimaziele.

Graue Energie als Standortfaktor

Sucht ein Unternehmen also neue Räumlichkeiten, steht man vor mehreren Alternativen: Zieht man einen allen Nutzeranforderungen entsprechenden Neubau hoch, der während der Nutzung idealerweise, klimaneutral, besser „klimapositiv“ ist, sowie ressourcenschonend

Foto: martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH

und nachhaltig erstellt wird? Sucht man – äußerst langwierig – eine geeignete Immobilie am Markt? Oder nimmt man eine Bestandsimmobilie ins Visier, deren Lebenszyklus bereits dem Ende zugeht und verschafft dem Gebäude mit einem umweltgerechten, nachhaltigen Umbaukonzept einen zweiten Frühling? Den letzten Weg gingen die erfahrenen Planer der martens+puller Ingenieurgesellschaft, als sie aus verschiedenen Gründen eine neue Heimat suchten.

Nach 40 Jahren am alten Standort und dem Wachstum der letzten Jahre platzte das Büro aus allen Nähten. Die Veränderung der Mitarbeiterzahl, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort, eine Erweiterung des Aufgabenspektrums (um die Bereiche Bauphysik, Brandschutz) und die gewünschte Zusammenführung an einem einzelnen Standort gaben den Ausschlag für eine grundlegende räumliche Neuorientierung.

In Zusammenarbeit mit der Gattermann Immobilien Projekt GmbH wurde ein Gebäude gefunden, das als Bürostandort wenig attraktiv schien, aber letzten Endes viele Möglichkeiten zur freien Entfaltung bot. Eine im Jahre 1959 erstellte fensterlose, dunkle Halle aus Stahlbeton in den Maßen 38 m x 18 m x 5,3 m mit darüberliegendem Bürogeschoss, lange Jahre genutzt als Serverhalle von der Telekom. Für den Vermieter schwer zu vermitteln, daher zuletzt – trotz der zentralen Lage in der Braunschweiger Innenstadt – im Leerstand. So war es ein glücklicher Umstand, dass sich nun ein Mieter fand, der die nötige Fantasie und das nötige Planungskonzept für den Umbau selbst mitbrachte. Ein weiterer glücklicher Umstand war es, dass der Vermieter und der Mieter bereit waren, diesen ungewöhnlichen Weg zusammen zu gehen.

Zwei Regale in der aufgeschlitzten Halle

Das Nutzungskonzept verlangte offene Kommunikationsbereiche mit gleichzeitig gewahrter Diskretion. Der Entwurf des Gifhorner Architekturbüros, Gödde Architekten, sah daher zwei in die Längsseite der Halle hineingesetzte Regale mit nach innen geöffneten Büros vor, verbunden mit Laufstegen über das nun in der Mitte entstandene Atrium. Die Hallendecke wurde über eine Länge von rund 15 m und eine Breite von 2,5 m geschlitzt, und das Atrium in das über der Halle gelegene Bürogeschoss weitergeführt. Viele Fenster machen aus der einst dunklen Halle eine lichtdurchflutete moderne Arbeitswelt mit attraktiven Arbeitsplätzen

Die TGA wurde komplett neu installiert. Das Ausbaukonzept sah offene Leitungsführungen vor, unverputzte Wände und keine Abhangdecken – dem Prinzip folgend „Minimierung des Ressourceneinsatzes durch Vermeidung unnötiger Materialien“. Zugleich sollten die Konstruktion des Rohbaus und damit die Vergangenheit des Gebäudes sichtbar bleiben. Vor die Bestandsdämmung des Gebäudes wurde eine neue Fassade aus Gitterrosten und Holz gehängt – die Entsorgung des Baumaterials entfiel.

DIPL.-ING. PATRICK SCHMIDT
martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH
bbs | martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER
GESCHÄFTSFÜHRER

Ergänzend sorgen die geplanten Photovoltaikelemente auf dem Dach, E-Ladesäulen auf dem Hof und ein durch die Innenstadtnähe begünstigtes Mobilitätskonzept für nachhaltigkeitswirksame Komponenten.

Nicht verschwiegen werden sollten die notwendigen Kompromisse: Der Rohbau bedingte teilweise geringe Raumhöhen, die Bestandsdecken erlaubten nicht alle gewünschten Ausbaumöglichkeiten bzw. Bauweisen. Insgesamt hat das umgebaute Gebäude einen hohen Anteil an Verkehrsflächen. Aufgrund von Sonderlösungen bzw. Anpassungen an den Bestand und einer Aufarbeitung des Rohbaus (Sandstrahlen) entstanden relativ hohe Baukosten.

Nachnutzung als Nachhaltigkeitspotenzial

Immerhin, in knappen Zahlen zusammengefasst: Der Rohbau des Bestandsgebäudes beinhaltet 1.100 m³ Beton, dazu kommen 100 Tonnen Bewehrung. Das schlägt sich in der Energiebilanz mit 305 Tonnen CO_2 nieder, die mit der langen Standdauer von 64 Jahren bereits längst abgeschrieben sind. Mit den Einbauten wurden der Immobilie Betonmengen in Summe von 135 m³ Beton plus 10 Tonnen Bewehrung hinzugefügt (teilweise wurden unbewehrte Wände errichtet und damit das Auftreten von Rissen in Kauf genommen). Das entspricht einer Menge von 31 Tonnen CO_2 bei einer Ökobilanzierung.

Ein Ersatzneubau in gleicher Bauweise (1.235m³ Beton plus 110 Tonnen Bewehrung) schlüge bei einer CO_2-Bilanz für den Rohbau mit 336 Tonnen zu Buche. Durch die Nutzung der vorhandenen Rohbausubstanz konnten gegenüber einem Neubau somit 305 Tonnen CO_2 eingespart werden.

Fazit für Büroimmobiliensuchende

Wäre das Gebäude als Neubau in ökologischer Holzbauweise errichtet worden, läge die CO_2-Einsparung gegenüber einem konventionellen Neubau in Massivbauweise nur bei rund 160 Tonnen CO_2. Mit diesem Praxisbeispiel zeigt sich, dass die Nachnutzung von bestehenden sowie CO_2-technisch bereits abgeschriebenen Bestandsbauten noch nachhaltiger sein kann, als die Errichtung eines hocheffizienten Neubaus.

JAN SCHNEIDER, B.ENG.
bbs | martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH
Braunschweig
GESCHÄFTSFÜHRER

m+p martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH

— Tragwerksplanung im Hochbau, Industriebau und Ingenieurbau
— Schutz, Erhalt und Instandsetzung
— Bauwerksprüfung und Zustandsbewertung
— Glas- und Leichtbau
— Strukturmechanik
— historische Bauten und Bauen im Bestand
— BIM – Building Information Management
— bautechnische Prüfung
— Brandschutz

bauphysik bbs | martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH

— Wärmeschutz, Energiebilanzierung, Bauklimatik
— Bauakustik, Raumakustik
— Schallimmissionsschutz
— Simulationen von Bauteilen und Gebäuden
— Energieeffizienzexperte für Förderprogramme des Bundes (KfW, BAFA)
— Nachhaltigkeitszertifizierung und -koordination (DGNB, BNB, BNK)
— Ökobilanzierung
— Lebenszykluskostenberechnung

Geldwäsche
Paradies Deutschland?

Die Experten sind sich einig, Deutschland ist ein Paradies für Geldwäsche. Nach Schätzungen werden rund 100 Milliarden schmutzige Euro jedes Jahr in Deutschland gewaschen. Das oberste internationale Anti-Geldwäsche-Gremium hat im Jahr 2022 einen Bericht veröffentlicht, dass in Deutschland der Kampf gegen Geldwäsche deutlich verbessert werden muss. Geregelt wird das Kompetenzwirrwarr von über 300 Behörden bei der Überwachung des Bargeldschmuggels und -verkehrs.

Für die Bekämpfung der Geldwäsche ist in Deutschland das Bundesfinanzministerium zuständig. In Deutschland begann der Kampf gegen Geldwäsche durch den Gesetzgeber durch das Geldwäschegesetz im Jahr 1993; es wurde neu gefasst 2008 und immer wieder geändert.

Die Regulierung der Prävention von Geldwäsche hat in den Jahren 2021 und 2022 deutlich zugenommen. Das Transparenzregistergesetz wie auch Sanktionsdurchsetzungsgesetze haben wesentliche Veränderungen im Geldwäschegesetz bewirkt. Das Gesetz zur Verbesserung der strafrechtlichen Bekämpfung der Geldwäsche leitete im März 2021 einen Paradigmenwechsel ein. Der Straftatbestand der Geldwäsche nach § 261 StGB wurde in seinem Kern verändert. Zuvor bildeten bestimmte Straftaten einen abgeschlossenen Vortatenkatalog, wie gewerbsmäßige Begehung von Vermögensdelikten.

Nunmehr sind jegliche Straftaten eine Vortat der Geldwäsche. Für Verpflichtete (hier handelt es sich z.B. um Banken wie auch Notare) stellt sich insbesondere die Frage nach der Auswirkung auf die Verdachtsmeldung. Eine Verdachtsmeldung nach dem Geldwäschegesetz ist abzugeben, wenn etwas darauf hindeutet, dass ein Vermögensgegenstand (Bargeld) aus einer strafbaren Handlung stammt, die eine Vortat der Geldwäsche darstellen könnte. Notare sind verpflichtet, falls ein derartiger Verdacht im Rahmen der Mandatsannahme oder Durchführung aufkommt, diesen Verdacht der zuständigen Behörde zu melden. Hierbei handelt es

RÜDIGER GIESEMANN
Canzlei der Rechtsanwälte
Giesemann Guntermann
Braunschweig

RECHTSANWALT & NOTAR
FACHANWALT FÜR STEUERRECHT

Rüdiger Giesemann studierte an den Universitäten Marburg, Heidelberg und Göttingen Rechtswissenschaften. Er ist seit 1990 Rechtsanwalt und seit 2010 Notar in Braunschweig. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen im notariellen Bereich auf dem Gebiet des Immobilien- und Gesellschaftsrechts. Weiterhin besteht ausgewiesene Expertise bei Fragen der Vermögensnachfolge, Unternehmenstransaktionen und im Steuerrecht.

Foto: Adobestock / Kowit

sich um die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (financial intelligence unit oder kurz: FIU genannt).

Wesentliche Änderungen wurden insbesondere im Jahr 2021 mit dem Transparenzregistergesetz vorgenommen. Ziel des Gesetzgebers war es, dessen Nutzbarkeit zu erhöhen. Das Transparenzregister ist zum Vollregister geworden. Im Transparenzregister müssen alle juristischen Personen und eingetragene Personengesellschachten ihren wirtschaftlich Berechtigten offenlegen. Auch Stiftungen und Vereine sind erfasst. In Betracht kommen juristische Personen des Privatrechts, wie z.B. eingetragene Vereine, Aktiengesellschaften und insbesondere mit Bedeutung auf die Wirtschaft aufgrund der hohen Zahl Gesellschaften mit beschränkter Haftung. Ebenfalls verpflichtet sind offene Handelsgesellschaften (oHG) und Kommanditgesellschaften (KG, GmbH & Co. KG).

Wirtschaftlich Berechtigter eines Unternehmens ist jede Person, die unmittelbar oder mittelbar mehr als 25% der Kapitalanteile hält, mehr als 25% der Stimmrechte kontrolliert oder auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt.

Ursprünglich war das Transparenzregister als Auffangregister konzipiert. Gesellschaften, deren wirtschaftlich Berechtigte sich aus anderen öffentlich einsehbaren Registern (wie dem Handelsregister) nachvollziehen ließen, mussten keine Mitteilung an das Transparenzregister abgeben. Eine Verschärfung trat am 01.08.2021 in Kraft. Seitdem müssen auch alle Gesellschaften ihre wirtschaftlich Berechtigten melden, die auch aus anderen Registern ersichtlich sind. Dies betrifft insbesondere die Gesellschaften mit beschränkter Haftung.

Aufgrund gesetzlicher Verpflichtung besteht für jede Gesellschaft mit beschränkter Haftung die Pflicht, eine Gesellschafterliste, die die Eigentumsverhältnisse an der Gesellschaft ausweist, beim Handelsregister einzureichen. Dies erledigt bei der Gründung einer GmbH der Notar. Ebenfalls gilt dies für Veränderungen im Gesellschafterbestand wie beim Verkauf von GmbH-Geschäftsanteilen. Gehen GmbH-Geschäftsanteile durch andere Art und Weise, z.B. durch Erbfall, auf neue Eigentümer über, so ist der Geschäftsführer der GmbH verpflichtet, eine neue Gesellschafterliste beim Handelsregister einzureichen.

Diese Mitteilung gegenüber dem Handelsregister genügt nun nicht mehr, vielmehr muss auch gegenüber dem Transparenzregister der zuvor beschriebene wirtschaftlich Berechtigte gemeldet werden. Übergangsfristen sind abgelaufen, sodass zur Vermeidung von Bußgeldern jedem GmbH-Geschäftsführer nur angeraten werden kann, zu prüfen, ob eine derartige Meldung erfolgt ist oder sie ansonsten zügig vorzunehmen.

Im Jahr 2022 gab es erhebliche Änderungen im Geldwäschegesetz, die vornehmlich den Nicht-Finanzsektor betreffen. Es wurde für den Erwerb von Immobilien ein Verbot der Barzahlung eingeführt. Ebenso dürfen hierzu nicht Kryptonwerte, Gold, Platin oder Edelsteine eingesetzt werden. Überprüfungsmaßnahmen und Kontrollen sollen von den Notaren vorgenommen werden. Die Änderung erfolgte mit Wirkung zum 01.04.2023.

Notare müssen seither sicherstellen, dass sich die Vertragsbeteiligten verpflichten, nachzuweisen, dass der Kaufpreis unbar bezahlt wurde. Dies geschieht durch Vorlage von Kontoauszügen. Es betrifft sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Beide Seiten sind verpflichtet, den abgesendeten wie auch den erhaltenen Betrag durch entsprechenden Kontoauszug nachzuweisen. Liegt ein derartiger Nachweis nicht vor, darf der Notar die Eigentumsumschreibung nicht veranlassen und der Käufer wird trotz Zahlung des Kaufpreises kein Eigentümer. Erfolgt noch eine inzwischen unzulässige Bezahlung einer Immobilie in bar, so gilt der Kaufpreis als nicht geleistet und der Käufer müsste nochmals zahlen. Ein Käufer, der sich auf derartige inzwischen illegale Zahlung einlässt, ist somit schlecht beraten.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass zumindest auf dem Sektor der Immobilientransaktionen zahlreiche präventive Maßnahmen gegen die Durchführung von Geldwäsche vorgenommen wurden. Der Verwaltungs- und Organisationsaufwand für die Beteiligten hat sich natürlich erheblich erhöht. Es bleibt zu hoffen, dass dieser Mehraufwand der gesetztreuen Bürger sich auszahlt und zumindest auf diesem Sektor die Geldwäsche in Deutschland reduziert und eingedämmt wird.

Erfolgreiche **Vermögensnachfolge** durch Familien-Immobiliengesellschaften

Kennen Sie schon das Konstrukt der Familien-Immobiliengesellschaft und deren (steuerliche) Vorzüge? Halten Sie Immobilien und machen sich Gedanken darüber, ob Sie hier auch steuerlich gut aufgestellt sind? Wussten Sie, dass sich eine Familien-Immobiliengesellschaft sehr gut in Ihre Nachfolgeplanung integrieren lässt und noch dazu die Möglichkeit besteht, steuerfreie Wertzuwächse der Vergangenheit zu heben, um neues Abschreibungsvolumen zu generieren? Wenn ich Ihr Interesse geweckt habe, dann bekommen Sie von mir genau zu diesen Themen wertvolle, praktische und leicht umsetzbare Ideen an die Hand.

Was ist eigentlich eine Familien-Immobiliengesellschaft?

Als „Familiengesellschaft" wird eine Gesellschaft bezeichnet, deren Anteile in den Händen einer Familie liegen. Konzentriert sich der Gesellschaftszweck auf den Kauf, die Verwaltung und den Verkauf von Immobilien, spricht man von einer „Familien-Immobiliengesellschaft". Diese kann sowohl vermögensverwaltend tätig sein, wenn ihre Tätigkeit auf das Halten und Vermieten von Immobilien ausgerichtet ist, als auch gewerblich ausgestaltet werden, wenn ihr Zweck im Kauf und Verkauf von Immobilien liegt. Gerade dies ist ein äußerst interessantes Konstrukt, um neues Abschreibungsvolumen für Ihre Immobilien zu schaffen.

Vorab: Welche wirtschaftliche Bedeutung hat die Immobilienwirtschaft in Deutschland?

In Deutschland sind Investitionen in Immobilien sehr beliebt. Und das nicht ohne Grund. Immobilien gelten als eine solide und langfristige Investition, die über die Jahre hinweg stabile Renditen bieten kann. Noch dazu können Immobilien nicht nur als Renditeobjekt, sondern auch als Teil der Vermögensnachfolge genutzt werden. Mit über 350 Milliarden Euro trug die Immobilienwirtschaft 10 % zur gesamten Bruttowertschöpfung 2022 in Deutschland bei. Sie ist damit wesentlich größer als der Fahrzeugbau, dessen Wertschöpfung 2020 noch bei 132 Milliarden Euro lag.

Welche Vorteile bietet eine Familien-Immobiliengesellschaft für die Verwaltung von Immobilien?

Da eine Familien-Immobiliengesellschaft von der Familie kontrolliert wird, die sie gegründet hat, können wichtige Entscheidungen schnell und effizient getroffen werden und die Familie kann sicherstellen, dass ihre Werte und Ziele im Vermögensmanagement erhalten bleiben. Daneben bietet sie langfristige finanzielle Stabilität. Wenn Immobilien als individuelle Investitionen gehalten werden, kann es schwierig sein, eine langfristige Strategie für Wachstum und Verwaltung zu entwickeln. Eine Familien-Immobiliengesellschaft kann sich zudem regelmäßig leichter Kapital beschaffen als ein einzelner Investor.

Mit einer Familien-Immobiliengesellschaft entsteht eine klare Struktur für die Übertragung von Immobilien auf die nächste Generation.

Immobilienwirtschaft nach enger Definition (Vermittlung, Verwaltung, Handel und Vermietung)	
Bruttowertschöpfung	350 Mrd. Euro (2022)
Anteil an Gesamtwertschöpfung	10 % (2022)
Anzahl Unternehmen	293.000 (2021)

Foto: Statistisches Bundesamt, Adobe Stock/ bongkarn

Wie Sie mit der richtigen Rechtsform langfristig planen und **steuerlich profitieren!**

Dies kann helfen, Streitigkeiten zwischen Erben zu vermeiden und eine schrittweise, steuerlich optimierte Übertragung von Vermögenswerten auf die nächste Generation zu ermöglichen.

Sie sind überzeugt? Dann stellt sich die Frage nach der geeigneten Rechtsform für eine Familien-Immobiliengesellschaft!
Eins vorweg: Die perfekte Rechtsform gibt es nicht! Für eine Familien-Immobiliengesellschaft sind verschiedene Rechtsformen möglich, aus denen je nach den Bedürfnissen und Zielen der Familie ausgewählt werden kann. Die gängigsten Rechtsformen sind:

GbR: Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist eine einfache Rechtsform, bei der alle Gesellschafter gemeinsam das Unternehmen leiten. Besonders hervorzuheben ist die einfache und kostengünstige Gründung, jedoch haften auch alle Gesellschafter unbeschränkt und persönlich.

KG (Kommanditgesellschaft): In dieser Rechtsform leitet mindestens ein Gesellschafter als voll haftender Komplementär die Geschäfte der Gesellschaft. Die übrigen Gesellschafter sind als Kommanditisten von der Geschäftsführung ausgeschlossen und haften nur bis zur Höhe ihrer Einlage. Ein sehr interessantes Konstrukt für alle von Ihnen, bei dem Sie als Gründer zunächst die Kontrolle behalten und ihre Kinder, über die Stellung als Kommanditisten, als Nachfolger geordnet an das Geschäft heranführen möchten.

GmbH: Eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung haftet nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen, wodurch das persönliche Vermögen der Gesellschafter geschützt wird. Die Familienmitglieder können als Gesellschafter an der GmbH beteiligt sein und die Gesellschaft durch ihre Anteile kontrollieren.

GmbH & Co. KG: Diese Kombination bietet der Familie die Haftungsbeschränkung einer GmbH und gleichzeitig die Vorteile einer KG. Die GmbH ist in dieser Gesellschaft Komplementärin und haftet mit ihrem Vermögen, während die Kommanditisten nur bis zur Höhe ihrer Einlage haften. Auch hier können Sie als Gründer und Geschäftsführer der GmbH zunächst die Kontrolle über die Gesellschaft behalten.

Wie sieht es steuerlich aus? Was genau müssen Sie beachten?
Die Wahl der passenden Rechtsform und die richtige Zuordnung der Immobilien können erhebliche steuerliche Folgen haben und das Vermögen langfristig beeinflussen. In diesem Zusammenhang sollten verschiedene Aspekte und Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, um eine für Ihre individuelle Situation optimale Entscheidung treffen zu können. Dabei spielt die Frage, ob Immobilien im Privatvermögen oder im Betriebsvermögen gehalten werden sollen eine wesentliche Rolle.

Die Immobilie in Ihrem Privatvermögen
Immobilien im Privatvermögen haben den großen Vorteil, dass eine Veräußerung nach einer Haltedauer von mindestens 10 Jahren regelmäßig steuerfrei erfolgen kann. Sie können eine Familien-Immobiliengesellschaft aber auch in der Rechtsform einer Personengesellschaft (GbR, KG, GmbH & Co. KG) als vermögensverwalte Gesellschaft so ausgestalten, dass sie steuerlich über Privatvermögen verfügt. Die Gesellschafter erzielen in diesem Fall Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, die Ihrem persönlichen Steuersatz unterliegen. Diese Gestaltung ist häufig mit dem Ziel verbunden, die Gesamtsteuerbelastung in der Familie zu senken, denn oft sind die Eltern mit ihren bestehenden Einkünften dem Spitzensteuersatz der Einkommensteuer unterworfen.

KARIN KUTZ
APPELHAGEN
Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB
Braunschweig

STEUERBERATERIN, FACHBERATERIN FÜR INTERNATIONALES STEUERRECHT

Karin Kutz ist langjährige Partnerin in der Kanzlei APPELHAGEN und steht für eine zukunftsorientierte und individuelle Steuerberatung. Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung ist Sie Ihre persönliche Beraterin und Expertin bei der Strukturierung von Immobilienvermögen. Als Wirtschaftsmediatorin sowie Fachberaterin für Umstrukturierung hat sie zahlreiche Vermögensnachfolgen in der Region erfolgreich gestaltet und wird vom Handelsblatt zu den besten Steuerberatern 2023 gezählt.

Auch für die Vermögensnachfolge sind diese Gesellschaftsformen sehr gut geeignet. Das Immobilienvermögen kann „scheibchenweise“ alle 10 Jahre im Rahmen der schenkungsteuerlichen Freibeträge von 400 TEuro und damit steuerlich optimiert auf die nächste Generation übertragen werden.

Vielleicht möchten Sie im Rahmen der Vermögensnachfolge die alle zehn Jahre zur Verfügung stehenden Freibeträge bei der Schenkungsteuer noch weiter optimieren? Und zwar mit doppeltem Effekt? Dann denken Sie in jedem Fall auch über eine Familien-Immobiliengesellschaft als Personengesellschaft mit beiden Elternteilen nach, sofern die Immobilien bisher in ihrem Alleineigentum stehen. Einmal mit dem richtigen Berater nachgedacht, kann es sich finanziell für Sie sehr lohnen!

Vielleicht schauen Sie bei dieser Gelegenheit auch einmal in Ihr Testament? Ich sehe oft, dass erfolgreiche Unternehmer privat noch über ein Berliner Testament verfügen, mit dem vorrangig der Ehegatte abgesichert werden soll. Das ist sicher ein guter Gedanke, aber dabei verlieren Sie im Regelfall erbschaftsteuerliche Freibeträge.

Die Immobilie im Betriebsvermögen

Hier ist zunächst zu beachten, dass ein späterer Verkauf aus dem Betriebsvermögen der Besteuerung unterliegt. Aber ist das wirklich ein Nachteil? Lassen Sie uns den Weg in die Gesellschaft für Immobilien betrachten, die Ihnen bereits länger als 10 Jahre gehören. Erfolgt die Einlage dieser Immobilien in eine vermögensverwaltende Familien-Personengesellschaft gilt die sog. „Fußstapfen-Theorie“. Die Gesellschaft führt die bisherigen Abschreibungen fort. Sie tritt so zu sagen in die „Fußstapfen“ des bisherigen Eigentümers.

Die Übertragung einer privaten Immobilie in ein gewerbliches Betriebsvermögen erfolgt, bei steuerlich richtiger Gestaltung, jedoch zum sog. gemeinen Wert. Dies ist regelmäßig der Wert, der aktuell am Markt für die jeweilige Immobilie zu erzielen ist.

Dieser Wert ist die Grundlage für die Berechnung der Abschreibung auf Gesellschaftsebene und für die Berechnung eines späteren Verkaufsgewinnes. Gehört Ihnen eine Immobilie also privat bereits länger als 10 Jahre, wird durch diese Bewertung der bisherige Wertzuwachs einmalig steuerfrei gehoben und führt zu neuem AfA-Volumen. Gerade bei älteren Immobilien, die sich schon sehr lange im Familienbesitz befinden, bietet sich diese Lösung an.

Auch für einen späteren Verkauf dieser Immobilien bieten sich im Betriebsvermögen durchaus Vorteile. Denn für einen Verkaufsgewinn kann eine steuerfreie Rücklage gebildet werden, die auf eine zeitnah erworbene Ersatzimmobilie übertragen werden kann. Voraussetzung hierfür ist lediglich, dass sich die verkaufte Immobilie länger als sechs Jahre im Betriebsvermögen der Gesellschaft befunden hat.

Das hört sich insgesamt doch auch nach einer guten Lösung an, oder?

Oder vielleicht doch eine Familien-Immobiliengesellschaft in der Rechtsform einer GmbH?

Vielleicht haben Sie schon von den steuerlichen Vorteilen einer Immobilien-GmbH gehört und überlegen, ob auch in dieser Rechtsform ein Vorteil für Sie liegen kann? Das muss sorgfältig überlegt werden, denn der Weg privater Immobilien in eine GmbH kostet nach derzeitigem Recht regelmäßig Grunderwerbsteuer.

Aber für den Aufbau von separatem Immobilienvermögen durch Direktinvestitionen bietet eine GmbH deutliche Vorteile, wenn sich die operative Tätigkeit der GmbH auf eine reine Vermietung beschränkt. Denn diese an sich vermögensverwaltende Tätigkeit ist von der Gewerbesteuer befreit. Das bedeutet, eine Immobilien-GmbH zahlt Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit insgesamt nur 15,83 % auf ihren gesamten Gewinn.

Damit steht ihr deutlich mehr Liquidität für einen langfristigen Vermögensaufbau zur Verfügung als einer Personengesellschaft, deren Erträge mit den persönlichen Einkommensteuersätzen ihrer Gesellschafter besteuert werden. Diesen Vorteil verdeutlicht folgender Steuerbelastungsvergleich:

Ermittlung der Steuerbelastung

Personengesellschaft	
Einkünfte	100,00
Einkommensteuer 42 %	42,00
Solidaritätszuschlag	2,31
Nettoeinkünfte	**55,69**
GmbH	
Einkünfte	100,00
Körperschaftsteuer 15 %	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83
Nettoeinkünfte	**84,17**

Unabhängig davon, welchen Weg Sie gehen möchten – bitte denken Sie daran, die Planung möglichst frühzeitig anzugehen. Denn gerade bei der Strukturierung von Immobilienvermögen sollten Sie im Hinblick auf die Steuerfolgen langfristig denken und handeln, um Steuervorteile optimal zu nutzen. Sollten Sie Fragen zu diesem Thema und der für Sie passendsten Ausgestaltung haben, sprechen Sie uns gerne an. Gemeinsam wägen wir ab, welcher Weg der für Sie passende ist. Es zahlt sich aus!

Achtung: Neue **„Steuerfalle“** bei der Grunderwerbsteuer für Immobiliengesellschaften!

Wussten Sie, dass Grunderwerbsteuer nicht nur dann entsteht, wenn Sie ein Grundstück erwerben, sondern auch dann, wenn ein Anteil an einer Grundbesitz haltenden Gesellschaft übertragen wird? Und dass durch den Unterschied zwischen Signing und Closing im Vertragsabschluss und dessen Durchführung die Grunderwerbsteuer sogar doppelt entstehen kann? Diese Regelung ist durch das Jahressteuergesetz 2022 noch einmal deutlich verschärft worden und bedarf daher besonderer Beachtung.

Asset Deal oder Share Deal?

Immobilien können als persönliche Direktinvestitionen oder gebündelt in einem Unternehmen gehalten werden. In letzteren Fall spricht man von einer Immobiliengesellschaft. Wird die Immobilie selbst von der Gesellschaft veräußert, handelt es sich um einen Asset Deal. Werden dagegen die Anteile (Shares) an der Gesellschaft veräußert, spricht man von einem Share Deal.

Da es sich bei dem Verkauf von Anteilen an einem Immobilien haltenden Unternehmen nicht um einen Immobilienverkauf im eigentlichen Sinn handelt, würde hier keine Grunderwerbsteuer entstehen. Das hat der Gesetzgeber erkannt und gesonderte Besteuerungsnormen für diese „indirekten“ Grundstückstransaktionen geschaffen. Werden innerhalb von 10 Jahren 90 % der Anteile (oder mehr) einer Immobiliengesellschaft unmittelbar oder mittelbar an neue Gesellschafter veräußert oder werden diese in der Hand eines Gesellschafters vereinigt, gilt dies als Veräußerung der Grundstücke im Gesellschaftsvermögen und es entsteht Grunderwerbsteuer. Diese Regelungen gelten für jede Gesellschaft mit Grundbesitz und sind häufig nicht bekannt. Hätten Sie es gewusst?

Achtung – strenge Anzeigepflichten!

Kaum bekannt ist, dass strenge Anzeigepflichten für grunderwerbsteuerpflichtige Transaktionen bestehen, die von den Beteiligten im Falle einer Anteilsveräußerung zu erfüllen sind. Dies gilt unabhängig von den Anzeigepflichten der Notare und hat besondere Bedeutung, wenn Anteile an einer Immobilien-Personengesellschaft privatschriftlich, also ohne notarielle Beurkundung, verkauft werden. Fehlen die erforderlichen Anzeigen, konnte dies bisher schon schmerzhafte Verspätungszuschläge auslösen.

Verschärfung durch das Jahressteuergesetz 2022

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 ist hier noch einmal eine deutliche Verschärfung eingetreten. Denn das Grunderwerbsteuergesetz kennt unterschiedliche Normen, auf Grund derer Grunderwerbsteuer erhoben wird. Der Grunderwerbsteuer unterlag schon immer der Kaufvertrag, der den Anspruch auf die Übereignung eines Grundstücks begründet. Diese Regelung gilt auch für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen. Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist daher bereits der Abschluss eines solchen Vertrages (Signing) dem zuständigen Finanzamt durch den Erwerber innerhalb von 14 Tagen anzuzeigen. Zusätzlich unterliegt auch der wirtschaftliche Vollzug dieses Vertrages, also der Übergang der Anteile auf den Erwerber (Closing) der Anzeigepflicht und der Grunderwerbsteuer. Diese Anzeige ist von der betroffenen Gesellschaft ebenfalls innerhalb von 14 Tagen nach dem Anteilseignerwechsel abzugeben.

Damit es durch diese gesetzlichen Regelungen nicht zu einer Doppelbelastung mit Grunderwerbsteuer kommt – einmal auf Seiten des Käufers beim Signing und einmal auf Seiten der Gesellschaft beim Closing – hat der Gesetzgeber mit dem Jahressteuergesetz 2022 geregelt, dass die erstmalige Festsetzung der Grunderwerbsteuer, die bereits aufgrund des Vertragsabschlusses entstanden war, auf Antrag (!) wieder aufgehoben wird.

Bitte mögliche Doppelbesteuerung beachten!

Denn die Tücke dieser Neuregelung liegt darin, dass der Antrag nur gestellt werden kann, wenn alle Anzeigepflichten zuvor vollständig und fristgerecht erfüllt wurden. Wird also ein solcher Vorgang erst nachträglich, z.B. im Rahmen einer Betriebsprüfung entdeckt, droht eine endgültige Doppelbesteuerung.

Bitte sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie Fragen zu diesem Thema haben.

Foto: Adobe Stock / Mopic

KARIN KUTZ
APPELHAGEN
Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB
Braunschweig

STEUERBERATERIN, FACHBERATERIN FÜR INTERNATIONALES STEUERRECHT

Karin Kutz ist langjährige Partnerin in der Kanzlei APPELHAGEN und steht für eine zukunftsorientierte und individuelle Steuerberatung. Mit mehr als 30 Jahren Erfahrung ist Sie Ihre persönliche Beraterin und Expertin bei der Strukturierung von Immobilienvermögen. Als Wirtschaftsmediatorin sowie Fachberaterin für Umstrukturierung hat sie zahlreiche Vermögensnachfolgen in der Region erfolgreich gestaltet und wird vom Handelsblatt zu den besten Steuerberatern 2023 gezählt.

Update und steuerliche Neuerungen rund um die Immobilie

Grundsteuer

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz der Verfassung erklärt hat, musste der Gesetzgeber die Grundsteuer reformieren. Niedersachsen hat sich, abweichend zum Bundesmodell, für das sogenannte „Äquivalenzmodell“ entschieden, dessen typisierende Berechnung auf der Größe der Fläche, der Einordnung bebaut/unbebaut und auf einen Lagefaktor fußt. In letzter Zeit wird in den Medien wieder vermehrt und eindringlich zu Einsprüchen hinsichtlich der Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit auch dieser Grundsteuerreform aufgerufen. Ein Einspruch hat jedoch wenig Aussicht auf Erfolg, wenn man sich ausschließlich auf die Verfassungswidrigkeit bezieht. Eine pauschale Begründung ist hier nicht ausreichend und da, trotz Ankündigung der großen Verbände, bisher keine Musterklage eingereicht wurde, bliebe nur der Weg im Einzelklageverfahren, da die Finanzämter die Einsprüche nicht als „ruhend“ einstufen und entsprechende Einspruchsbescheide erlassen werden.

KIRSTIN RUSNER
Mohr Bode Partnerschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Braunschweig

STEUERFACHWIRTIN

Kirstin Rusner ist seit 2015 als Steuerfachwirtin mit 25-jähriger Berufserfahrung in der Steuerberatungsgesellschaft MOHR BODE Partnerschaft mbB tätig. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte liegen in den Bereichen Jahresabschlusserstellung, Steuerberatung und internes Kanzleimanagement.

Photovoltaikanlagen

Angesichts der weiterhin omnipräsenten Debatte über die Energiewende und den hierfür erforderlichen Ausbau der erneuerbaren Energien ist die Photovoltaikanlage weiterhin ein Dauerbrenner, wie auf immer mehr Dächern der Republik zu sehen ist.

Ertragsteuerlich wurde mit Einführung des § 3 Nr. 72 EStG bei Anlagen bis 30 kWp auf Einfamilienhäusern und nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden bzw. 15 kWp auf sonstigen Gebäuden ab 01.01.2022 mit einer Höchstbegünstigung von 100 kWp je steuerpflichtiger Person eine vieles vereinfachende Regelung geschaffen. Denn die Rechtsfolge ist, dass Einnahmen und Entnahmen steuerfrei sind und kein Gewinn mehr zu ermitteln ist. Dieses gilt auch für Kapitalgesellschaftern und Mitunternehmerschaften. Dies bedeutet allerdings auch, dass die mit der Photovoltaikanlage in Zusammenhang stehenden Kosten gem. § 3c EStG nicht abzugsfähig sind. Interessant wird es, wenn die Photovoltaikanlage auch zur Stromnutzung im eigenen Betrieb verwendet wird. Hier dürfte der § 3 Nr. 72 EStG nicht gelten, da es sich bei der Eigennutzung weder um Einnahme noch Entnahme handelt und in dessen Folge der Kostenabzug anteilig möglich wäre.

Ein Damoklesschwert mit weitreichenden Konsequenzen in Bezug auf den Betrieb einer Photovoltaikanlage war auch die gewerbliche Infizierung einer ansonsten vermögensverwaltenden Personengesellschaft gem. § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG. Auch hier ist nun eine längst fällig gewesene Rechtssicherheit geschaffen worden. Der § 3 Nr. 72 EStG führt zu keiner Abfärbung und gewerblichen Infizierung mehr. Das gilt auch für Beteiligungseinkünfte aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage für die § 3 Nr. 72 EStG anzuwenden ist.

Auch im Rahmen der Umsatzsteuer ist einiges in Bewegung geraten. Ab 2023 ermäßigt sich die Umsatzsteuer für die Lieferungen von Solarmodulen inkl. der wesentlichen Komponenten und Speicher auf 0 %. Voraussetzung ist in dem Fall, dass die Bruttoleistung nicht mehr als 30 kWp beträgt. Die Finanzverwaltung hat sich nunmehr mit einem BMF-Schreiben zu Zweifelsfragen geäußert. Bemerkenswert ist die vertretene Auffassung, dass die Entnahme einer Photovoltaikanlage, die vor dem 01.01.2023 erworben wurde und zum vollen oder teilweisen Vorsteuerabzug berechtigt hat, als unentgeltliche Wertabgabe der Umsatzsteuer unterliegt. Soweit erstmal nicht neu, aber wenn der

DIPL.-KFM. JÖRG BODE
Mohr Bode Partnerschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Braunschweig

STEUERBERATER

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

Foto: Adobe Stock/ Mr. Bolota

erzeugte Strom zukünftig zu mehr als 90% für nicht-unternehmerische Zwecke verwendet wird – davon ist aus Vereinfachungsgründen auszugehen – und wenn ein Teil des erzeugten Stroms in einer Batterie gespeichert wird, dann unterliegt auch diese Entnahme dem Steuersatz von 0 %. Das bedeutet, dass der Einfamilienhausbesitzer seine Anlage ins nichtunternehmerische Vermögen entnehmen kann. Eine Korrektur der in Abzug gebrachten Vorsteuer gem. § 15a UStG ist nicht vorzunehmen. Der privat verbrauchte Strom unterliegt dann nicht mehr der Umsatzbesteuerung. Lediglich der ins öffentliche Netz eingespeiste Strom wäre mit dem Regelsteuersatz von 19 % weiterhin der Umsatzbesteuerung zu unterwerfen.

Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

Angesichts der weiterhin sehr angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt versucht der Staat, neue Anreize für den Mietwohnungsneubau durch die Anpassung der Voraussetzungen für Sonderabschreibungen gem. § 7b Abs. 1 EStG zu setzen. Die Höhe der Sonderabschreibung beträgt im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden 3 Jahren 5 %. Die originäre Gebäudeabschreibung gem. § 7 Abs. 4 EStG ist daneben ansetzbar. Die Förderung erfolgt unter folgenden Bedingungen:

1. Bauantrag nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.01.2027
2. Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse und Bestätigungssiegel
3. Das Gebäude dient im Jahr der Anschaffung/Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken.
4. Die maximale Höhe der Anschaffungskosten darf hierbei 4.800 Euro je Quadratmeter nicht überschreiten.
5. Die maximale Begünstigung beträgt dann 2.500 Euro je Quadratmeter.

Für Bauanträge nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 wird die Förderung bei einer Anschaffung bis 3.000 Euro je Quadratmeter mit maximal 2.000 Euro bzw. 2.500 Euro je Quadratmeter für Effizienzhäuser gewährt.

Anpassung der Grundbesitzbewertung zum 01.01.2023

Ab dem 01.01.2023 soll die Bewertung von Immobilien an den realistischen Verkehrswert angepasst werden. So steht es im Jahressteuergesetz (JStG) 2022. Dadurch könnte die Erbschaft- und Schenkungsteuer für Immobilien steigen. Bisher hat der Staat nicht an den enorm gestiegenen Immobilienpreisen im Rahmen der Erbschaft- oder Schenkungssteuer partizipiert. Populär sind Steuererhöhungen in Zeiten der Inflation nicht und so kommt die Steuererhöhung jetzt quasi durch die Hintertür. Denn die auf den ersten Blick eher unscheinbaren Änderungen im Bewertungsgesetz (BewG) können in einzelnen Fällen zu erheblichen Erhöhungen bei der Erbschaftsteuer führen. Betroffen sind durch die Änderungen der §§ 177-198 BewG sowohl die erbschaft- als auch schenkungsteuerliche Bewertungen von Immobilien im Sachwert- beziehungsweise Ertragswertverfahren. Betroffen sind somit Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke. In vielen Fällen wird daher ein Gutachten über den Grundstückwert notwendig sein, da nur so ein niedriger Wert nachgewiesen werden kann.

Bei der Ermittlung nach dem Ertragswertverfahren kommt es zur Änderung bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten. Statt der bisherigen pauschalen Ermittlung auf Basis eines Prozentsatzes der Jahresmiete werden die Bewirtschaftungskosten nun auf Basis der Quadratmeteranzahl, des Rohertrags und unter Aufschlüsselung auf Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis ermittelt. Außerdem werden die pauschalen Liegenschaftszinssätze herabgesetzt. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird die bisherige Ermittlung des Gebäudesachwerts angepasst. Neben dem zu berücksichtigenden Baupreisindex kommen nun ein Regionalfaktor sowie ein Alterswertminderungsfaktor hinzu. Außerdem ist eine Erhöhung der bisher angesetzten gesetzlichen Sachwertfaktoren vorgesehen. Ebenfalls geändert wird die Gesamtnutzungsdauer insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum. Hier wird die Gesamtnutzungsdauer von 70 auf 80 Jahre erhöht.

Bei Eigentumswohnungen, Teileigentum oder Ein- und Zweifamilienhäusern kommt vorrangig das Vergleichswertverfahren zur Anwendung, wenn entsprechende Vergleichswerte vorliegen. Der Wert wird dabei aus zeitnahen Verkaufspreisen für Immobilien mit ähnlicher Lage, ähnlichem Baujahr, ähnlicher Wohnfläche usw. abgeleitet. Daher ergeben sich hier keine Änderungen.

WohnFinanz Braunschweig im Portrait

Für Jasmin Baruschke und ihr Team sind Finanzen Vertrauenssache.

In der Nähe der Innenstadt Braunschweig am Wendentorwall befinden sich seit 2020 die Räumlichkeiten des 2016 gegründeten Beratungsunternehmens WohnFinanz. Gründerin Jasmin Baruschke und ihr fünfköpfiges Team setzen auf eine lockere, gemütliche und professionelle Atmosphäre. In ihrer Beratung stehen laut Baruschke transparente Abläufe sowie eine Kommunikation auf Augenhöhe im Fokus, um beim teilweise heiklen Thema Finanzen die nötige Vertrauensbasis zu schaffen.

Die Expert:innen für Finanzierungen Jasmin Baruschke und Gerwin Gohla sowie der Immobilienmakler und Bauingenieur Sascha Gauer beraten ihre Klient:innen im Bereich der Bau- und Immobilienberatung sowie -vermittlung und haben es sich zum Ziel gemacht, die bestmögliche Finanzierung zu eruieren. Um aus den vielfältigen Finanzierungsoptionen die passende Lösung für die jeweilige Person und ihre Möglichkeiten zu finden, ist ein offener Informationsaustausch notwendig. Die Berater:innen können auf ein Netzwerk von über 500 Finanzierungspartner:innen, darunter Banken, Bausparkassen und Versicherungen, zugreifen. Als wichtigen Faktor für die hohe Abschlussquote der Projekte sieht Baruschke neben ihrer Erfahrung in der Branche auch die offene Atmosphäre und Kommunikation sowie das daraus resultierende Vertrauen ihrer Kund:innen an. Ihre beratende Funktion sieht die Expertin als hilfreich an, denn auch wenn die Finanzberater:innen die Wahrscheinlichkeit einer Zusage einschätzen können, sind sie nicht diejenigen, die auf dem Chefsessel sitzen und über Annahme oder Ablehnung des Finanzierungsvorschlags entscheiden. „Wir sind für die Beratung und nicht für die Entscheidung zuständig. Ich glaube, dass die Zusammenarbeit dadurch erleichtert wird. Bei uns haben Klient:innen die Möglichkeit, offen über ihre Wünsche und Zweifel zu kommunizieren und auch unangenehme Fragen zu stellen“, beschreibt Baruschke. Für die gelernte Bankkauffrau ist es außerdem selbstverständlich, keinen Druck auszuüben und so viel Bedenkzeit wie erforderlich zu geben.

„Wir betrachten die Situation ganzheitlich“

Bei der Arbeit kommen Jasmin Baruschke neben ihrer Berufserfahrung auch die Erfahrungen mit persönlichen Investments zugute. Sie weiß unter anderem genau, auf welche Faktoren bei der Prüfung eines Finanzierungsantrages besonders geachtet wird. So konnte sie einer Kundin beispielsweise die Finanzierung einer Eigentumswohnung ermöglichen, die zuvor bei einem überregionalen Unternehmen beraten wurde. Im Zuge der vorherigen Beratung wurden über sechs Monate hinweg Anträge bei 13 Banken gestellt, die alle abgelehnt wurden. Als die Klientin über eine Empfehlung zu WohnFinanz kam, wurde ihre Situation sorgfältig beleuchtet und ihre Unterlagen neu aufbereitet.

Bei der Aufbereitung geht es laut Baruschke nicht nur um Zahlen, Daten und Fakten, sondern auch um die Art der Darstellung und die Hintergrundgeschichte. „Wir betrachten die jeweilige Situation immer ganzheitlich. In diesem Fall haben sich von Unterhaltszahlungen der Klientin bis zur Bewertung des Zustandes des Wohnobjektes neue Details herausgestellt, die vorher nicht beachtet wurden“, erläutert die Unternehmerin. Es stellte sich heraus, dass einige Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung bereits erfolgten, was die Bank zu einer neuer Einschätzung des Objektwertes führte. Der erste Finanzierungsantrag wurde unverzüglich genehmigt.

Auch bei der Betrachtung aller relevanten Informationen, die vor der wichtigen Entscheidung des passenden Finanzierungsobjektes stehen, stehen die Beratenden ihren Kund:innen zur Seite. Damit ein Abschluss erfolgreich und möglichst stressfrei erfolgen kann, laufen laut der Inhaberin alle Prozesse im Unternehmen digital ab. Auch im Sinne der Nachhaltigkeit können alle notwendigen Unterlagen auf digitalem Weg eingereicht werden. Für die Ermittlung der passenden Immobilie wird den Klient:innen kostenfrei ein innovatives Portal zur Verfügung gestellt, das die Suche nach einem geeigneten Objekt erleichtert. Ein Link genügt und das WohnFinanz-Team findet ein Finanzierungs-angebot für die Immobilie. Die Angebote werden ebenfalls in einem virtuellen Raum jederzeit abrufbar für die Klient:innen zur Verfügung gestellt.

In den sozialen Medien ist das Unternehmen auf Instagram unter wohnfinanz_jb zu finden und versorgt die Follower:innen regelmäßig mit aktuellen Tipps und Fakten.

JASMIN BARUSCHKE

WohnFinanz
Braunschweig

INHABERIN & EXPERTIN FÜR FINANZIERUNGEN UND IMMOBILIEN

Nachdem die gelernte Bankkauffrau 15 Jahre in einer Bank unter anderem im Immobilienfinanzierungsbereich tätig war, gründete sie 2016 ihr Unternehmen WohnFinanz. Gemeinsam mit ihrem Team betreut Jasmin Baruschke Klient:innen in den Bereichen Bauberatung sowie Immobilienvermittlung und -finanzierung.

Nachhaltige Gebäude: **Zukunftsweisende Investition mit Sachverstand**

In den letzten Jahren hat sich das Bewusstsein für die Notwendigkeit von nachhaltigen Konzepten in der Planung von Gebäuden stark erhöht. Dies ist eine Folge des wachsenden Bewusstseins für den Klimawandel und die Rolle, die Gebäude in diesem Zusammenhang spielen. Investoren und Unternehmer konzentrieren sich heute intensiver auf nachhaltige Konzepte, um langfristige und profitable Immobilien zu entwickeln.

Mit Zertifikat zur Förderung

Die Förderlandschaft hat dieses Bewusstsein aufgegriffen und die Zertifizierungssysteme als Bewertungsmaßstab für die Beanspruchung von Fördergeldern aufgerufen. Investoren, die in nachhaltige Gebäude anlegen möchten, müssen sich bewusst sein, dass sie dafür erfahrene Planer benötigen.

Das Know-how der Planung

Die Kompetenz und Sachverständigkeit von Generalplanern spielen dabei eine wichtige Rolle. Ein Generalplaner hat eine breit aufgestellte Kompetenz in den verschiedenen Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik und Bauphysik. Dies ist besonders wichtig bei der Planung und Umsetzung von nachhaltigen Gebäuden, da es einen ganzheitlichen und integralen Ansatz aller Fachdisziplinen erfordert. Nachhaltige Gebäude müssen nicht nur energieeffizient, sondern auch wirtschaftlich und sozial nachhaltig sein. Ein erfahrener Planer kann dabei helfen, ein Gleichgewicht zwischen diesen Aspekten zu finden und sicherzustellen, dass das Gebäude den nutzungsspezifischen, aber auch wirtschaftlichen Bedürfnissen des Investors entspricht, dabei dennoch den zahlreichen Kriterien einer Zertifizierung – auch für die Zukunft betrachtet – gerecht wird.

Kritik an hohen Kosten

Häufig wird kritisiert, dass die Nachhaltigkeitsaspekte und Zertifizierungen für Investoren und Unternehmer mit höheren Kosten verbunden sind, da die Umsetzung der Kriterien zusätzliche Investitionen erfordert. Dies kann dazu führen, dass Gebäude nicht nachhaltig gestaltet werden, weil Investoren und Unternehmer ihre Kosten minimieren möchten. Die Zusammenarbeit und die enge Korrespondenz zwischen Investoren und Planern muss dabei effektiv genutzt werden, um ganzheitliche und nachhaltige, aber eben auch wirtschaftliche Gebäudekonzepte zu entwickeln.

Nur nachhaltig ist zukunftsorientiert

Ungeachtet einiger Kritikpunkte bleibt die Nachhaltigkeit und Zertifizierung ein wichtiger Schritt in Richtung zukunftsorientierter Gebäudekonzepte. Investoren und Unternehmer sollten sich bewusst sein, dass nachhaltige Konzepte langfristig rentabler sind und eine höhere Nachfrage nach Immobilien mit nachhaltigen Konzepten besteht. So ist die Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien in die Planung von Gebäuden unerlässlich, um auch in Zukunft erfolgreiche Immobilienprojekte zu realisieren.

Foto: Adobe Stock / XtravaganT

DR.-ING. JENNIFER KÖNIG-STÄBE
iwb Ingenieure
Generalplanung GmbH & Co. KG
Braunschweig

ARCHITEKTIN,
FACHBEREICHSLEITUNG
BAUPHYSIK UND ENERGIEKONZEPTION

Dr. Jennifer König-Stäbe studierte Architektur an der TU Braunschweig und promovierte im Bereich Gebäudetechnik. Sie ist in der thermischen Bauphysik als Energieberaterin und als Sachverständige der KfW und IFB sowohl im Neubau als auch in der Sanierung tätig und leitet den Fachbereich Bauphysik und Energiekonzeption der iwb.

So geht Nachhaltigkeit in der Baufinanzierung

Modernisierungsoffensive und Tipps zum Hauskauf

Aktuell vollzieht sich eine Zeitenwende am Immobilienmarkt. Steigende Baufinanzierungszinsen, Inflation, steigende Energie- und Baustoffpreise waren und sind hierfür die Ursachen. Der Neubauboom der Vergangenheit wird zunehmend von einem Sanierungsboom abgelöst. Die energetische Gebäudesanierung von Bestandsimmobilien rückt bei Finanzierungsvorhaben immer stärker in den Fokus. Zudem beschäftigt viele Menschen derzeit die Umrüstung ihrer Heizungsanlage auf regenerative Energien. In den meisten Fällen geht es neben einer reinen Modernisierung der Immobilie darum, Energie und damit Kosten zu sparen. Auch der Umweltaspekt spielt eine immer größere Rolle.

„Diese Gründe haben uns dazu bewegt, dass auch wir uns noch stärker mit diesen Themen auseinandersetzen. Unser Anspruch ist es, unsere Kunden auch im Feld Modernisierung kompetent zu begleiten und Mehrwerte gegenüber anderen Instituten zu bieten. Daher haben wir bereits begonnen, unsere 25 Baufinanzierungsspezialisten zu zertifizierten Modernisierungsberatern auszubilden“, betont Klaus Pudelko, Leiter der Baufinanzierungsabteilung der Volksbank BraWo.

In den mehrtägigen Seminarbausteinen ging es u.a. darum, Baufinanzierungsspezialisten zu zertifizierten Modernisierungsberatern auszubilden. Dazu gehört natürlich auch, Fachkenntnisse über die Gebäudehülle zu erlangen, verschiedene Heizungs- und Haustechniken (inkl. einer PV-Anlage) kennenzulernen sowie sinnvolle Modernisierungsempfehlungen verschiedenster Baujahrestypen mit den passenden öffentlichen Fördermitteln zu kombinieren.

Der Wunsch nach einer Immobilie ist aber nach wie vor bei vielen Menschen vorhanden. Durch die höhere Verfügbarkeit von Immobilien am Markt und die größere Verhandlungsbereitschaft finden viele Interessierte gerade jetzt ihre Traumimmobilie. Maßgeblich für den Kauf- oder Herstellungspreis einer Immobilie ist die Quadratmeterzahl sowohl des Grundstücks als auch der Wohnfläche. Hier kann der Interessent sparen, indem er auf – langfristig gesehen – nicht zwingend notwendige Zimmer, Keller oder Außenfläche verzichtet und damit die Gesamtfläche geringer hält.

Sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung von Bestandsimmobilien lässt sich bei der Ausstattung einzelner Gewerke Geld sparen. Bestimmte Themen können ggf. auch später realisiert werden. Hier ist eine vernünftige Kosten-Nutzen-Abwägung oder auch die Einbeziehung eines Energieberaters wichtiger denn je. In jedem Fall sollte sich der Kunde im Vorfeld genaue Gedanken machen, worauf er zu verzichten bereit ist, um sich die Immobilie leisten zu können. Ebenso kann durch Eigeninitiative Geld gespart werden, das ansonsten für Handwerker investiert würde. Hierbei gilt aber: Selbermachen muss man können. Fehler beim Heimwerken können nicht nur im Nachhinein deutlich teurer werden, ein Verzug durch eigenes Verschulden kann sogar das ganze Bauprojekt gefährden oder deutlich verlängern. Auch hier gilt es, eine genaue und realistische Abwägung zu treffen, was die Kosten und eigenen Fähigkeiten angeht.

KLAUS PUDELKO
Volksbank BraWo
Braunschweig

LEITUNG BAUFINANZIERUNG

Klaus Pudelko ist seit Anfang des Jahres 2023 Leiter der Abteilung Baufinanzierung der Volksbank BraWo. Der 46-Jährige ist in unserer Region geboren und aufgewachsen und war bereits im Vorfeld jahrelang als Filialverbundsleiter und Experte für Finanzierungen tätig.

Foto: Adobe Stock/ snapshotfreddy

Die Wärmepumpe als wesentlicher Faktor der Dekarbonisierung im Gebäudesektor

Heizen mit fossilen Brennstoffen fördert nicht nur den CO_2-Ausstoß und verschärft die Klimakrise, es wird auch zunehmend teurer. Hausbesitzer:innen müssen in den nächsten Jahren immer tiefer in die Tasche greifen, möchten sie ein wohlig warmes Zuhause haben. Kein Wunder, dass sich immer mehr Hausbesitzer:innen für die Anschaffung einer klimafreundlichen Wärmepumpe entscheiden.

Absatz von Wärmepumpen um 53 % gestiegen

Laut BDH ist der Absatz von Wärmepumpen im Jahr 2022 um 53 % gestiegen, 236.000 Wärmepumpen wurden neu verbaut. Bereits heute sind 1,3 Millionen Wärmepumpen in Deutschland im Betrieb. Ab 2024 sollen jedes Jahr mindestens 500.00 Wärmepumpen hinzukommen. Der Löwenanteil entfällt dabei auf die Luft-Wasser-Wärmepumpen. Doch um bis 2045 das strategische Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, muss bei der Dekarbonisierung noch viel passieren.

Jede zweite Heizung wird mit Erdgas betrieben

Stand heute werden ca. 30 % der CO2-Emissionen allein im Gebäudesektor verursacht. Bereits zweimal in Folge wurde die jährlich zulässige Emissionsmenge von 113 Millionen Tonnen Kohlendioxid überschritten. Schauen wir unter deutsche Dächer bzw. in die Heizungskeller, liegen die Gründe dafür auf der Hand: Noch immer werden 80 % des Wärmebedarfs mit fossilen Energieträgern gedeckt. Jede zweite Heizung in Deutschland wird derzeit mit Erdgas betrieben. Unter Berücksichtigung der Lebensdauer einer Heizanlage von über 20 Jahren geht die Energiewende nur schnittweise voran. Daher ist es nicht verwunderlich, wenn die Bundesregierung die Weichen stellt und in den Heizungsmarkt eingreift.

Fossile Brennstoffe als Auslaufmodell

Bereits ab dem Jahr 2024 soll die Installation einer Gas- oder Ölheizung nur noch in Kombination mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien zulässig sein. D. h. eine Heizanlage mit fossilen Brennstoffen muss um eine Wärmepumpe ergänzt werden. Auch wenn dieser Gesetzentwurf noch nicht ratifiziert ist: Um die vereinbarten Pariser Klimaschutzziele zu erreichen, kommen wir um eine Energiewende nicht herum. Hauseigentümer:innen sind daher gut beraten, sich rechtzeitig mit diesem Thema zu beschäftigen und notwendige Entscheidungen nicht auf die lange Bank zu schieben.

Förderprogramme für die erneuerbaren Energien

Derzeit wird der Kauf einer Wärmepumpe für Bestandsimmobilien nach BEG EM mit bis zu 40 % gefördert. Im Neubau gehört die Wärmepumpe mittlerweile zum Standard, es greift keine BEG Einzelförderung mehr. Die Investition in eine solarthermische Anlage wird heute mit 25 % gefördert, i n Verbindung mit einer Wärmepumpe sogar bis zu 40 %.

Im Jahr 2045 ist mit der Wärmegewinnung aus fossilen Brennstoffen dann endgültig Schluss, es dürfen (wahrscheinlich) keine Gas- oder Ölheizanlagen mehr betrieben werden. Für viele Hausbesitzer:innen ist der Umstieg auf ein neues

Foto: Solvis Mia Bungalow

Heizsystem in Kombination mit einer Wärmepumpe mit hohen Investitionskosten verbunden. Hinzu kommt, dass sich Käufer:innen derzeit auf Wartezeiten von bis zu einem Jahr einstellen müssen. Auch sind einige Bestandsimmobilien für die Wärmepumpe allein ohne weitere Sanierungsarbeiten ungeeignet. Doch sollte das niemanden von einem Systemwechsel abhalten, denn die Lösung heißt: Hybridheizung.

Hybridheizen als Wärmelösung für die Zukunft

Mit dem Kauf eines Hybridheizsystems erwerben Hausbesitzer:innen eine modular ausbaufähige Gas-/Ölheizung, die jederzeit um weitere Komponenten wie Wärmepumpe, Solarthermie oder PV2Heat-Systeme für Photovoltaik-Überschussstrom ergänzt werden kann. SOLVIS als Pionier des Hybridheizens bietet mit SolvisMax und SolvisBen gleich zwei „Energiemanager" an, die die Integration von bis zu acht Energiequellen ermöglichen.

Intelligente Steuerung und Zugriff auf das SolvisPortal

Für die optimale Energieausbeute und den reibungslosen Betrieb der verschiedenen Komponenten sorgt die intelligente Steuerung SolvisControl-3. Über das SolvisPortal kann das Heizsystem 24/7 mobil gesteuert, aus der Ferne überwacht sowie die Sollwert- und Parametereinstellungen feinjustiert werden. Unnötige Anfahrtswege werden vermieden, was auf die Nachhaltigkeit der Wärmelösung einzahlt.

Viel Sicherheit in der Wärmeversorgung

Die Wärmepumpen-Hybridheizung ist für alle Hauseigentümer:innen besonders interessant, bei denen einer Grundsanierung des Gebäudes bauliche Grenzen gesetzt sind. Hier bietet ein multifunktionales Hybridheizsystem auch in der kalten Jahreszeit viel Sicherheit in der Wärmeversorgung.

Durch ihre Modularität können Heizsysteme von SOLVIS "stand alone" wie bei einem Baukastensystem schrittweise zu einem Gesamtsystem ausgebaut werden. Hausbesitzer:innen erwerben heute eine Gas-/Öl-Heizung, die sie nach und nach um klimafreundliche Energieträger wie die Wärmepumpe ergänzen. Ist das Heizsystem final komplementiert, kommt der Brenner nur noch selten zum Einsatz.

Hauseigener Fördergeldservice für das SHK-Fachhandwerk

Ein weiterer Vorteil: Durch den schrittweisen Ausbau der Wärmelösung können Hausbesitzer:innen die Investitionskosten über einen längeren Zeitraum strecken. Jedoch sollten sie sich vorab insbesondere über die aktuellen Förderbedingungen und auch über die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten informieren. Die Beratung übernimmt jeder SOLVIS Fachhandwerksbetrieb, unterstützt durch den hauseigenen Fördergeldservice.

Breites Portfolio und verschiedene Leistungsklassen

Doch zurück zur Wärmepumpe, denn es gibt viele gute Gründe, die für ihren Erwerb sprechen: Wärmepumpen der neusten Generation sind klimafreundlich, leise und sparen durch geringen Energieverbrauch auf Dauer Heizkosten ein. SOLVIS bietet seine modulierenden Monoblock Luft-Wasser-Wärmepumpen in den Leistungsklassen von 7 kW bis 14 kW an. Dabei verfügen alle Leistungsklassen über dieselben Eigenschaften: Sie sind ideal für den Betrieb im Neubau und Bestand geeignet, hochgradig effizient und verfügen über ein attraktives Design. Mit bis zu 65° C (bei der SolvisLea Premium 75° C) Vorlauftemperatur sorgen sie für stets wohlige Wärme und optimal Warmwasserkomfort. Ein weiterer Vorteil ist der geringe Geräuschpegel (Schallleistungspegel); die Wärmepumpen laufen vergleichsweise leise. Durch den „Silent Mode" im Nachtbetrieb eigenen sich SOLVIS Wärmepumpen auch in eng bebauten Quartieren.

Effizienter Betrieb setzt die richtige Auslegung der Wärmepumpe voraus

Bei der Installation einer Wärmepumpe müssen von Anfang an einige Kriterien berücksichtigt werden, damit diese optimal auf das Gebäude und individuell auf die Bedürfnisse der Bewohner:innen zugeschnitten ist. Wärmepum-

pen arbeiten besonders wirtschaftlich, wenn sie die Wärme über eine möglichst große Fläche wie eine Fußbodenheizung abgeben können. Daher ist die Wärmepumpe im Neubau heute Standard. Doch auch bei Bestandsimmobilien ist ihr Einsatz möglich, die fehlende Fußbodenheizung ist kein Ausschlusskriterium. Zum Glück für viele Hausbesitzer:innen Der Estrich muss nicht zwingend aufgefräst werden, unnötiger Lärm und Dreck werden vermieden. Auch mit passenden Heizkörpern funktioniert die Wärmepumpe im Bestand, wie viele Tausende SOLVIS Heizanlagen in mehreren Wintern der letzten Jahre gezeigt haben.

Schulung und Training der Handwerkspartner in der SOLVIS Akademie

Damit die Wärmepumpe genau die Heizleistung bringt, die das Gebäude benötigt, ist die richtige Auslegung entscheidend. SOLVIS unterstützt seine Handwerkspartner:innen gleich in mehrfacher Hinsicht: Handwerker:innen, die mit SOLVIS Wärmepumpen durchstarten, werden in der eigenen Akademie fachlich weitergebildet und damit auch zu Wärmepumpen-Experten ein einem neuen Marktumfeld.

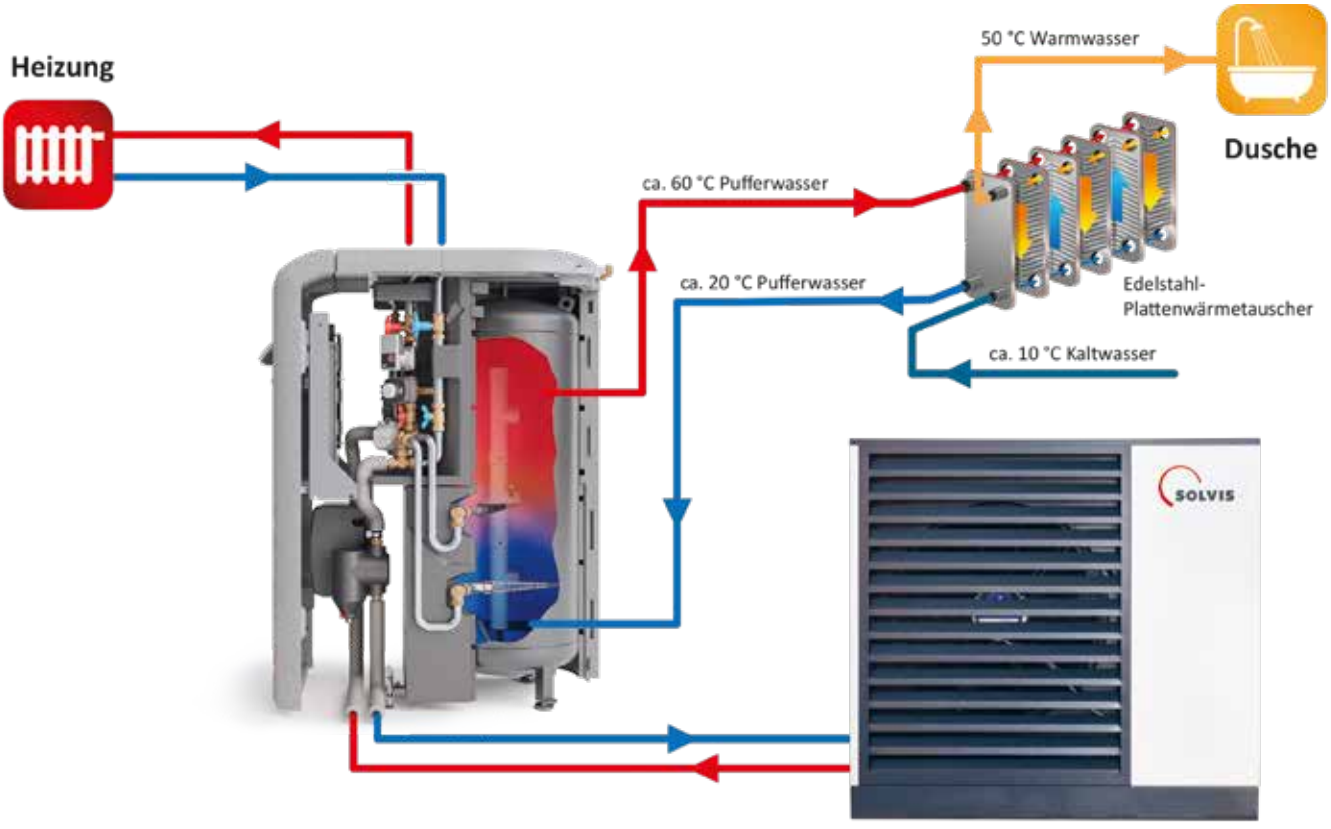
Wärmepumpenauslegung als Tool online verfügbar

Weitere Unterstützung finden Handwerksbetriebe durch ein Auslegungstool für Wärmepumpen, welches dem Kunden nach Eingabe der Parameter Vorschläge für die richtige Leistungsklasse sowie die möglichen Modellvarianten anbietet. Selbstverständlich steht auch der Kundenservice für Beratungsleistungen telefonisch zur Verfügung. SOLVIS Partnerbetriebe werden mit komplizierten Fragestellungen nicht sich selbst überlassen. Denn es gilt die Wärmepumpen zu verstehen, richtig auszulegen, perfekt zu installieren und anschließend effizient in Betrieb zu nehmen. – Egal, ob als Hybridlösung, monovalent oder monoenergetisch.

Mehr Autarkie durch Anbindung von Photovoltaik

Wärmepumpen sind klimafreundlich und effizient, benötigen jedoch Strom für ihren Betrieb. Hier können Hausbesitzer:innen zum einen auf den günstigen Wärmepumpentarif ihres Energieversorgers zurückgreifen. Jedoch sollten Sie darauf achten, dass die Versorgung mit Ökostrom sichergestellt ist, um einen positiven CO_2-Fußabdruck zu hinterlassen. Noch besser ist die Investition in das eigene „Kraftwerk" auf dem Dach. Besser gesagt, in die eigene Photovoltaikanlage, um die Energie weitestgehend selbst zu erzeugen und zu nutzen. In Kombination mit einem Batteriespeicher können Hausbesitzer:innen nach einer Studie von Fraunhofer auf diesem Weg einen Autarkiegrad von bis zu 70 % erreichen. Dabei hat die Eigenverbrauchsoptimierung die höchste Priorität: Der Strom versorgt nicht nur den eigenen Haushalt und die Wärmepumpe, sondern steht auch für die E-Mobilität zur Verfügung. So geht modernes Energiemanagement heute!

solvis.de



LEGIERUNGSTREUES INDUSTRIELLES ALUMINIUM-RECYCLING

Auch ein Faktor für die Immobilienwirtschaft?

Noch in den 1990er-Jahren wurden Aluminium-Legierungen mit verschiedenen Metallen wie Kupfer, Magnesium oder Silizium als nicht erkennbar und nicht hochwertig rezyklierbar angesehen. Jetzt möchte ein Industriekonsortium in den kommenden drei Jahren die industrielle Anwendung der laserinduzierten Plasma-Spektroskopie (LIPS) zur Kreislaufführung von Aluminium-Neuschrotten demonstrieren. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat seine Unterstützung für das Transfer-Vorhaben bereits zugesichert. Durchsätze von bis zu fünf Tonnen pro Stunde sollen mit dem insbesondere für die Automobilindustrie interessanten Verfahren möglich werden.

„Auf Basis der Entwicklung der spektroskopischen Analytik stehen wir heute an der Schwelle der Industrialisierung eines solchen Trennansatzes in unserem Unternehmen“, betont Andreas Hatz. Der technische Betriebsleiter des Unternehmens Lang Recycling in Gaggenau hat das vom BMWK geförderte Projekt gemeinsam mit der Hochschule Pforzheim und dem Ingenieurbüro Jeanvré aus Braunschweig eingeworben. Die LIPS-Kerntechnologie wird vom Technologielieferanten TOMRA bereitgestellt. Das Konsortium wird von assoziierten Partnerunternehmen begleitet, darunter Novelis, Weltmarktführer für Aluminiumwalzprodukte und Aluminium-Recycling. Die Konsortialpartner decken die gesamte Aluminium-Wertschöpfungskette in Deutschland ab, damit durch dieses Vorhaben die vollständige Kreislaufschließung von Aluminium-Leichtbauteilen in Deutschland praktisch erprobt und optimiert werden kann. Dabei sollen insbesondere Legierungen mit Magnesium- und Silizium-Legierungsanteilen sicher erkannt, getrennt und sortenrein und legierungstreu erneut eingesetzt werden.

Insgesamt knapp 3,9 Mio. Euro mit einem Förderanteil von etwa 1,8 Mio. Euro vom BMWK stehen für die kommenden drei Jahre bereit, um am Standort Gaggenau eine LIPS-Demonstrationsanlage aufzubauen und im industriellen Alltag der Schrottwirtschaft zu erproben. „Der Einsatz von Sekundäraluminium ist im Vergleich zu Primärmetall aus Umweltsicht vorteilhaft,“ stellt Professor Jörg Woidasky von der Hochschule Pforzheim heraus. „Wir haben in diesem geförderten Vorhaben nun die Möglichkeit, den positiven Klimabeitrag für den Standort Deutschland genau zu quantifizieren.“ Damit wird dieses Vorhaben einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft zur Klimaneutralität im Jahr 2045 liefern.

Das Vorhaben „Kreislaufsystem für funktionales Aluminium-Neuschrottrecycling aus der Automobilproduktion mittels LIPS“ mit dem Akronym KANAL hat eine Laufzeit von drei Jahren ab dem 1.5.2023 und wird mit dem Förderkennzeichen 03LB4015 vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) gefördert und von der Projektträgerschaft Jülich (PTJ), Außenstelle Berlin, betreut.

Vertreter des Vorhabenskonsortiums für die industrielle Anwendung des LIPS-Verfahrens zur Kreislaufführung von Aluminium-Neuschrotten bei der gemeinsamen Auftaktveranstaltung in Gaggenau. Foto: Fa. Lang (Gaggenau)

Illustration: Adobe Stock/ TSUNG-LIN WU;

- Umweltschutz
- Abfallwirtschaft
- Arbeitssicherheit
- Brandschutz
- Qualifizierungen
- Sachverständige Altautoverwertung

Kontakt:
Jeanvré Ingenieure
Dr.-Ing. Sebastian Jeanvré
Hermannstraße 4
38114 Braunschweig
Mobil: +49 176 30389745
sebastian@jeanvre.eu

Der Weg zur Nachhaltigkeit:
ESG-Kriterien und SFDR als Chance und Risiko für Immobilienprojekte

Vom Greenwashing zu echten Zukunftsinvestitionen

Nachhaltige Immobilien – Investitionsfokus und Zukunftsmarkt

Nachhaltige Immobilien rücken zunehmend in den Fokus von Immobilienanlegern und Projektentwicklern. Ein wachsender Pool von Investoren investiert ausschließlich in Immobilieninvestitionen, die finanzielle Renditen mit Nachhaltigkeitsstandards in Einklang bringen. In der aktuellen Krisensituation sind häufig nur Projekte überhaupt umsetzbar und finanzierbar, die ausdrücklich mit dem Ziel der Nachhaltigkeit entwickelt werden.

Neubauten und Bestandsobjekte: Build for ESG und Manage-to-ESG

Die Bewertung der Nachhaltigkeit erfolgt in der Regel über den Abgleich zu den ESG-Zielen. ESG – die Abkürzung für Umwelt, Soziales und Governance (Environmental, Social, and Governance) – steht für drei Schlüsselfaktoren, die bei der Bewertung der Nachhaltigkeit und ethischen Auswirkungen eines Immobilienprojekts berücksichtigt werden.

Der Umweltaspekt bezieht sich auf die Auswirkungen eines Immobilienprojekts auf die natürliche Umgebung, einschließlich seiner Energieeffizienz, des Ressourcenverbrauchs und der Einhaltung umweltbezogener Bestimmungen. Der soziale Aspekt betrachtet die Auswirkungen des Projekts auf die Gemeinschaft, einschließlich der Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bewohner und der lokalen Gemeinschaft. Der Governance-Faktor analysiert, wie das Projekt umgesetzt und verwaltet wird, einschließlich der Transparenz der Entscheidungsfindung, der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Beziehungen zu Stakeholdern.

Bereits seit längerem beachten Projektentwickler bei Neuprojekten die ESG-Ziele und vor allem die Umweltziele („Built for ESG“). Hier stehen verschiedene Nachweisstandards wie das Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) zur Verfügung. Zunehmend werden auch Revitalisierungsprojekte mit dem Ziel, Bestandsgebäude nachhaltig aufzustellen, von Projektentwicklern und Investoren umgesetzt („Manage-to-ESG“). Die Transformation von Immobilienportfolios mit hohem ökologischem Fußabdruck in energieeffiziente, grüne Gebäude kann erheblich zur Verringerung des CO_2-Ausstoßes beitragen. Dies ist oft auch wirtschaftlich lohnend: Vor allem größere Büromieter zeigen sich bereit, für nachhaltige Konzepte höhere Mieten zu zahlen.

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

RECHTSANWALT

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

ANIKA HORMIG
compleneo
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Braunschweig

RECHTSANWÄLTIN, NOTARIN

Anika Hormig ist Rechtsanwältin, Steuerberaterin, Notarin, Zertifizierte Stiftungsberaterin (DSA) und Geschäftsführerin von compleneo. Sie unterstützt Kunden u.a. bei der Strukturierung umfangreicher rechtlicher und steuerlicher Sachverhalte und deren Umsetzungsprozessen. Ihre Expertise als Stiftungsberaterin in Kombination mit den steuerlichen Fachkenntnissen bringen unseren Kunden im Bereich Impact Investing den optimalen Mehrwert.

Nachweis der Erfüllung der ESG-Standards

Die Einordnung einer Immobilie als „grün“ oder „sozial“ erfordert die Erfüllung spezifischer Kriterien, darunter hohe Energieeffizienzstandards, die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien und die Nutzung von erneuerbaren Energien. Kritiker werfen der Immobilienbranche vor, dass zahlreiche, vermeintlich den ESG-Kriterien entsprechende, Projekte diese Kriterien in Wahrheit nicht erfüllen. Vor allem im Umweltbereich sprechen diese Kritiker von „Greenwashing“. Greenwashing in der Immobilienbranche bezeichnet die Praxis, ein Bauprojekt oder eine Immobilie als umweltfreundlicher oder nachhaltiger darzustellen, als sie tatsächlich ist. Dies kann geschehen, indem der Entwickler oder Eigentümer übermäßig betont, dass bestimmte ökologische Kriterien erfüllt sind, während andere wichtige Aspekte der Nachhaltigkeit vernachlässigt werden, oder indem man die tatsächlichen Umweltauswirkungen des Projekts herunterspielt oder verschleiert.

Offenlegungsverordnung der EU für Fondsprodukte

Wesentliche Investitionsquelle als langfristige Bestandshalter für Immobilienprojekte sind Immobilienfonds. Mit der Einführung der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) der EU im März 2021 sind für diese Fonds neue Anforderungen für die Offenlegung von Nachhaltigkeitsinformationen im Finanzsektor, einschließlich ESG-Informationen (Umwelt, Soziales, Governance), in Kraft getreten. Diese Offenlegungsverordnung hat direkte Auswirkungen auf Immobilienfonds und Immobilienportfolios.

In diesem regulatorischen Rahmen sind Fonds nach Artikel 8 und Artikel 9 der SFDR zu wichtigen Instrumenten geworden. Zahlreiche Beobachter gehen davon aus, dass diese nachhaltigen Fonds langfristig Investitionsformen, die keine Nachhaltigkeitsziele erfüllen, ablösen werden. Artikel 8 Fonds verfolgen einen nachhaltigen Investitionsansatz, der jedoch keine spezifische Nachhaltigkeitszielsetzung hat. Sie müssen bestimmte Offenlegungsanforderungen erfüllen, darunter Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie und wie Nachhaltigkeitsrisiken den Wert der Immobilien beeinflussen können.

Artikel 9 Fonds hingegen verfolgen eine spezifische Nachhaltigkeitszielsetzung, beispielsweise Investitionen in erneuerbare Energien, sozialen Wohnungsbau oder andere nachhaltige Projekte. Sie unterliegen strengeren Offenlegungsanforderungen, einschließlich einer detaillierten Darstellung der Nachhaltigkeitsziele, der Methoden zur Messung und Überwachung dieser Ziele und der Berichterstattung über Fortschritte bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele.

Herausforderung Daten und Datenanalyse

Die Auflegung von Artikel 8 und 9 Fonds erfordert die nachhaltige Dokumentation der Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien. Aussagekräftige Daten sind ein zentraler Aspekt bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilienfonds und -portfolios. Anbieter müssen in der Lage sein, aussagekräftige und zuverlässige Daten bereitzustellen, um zu gewährleisten, dass ihre Fonds und Portfolios tatsächlich nachhaltig sind und den Erwartungen der Anleger gerecht werden. Dies beinhaltet sowohl quantitative als auch qualitative Daten, die Einblicke in die Nachhaltigkeitspraktiken der Unternehmen und ihren Investitionen geben.

Um die Anforderungen von Artikel 8 und 9 Fonds zu erfüllen, müssen Fondsanbieter in der Lage sein, Daten aus verschiedenen Quellen zu sammeln, zu verarbeiten und zu analysieren. Durch die Offenlegung dieser Daten können Anleger die Nachhaltigkeit von Finanzprodukten besser beurteilen und bewusste Entscheidungen für grüne Investitionen treffen. Die Voraussetzungen hierfür sollten schon im Rahmen der Projektentwicklung geschaffen werden.

Zusammenfassung

Die Immobilienbranche steht vor einer fundamentalen Neuausrichtung hin zu mehr Nachhaltigkeit, angetrieben durch die wachsende Bedeutung von ESG-Zielen und Veränderungen bei den Endinvestoren, vor allem durch Artikel 8 und 9 Fonds. Es ist entscheidend, dass Projektentwickler und Investoren den wirklichen Wert der Einhaltung und Dokumentation von ESG-Kriterien erkennen. Aus Sicht von Fondsanbietern bietet die Auflegung von Artikel 8 und 9 Fonds eine hervorragende Möglichkeit, sich von Wettbewerbern abzuheben und das Vertrauen der Anleger zu stärken. Projektentwickler sollten bei der Ausrichtung von Projekten die umfassende Erfüllung und Dokumentation der ESG-Kriterien beachten. Das gleiche gilt für Finanzierer bei der Beurteilung der langfristigen Risiken der Immobilien.

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

RECHTSANWALT, NOTAR

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

Foto: Adobe Stock, Bartek

Individuelle Architektur maßgeschneidert auf das Grundstück

MODULBAUWEISE

Baukastensystem versus individuelle Architekturplanung

Bild: iwb Ingenieure / Entwurf iwb

Die Forderung gerade auch nach bezahlbaren Gebäuden ist groß und wird sicher noch lauter, sobald die Baukrise, geprägt von zusätzlichen Unsicherheiten aus Zins- und Baupreisentwicklung, vorüber ist. Zeit, um ein kurzes Zwischenfazit aus bisherigen Markterfahrungen und realisierten Projekten in Hinblick auf die Modulbauweise zu ziehen. Muss befürchtet werden, dass die klassische Baurealisierung und Architekturplanung künftig von den angeblichen Vorteilen der Modulbauweise verdrängt werden?

Die Realisierungszeit

Klarstellend muss betont werden, dass wir von Realisierungs- und nicht von Bauzeiten sprechen. Die Realisierungszeit eines Gebäudes setzt sich vereinfacht aus den Phasen der Planung, der Vergabe der Bauleistungen, der eigentlichen Bauzeit und der Inbetriebnahme zusammen. Wie jedes Projekt muss auch bei der Realisierung in Modulbauweise das Objekt zunächst geplant und genehmigt werden. In der Regel wird insbesondere die Ausführungsplanung – üblicherweise vom Architekten – dem Modulbauer überlassen. Hintergrund: Jeder Modulhersteller hat seine individuellen Fertigungsvorgänge, die von der Werkplanung des eigentlichen Herstellers aufgrund seiner spezifischen Kenntnisse erbracht werden sollte. Bedeutet: Der Planungsprozess auf Seiten des Architekten und der Fachplaner wird bei einer Realisierung in der Modulbauweise kürzer. Auch die Realisierung des „Rohbaus“, also das Aufstellen und Montieren der Module, ist in der Regel deutlich schneller als bei einer konventionellen Gebäudeerrichtung. Aber auch für eine Modulbauweise gilt: Der Ausbau der Module findet in der Regel vor Ort mit konventionellen, oftmals örtlich ansässigen Ausbaufirmen statt. Unterm Strich: Klare Zeitersparungen durch verkürzte Planungsphase und schnellere Realisierung des Rohbaus! Aber: Der Modulbau verliert in der Regel in der Zeit von der Planung und Vergabe bis zum eigentlichen Baubeginn. Woran liegt das? Zum einen muss der Entwurf des Architekten auf die Spezifikation des Modulherstellers im Rahmen der Werkplanung übersetzt werden. Zum anderen muss dann das Werk, in dem die Module hergestellt werden, auf das spezifische Projekt eingestellt und die Fertigung der Module in die Produktion eingetaktet werden. Erfahrungsgemäß wird hier der Zeitvorteil der Modulbauweise wieder eingeholt, weshalb es am Ende heißt: Kein echter Zeitvorteil in der Gesamtrealisierung eines Gebäudes in Modulbauweise gegenüber einer konventionellen Bauerrichtung! Aber Vorteil in der Modulbauweise in der Errichtungszeit vor Ort!

Serie muss günstiger sein

Unabhängige Institute – z. B. die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) – aber auch vergleichende Angebotseinholungen zu realisierten Projekten haben zum Ergebnis, dass die Errichtung mittels Modulbauweise nicht zwingend einen Kostenvorteil gegenüber der konventionellen Bauweise besitzen muss. Maßgeblich für die Preisgestaltung ist sicher die Entfernung der Produktionsstätte der Module bis zur Baustelle. Und, wie eingangs erwähnt, müssen auch die Modulhersteller einen Großteil der Ausbaugewerke am Ort der Baustelle hinzukaufen. Hier hat der örtliche Bauunternehmer mit einem in der Regel jahrelangen Netzwerk von Subunternehmern sicher finanzielle Vorteile im Vergleich zu einem Einkäufer, der oftmals mehrere 100 km von der Baustelle entfernt seine Produktion hat. Und auch in Hinblick auf die Gewährleistung ist der örtliche Bau-/Generalunternehmer für den Auftraggeber von Vorteil, weil er direkt greifbar ist.

Foto: iwb, ALHO

DIP.-ING. JAN LAUBACH
iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Jan Laubach hat Bauingenieurwesen an der TU Braunschweig studiert. Seit 1990 bei der iwb tätig, stieg er vom studentischen Mitarbeiter über die Position des Bereichsleiters und Prokuristen 2002 zum geschäftsführenden Gesellschafter auf. Neben Gutachten fürs MSWV des Landes Brandenburg und diversen Mitgliedschaften in Verbänden ist er seit 2014 auch Dozent des Studiengangs MBA Unternehmensführung Bau an der Hochschule Biberach.

Bessere Qualität durch industrielle Produktion

Klarer Vorteil der Modulbauweise: Die Module werden in der Halle bei stabilen Produktionsbedingungen hergestellt. Kein Frost, kein Regen oder zu starke Sonne, unter der der klassische Rohbauer draußen auf der Baustelle leidet. Dennoch sind die Produktionsprozesse bei vielen Modulherstellern derzeit noch nicht so optimiert, dass z. B. Maßtoleranzen geringer als bei der klassischen Bauweise ausfallen. Sicher werden sich aber die Produktionsbedingungen der Modulhersteller hier rasch weiterentwickeln. Hier wie da ist also der kompetente Architekt als Bauleiter zur Überprüfung der baulichen Qualität notwendig.

Modulbauweise: Legoarchitektur?

Natürlich ist die architektonische Vielfalt von Modulgebäuden eingeschränkt. Dies betrifft sowohl die äußere Gestaltung als auch eine große Flexibilität bei Grundrisslösungen. Komplizierte Grundstückszuschnitte, erhöhte Anforderungen an Kubatur und Gestaltung im Bebauungsplan, die maximale Ausnutzung eines Grundstückes in Hinblick auf die zu realisierenden Flächen, unterschiedliche Raumhöhen etc. sprechen sehr für eine individuelle Architekturplanung. Ebenfalls schwierig ist die Umsetzung z. B. von gefördertem Wohnraum, wenn strikte Flächenanforderungen der Förderrichtlinien und explizite Wünsche des Bauherrn nach einem definierten Nutzungsmix kombiniert werden müssen. Und, man sollte stets beachten, dass Module eigene Gesetze in der Statik und dem weiteren Ausbau haben. Mal ganz schnell eine individuelle Vorhangfassade zur besseren Gestaltung der Module umzusetzen, ist nur in direkter Abstimmung mit dem Modulhersteller möglich. Und auch die spätere Änderung der Grundrisse in der Nutzungsphase ist bei einem konventionellen Bau sicher besser umsetzbar als bei einem spezifischen Modulbau.

Beispielprojekt Modulbauweise

Bild: Copyright ALHO Systembau GmbH / www.alho.com

Die konventionelle Bauweise also der Gewinner?

Ein klares „Nein"! Die Modulbauweise ergänzt die heutigen Bauaufgaben sinnvoll, wird aber die konventionelle Bauumsetzung mit individueller Architekturplanung nicht ersetzen! Die Modulbauweise besitzt in Hinblick auf Kosten, Realisierungszeit und Qualität der Ausführung gegenüber der konventionellen Bauweise keine echten Vorteile. Sie ist dort besonders wertvoll, wo kurze Bauzeiten und eine geringe Beeinträchtigung der Nachbarschaft gefordert sind: Zum Beispiel bei Nachverdichtungen in innerstädtischen Vierteln. Sie ist immer dann von Vorteil, wenn die architektonischen Anforderungen an äußere Gestaltung und innere Grundrisslösung nicht im Vordergrund stehen, sondern Funktionalität, nahezu ähnliche Grundrisse, kurze Bauzeit und ggf. auch nur eine Interimslösung. Klassisch sind dies z. B. Ersatzschulräume, Bürogebäude, Pflegeeinrichtungen oder auch Studentenwohnheime mit immer wiederkehrenden Grundrissen.

Schwierige Grundstücksverhältnisse, hohe gestalterische Anforderungen, Nutzungsmixe von z.B. Gewerbe, Wohnen, Büro oder auch hohe Anforderungen aus spezifischen Anforderungen (Förderrichtlinien, unternehmensspezifische Ausbaustandards etc.) sprechen immer für eine individuelle Architekturplanung und meist für eine konventionelle, individuelle Errichtung.

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

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

iwb INGENIEURE

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

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

kuhn+partner INGENIEURE

Wir setzen Visionen in Realität um

kuhn+partner INGENIEURE ist ein vielseitiges und zukunftsorientiertes Ingenieur- und Architekturbüro am Forschungsflughafen Braunschweig. Kunden bieten wir deutschlandweit Beratung, Planung, Bauüberwachung und Projektsteuerung für den Hoch-, Tief- und Ingenieurbau an. Als Generalplaner und Projektsteuerer arbeiten wir Hand in Hand mit unseren Partnern. Dabei geht es uns um mehr als den Bau selbst: Dank unserer innovativen Denk- und Lösungsansätzen gestalten wir die Zukunft – mit Schwerpunkt in der Region 38 – aktiv mit.

Alles aus einer Hand

Mit unseren 85 Mitarbeitern decken wir alle Leistungsphasen der HOAI ab. Dank unserer modernen leistungsfähigen technischen Ausrüstung erarbeiten wir individuelle und professionelle Lösungen und bieten kompetente Betreuung in allen Baufragen. kuhn+partner INGENIEURE durfte bereits für viele regionale Kommunen, Verbände, aber auch deutschlandweit agierende Ver- und Entsorger sowie Industrie- und privatwirtschaftliche Unternehmen Projekte umsetzen.

Voraus bauen

Transparenz, eine verlässliche Zusammenarbeit auf Augenhöhe und enge Abstimmungen mit allen baubeteiligten Stakeholdern sind für uns während des gesamten Projektablaufs selbstverständlich. Neben dem Neubau verwirklichen wir auch die Sanierung, Umnutzung und Rekonstruktion von Gebäuden. Und wir können nicht nur schön: Jedes Bauvorhaben wird termingerecht, kosteneffizient und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen realisiert.

Mit uns in die Zukunft

Als Familienbetrieb in zweiter Generation bringen wir über 40 Jahre Erfahrung und Wissen in unsere Projekte mit ein. Wir lieben Herausforderungen und haben aktuelle Entwicklungen im Blick. Bauvorhaben sind bei uns einfach in guten Händen. Dafür schulen wir unser Team regelmäßig und setzen auf neueste, wissenschaftlich fundierte Verfahren.

Für eine bessere Welt

Wir planen mit Blick auf Langlebigkeit und setzen auf smarte und nachhaltige Projekte: Infrastrukturmaßnahmen, der Bau von Energieanlagen und von öffentlichen, kommunalen Einrichtungen, wie Schulen oder Kindergärten, stehen dabei für uns im Fokus. Wir berücksichtigen dabei immer Aspekte wie die Verwendung von nachhaltigen Materialien, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Reduzierung des Energieverbrauchs durch eine optimale Gebäudedämmung. Ressourcen für zukünftige Generationen zu schonen, dafür stehen wir und unser Team.

In und für die Region 38 aktiv

kuhn+partner INGENIEURE ist in ein starkes und verlässliches Netzwerk eingebunden und agiert zusammen mit bekannten Akteuren der Region. Wir unterstützen seit Jahren Partner und Initiativen aus den Bereichen Sport & Kultur und vor allem soziale Projekte. Als Sponsor von Eintracht Braunschweig, den Basketball Löwen Braunschweig oder dem ATP Challenger Turnier BRAWO Open ermöglichen wir sportliche Highlights in Braunschweig für mehr Lebensqualität.

Foto: Kuhn+Partner

››Unser Leistungsversprechen: Kurze Wege, Zuverlässigkeit, Termintreue – das alles in der Verbindung mit gleichbleibend guter fachlicher Qualität.‹‹ Stephan Elias, geschäftsführender Gesellschafter

››Wir haben Bock auf technische Themen und Ingenieurarbeit!‹‹ Lars Kuhn, geschäftsführender Gesellschafter

Einfach gute Ingenieurarbeit.

kuhn+partner
INGENIEURE

Ihr starker, verlässlicher Partner für Komplettlösungen! Kommunen, Verbände, Ver- und Entsorger sowie Industrieunternehmen vertrauen uns.

Wir sind
- vielseitig und zukunftsorientiert,
- besitzen ein hohes Leistungspotential,
- liefern echte Ingenieurarbeit.

Sie erhalten kompetente persönliche Beratung, Planung, Bauüberwachung sowie die bewährte Projektsteuerung für Hoch-/Tief-/Ingenieurbau – und das im gesamten Nord- und Mitteldeutschland.

Wir suchen Dich!
Werde jetzt Teil des Teams.
www.kuhn-partner.de/karriere

kuhn + partner INGENIEURE
Hermann-Blenk-Straße 18, 38108 Braunschweig
Tel.: +49 (0) 531 35446-6, info@kuhn-partner.de

BÜROMARKT BRAUNSCHWEIG

2022/2023

Die Trends – überraschend hoher Umsatz und weitere Mietsteigerungen

Die 8. Ausgabe des Büromarktberichts für Braunschweig setzt die kontinuierliche Berichterstattung über die Entwicklungen auf dem Markt für Büroimmobilien fort. Nur die regelmäßige Erhebung und Analyse der Marktdaten schafft eine Transparenz, welche allen mit Büroimmobilien Befassten zugutekommt. Seien es Eigentümer:innen, Mieter:innen oder Entwickler:innen – am Ende profitieren alle von einer belastbaren Informationsbasis. Die diesjährige Ausgabe steht ganz unter dem Eindruck von Randbedingungen, die ein Jahr zuvor nicht vorstellbar waren: ein Krieg in Europa, explodierende Zinsen und eine hohe Inflationsrate.

Der Bericht basiert auf den Grunddaten für über 1.400 Einzelobjekte und deren Fortschreibungen. Der Gesamtbestand an Büroflächen in Braunschweig umfasst 2,21 Mio. m², die zu gut 60 % von den Eigentümer:innen selbst genutzt werden. Mit einiger Überraschung wurde für den Büroflächenumsatz im Jahr 2022 ein Rekordwert von 63.000 m² registriert, der aus gut 50 Vermietungen mit 37.000 m² und einem Eigennutzer:innenanteil von 26.000 m² resultiert. Zum Ende des Jahres 2022 standen

Foto: Adobe Stock/ DigitalGenetics

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

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

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

etwa 38.000 m² (2021: 40.000 m²) zur Verfügung. Die Leerstandsquote hat sich wieder leicht auf 1,7 % reduziert. Die aktuell im Bau befindlichen Flächen von 12 Bürogebäuden umfassen eine Fläche von 50.000 m² – doppelt so viel wie im Jahr zuvor. Die Pipeline der geplanten Objekte hat sich erneut auf nun ca. 110.000 m² verringert.

Nach einer Stagnation im Vorjahr wurde die durchschnittliche Bestandsmiete mit 8,90 Euro/m² nettokalt im Monat 20 Cent höher registriert (Datenbasis: annähernd 300 Objekte mit gut 500.000 m²). Der überwiegende Teil der Mieten liegt zwischen 7,00 Euro/m² und 11,80 Euro/m². Bei den Neuvermietungen hat sich ein Anstieg von 9 % bzw. 90 ct auf nun 10,80 Euro/m² ergeben, was deutlich oberhalb des Niveaus für die Bestandsmieten liegt. Die stark gestiegenen Kosten bei einer stabilen Nachfrage spiegeln sich in diesen Entwicklungen wider.

Der Umsatz auf dem Investmentmarkt umfasste 2022 lediglich rund 12 Mio. Euro und markiert somit den niedrigsten Wert seit Beginn der Berichterstattung. Die Veräußerung von nur vier Objekten mit einer Gesamtfläche von etwa 4.000 m² führte zu einem mittleren Kaufpreis von rund 2.900 Euro/m². Die hohe Inflation und die stark gestiegenen Zinsen werden es dem Investmentmarkt zwar noch etwas schwerer machen, aber die vermeintliche Langeweile bedeutet auch Stabilität und Sicherheit.

Fazit

Die vorausgesagte Dynamik am Braunschweiger Büromarkt ist 2022 eingetreten und hat zu überwiegend positiven Entwicklungen geführt.

Aufgrund der gestiegenen Mieten wurde im Bericht der Fokus auf die Entwicklung der Büromieten bei Neuabschlüssen gelegt. Hierzu wurden die 2022 realisierten Durchschnittsmieten mit den Basisdaten aus 2016 bzw. 2017/18 verglichen. Wurde 2016 im Durchschnitt noch eine Miete von 8,75 Euro/m² registriert, waren es 2022 schon 10,80 Euro/m². Der Anstieg von 23 % innerhalb dieses Zeitraumes entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von etwa 3 %. Der Verbraucherpreisindex ist in der gleichen Zeitspanne nur um 17 % angestiegen. In den einzelnen Teilmärkten liegen die Steigerungen zwischen 16 % und 66 %, was teilweise auch auf das zur Verfügung stehende Zahlenmaterial zurückzuführen ist. Ein signifikanter Rückgang bei den Neuabschlussmieten wird nicht erwartet.

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

STANDORTSUCHE FÜR EIN NEUES BÜRO

Dabei geht es um mehr als Größe und Miete.

Die Gründe für ein neues Büro sind so vielfältig wie die Gesamtheit ihrer Nutzer:innen. Das Warum ist eigentlich für den Prozess der Standortsuche nicht wirklich maßgeblich, aber trotzdem ergeben sich daraus bereits die ersten Hinweise für das zukünftige Büro. Die allermeisten Kund:innen reduzieren ihren Bürowunsch zunächst einmal auf die Anzahl der Quadratmeter und die Höhe der Miete. Beides sind natürlich wichtige Attribute für ein Büro, aber für die Entscheidung über die Anmietung nicht unbedingt die alleinig maßgebenden. Eine eigentlich zu hohe Quadratmetermiete kann im Kontext mit einer sehr effizienten Grundrissgestaltung und geringen Nebenkosten in adäquater Lage mit kurzen Wegen doch die wirtschaftlichere Lösung sein als das preiswerte Büro mit schlechten energetischen Eigenschaften am Rande der Stadt. Schon dieses simple Beispiel macht deutlich, dass bei der Entscheidung für oder gegen ein neues Büro viel mehr Aspekte betrachtet und bedacht werden sollten, als die Flächengröße und die Höhe der Miete.

5 Kriteriengruppen zur Beurteilung eines Büros
Auf der übernächsten Seite sind eine Vielzahl von Einzelaspekten aufgeführt, welche in fünf Gruppen zusammengefasst sind. Die Sammlung ist nicht vollständig, da sie sonst den Rahmen gesprengt hätte. Da die Kriterien selbsterklärend sind, wird im Folgenden lediglich auf einige explizit eingegangen. Grundsätzlich sollten aber alle Aspekte hinterfragt und beantwortet werden, um zu einer belastbaren Basis für die Auswahl des zukünftigen Büros zu gelangen.

Ein Büro ist selbstredend eine Immobilie und da ist der Hinweis auf „Lage, Lage, Lage" natürlich nicht weit. Bevor auch nur ein Blick in den Grundriss geworfen wird, sollte vorab der Standort beurteilt werden. Was hilft das top ausgestattete Büro zu einer günstigen Miete, wenn die Lage nicht zum nutzenden Unternehmen bzw. den Mieter:innen passt? Neben der Erreichbarkeit ist vor allem die Nachbarschaft in Augenschein zu nehmen und mit den eigenen Vorstellungen abzugleichen. Die Anwaltskanzlei im Untergeschoss eines Einkaufs-zentrums funktioniert zwar im Fernsehen ganz passabel, ob es in der Realität auch so ist, darf bezweifelt werden.

STEPHAN LECHELT

Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

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

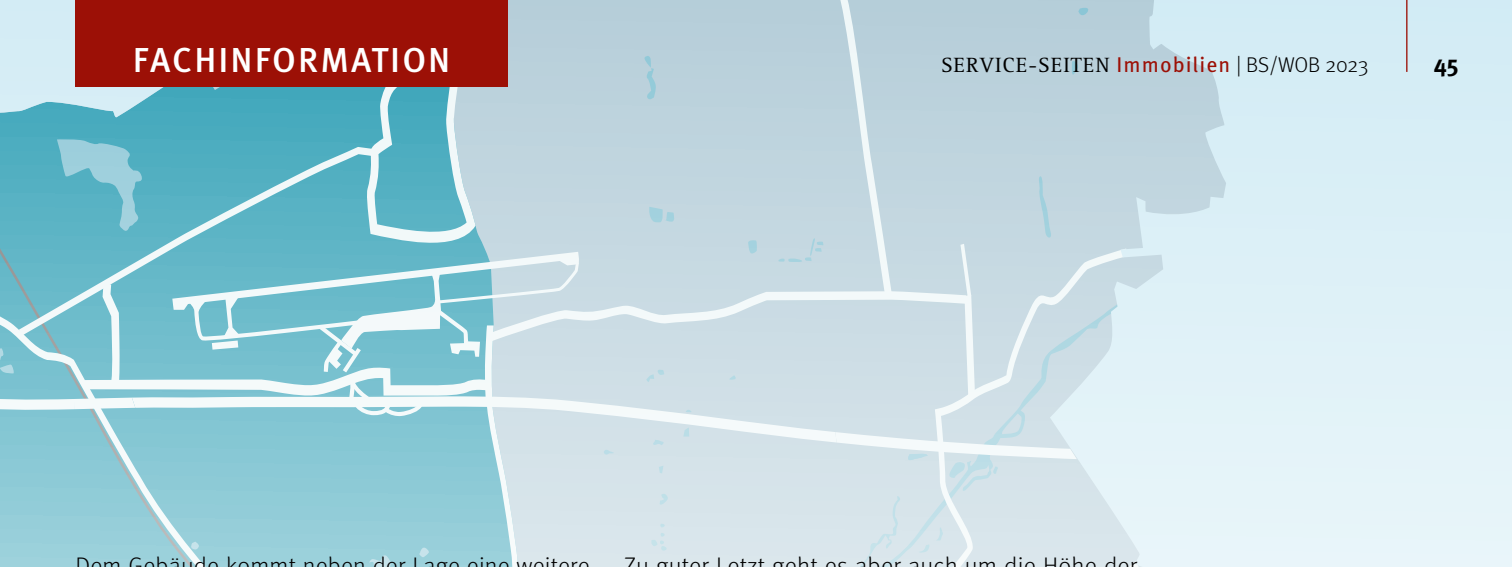


Foto: Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung

Dem Gebäude kommt neben der Lage eine weitere wichtige Bedeutung zu, ist es doch das Aushängeschild für Ihr Büro. Eine beeindruckende architektonische Gestaltung mit einer guten Visibilität kann sich ebenso positiv auf die Beurteilung eines Büros auswirken wie eine Nachhaltigkeitszertifizierung. Ein besonderer Aspekt ist die Lage des Büros innerhalb eines Gebäudes. Der Büroausblick in der 15. Etage eines Hochhauses ist etwas anderes als das Erdgeschoss im dritten Hinterhof. Dieser Umstand wird sich natürlich auch in der Miete widerspiegeln.

Nachdem der Standort und das Gebäude zumindest keine Ausschlusskriterien dargestellt haben, kann die eigentliche Büroeinheit in Augenschein genommen werden. Der Grundrissgestaltung kommt eine Schlüsselrolle zu, da Bürofläche nicht gleich Bürofläche ist. Die Anzahl der tatsächlich notwendigen Räume ist ebenso zu hinterfragen wie die effiziente Aufteilung mit kurzen Wegen und ohne Flächenverluste durch nur eingeschränkt nutzbare Bereiche. Wie der Grundriss Ihres Büros gestaltet sein muss, damit es Ihre Arbeit unterstützt, ist höchst individuell. Die gerade schwer in Mode stehenden Bürolandschaften mit Lounge-Bereichen, Kommunikationsinseln und geteilten Schreibtischen als Treffpunkt für die zumeist im Homeoffice Arbeitenden ist nicht für jedes Unternehmen die tatsächlich optimalste Lösung. Da gilt es im Vorfeld, die Prozesse der eigenen Arbeitsorganisation gründlich zu durchdenken und aus diesem Ergebnis die Struktur für das neue Büro abzuleiten.

Die Ausstattung eines Büros ist ebenso individuell und richtet sich maßgeblich nach den Geschmäckern und Wünschen der Nutzer:innen. Ob Klimatisierung oder nicht, cooles Design im Industrial-Look oder ein edler Parkett-Fußboden, das muss jede/jeder selbst entscheiden. Da spielen am Ende auch die finanziellen Möglichkeiten eine wesentliche Rolle, denn alle Sonderwünsche sind über die Miete zu refinanzieren. Eine leistungsfähige Netzwerkverkabelung, gerne mit einem redundanten Telekommunikationsanschluss, ist allerdings ein Kriterium, bei dem keine Kompromisse eingegangen werden sollten.

Zu guter Letzt geht es aber auch um die Höhe der Miete. Doch nicht allein die Kaltmiete ist von Bedeutung, sondern auch die mit dem Büro verbundenen Nebenkosten. Die Entwicklungen in den vergangenen Monaten haben uns eindrücklich vor Augen geführt, wie schnell sich die 2. Miete erhöhen kann. Maßgeblich für die Entscheidung bleibt daher die Warmmiete inklusive aller Betriebs- und Nebenkosten. Bei den vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten soll nur die Mietanpassungsklausel benannt werden. Sie ist dafür verantwortlich, wie sich die Miete über die Vertragslaufzeit entwickeln wird. Und da machen 2 % Staffelmiete im Jahr ggf. einen gehörigen Unterschied zur jährlichen Anpassung entsprechend der Entwicklung des Verbraucherpreisindex.

Anforderungsprofil für das neue Büro

Bevor also mit der Besichtigung potenzieller Büros begonnen wird, sollte aus den Antworten und Hinweisen zu den vielen Einzelaspekten ein Anforderungsprofil für das optimale Büro erstellt werden. Denn grundsätzlich muss sich die Lage, die Struktur und die Ausstattung des Büros aus der Arbeitsweise der Nutzer:innen ergeben. Wird die Arbeit durch die Art des Büros behindert, kann es noch so günstig sein. Es wird niemals die wirtschaftlich beste Lösung sein.

Daher der Rat: Investieren Sie genügend Zeit in Ihre Anforderungen an das neue Büro und geben Sie sich nicht mit faulen Kompromissen bei der Standortsuche zufrieden. Denn nur ein Ihren Bedürfnissen entsprechendes Büro bringt Sie langfristig voran.

KRITERIENKATALOG STANDORTSUCHE BÜROIMMOBILIEN

STANDORT

- Innenstadt/zentral
- Agglomeration
- Nachbarschaft
- ÖPNV (Bus/Tram)
- Gastronomie
- Park/Grünanlage
- Stadtlage/CBD
- Einzelstandort
- urban
- Entfernung Bahnhof
- Einkaufen
- Entfernung Kund:innen
- Peripherie
- Image/Außenwirkung
- ruhig
- Entfernung Flughafen
- Sport/Freizeit
- Erreichbarkeit

GEBÄUDE

- Architektur
- Einzelgebäude
- Image/Außenwirkung
- Zertifizierung
- Einzelmieter:in
- Lobby/Empfang
- Energieversorgung
- Bauweise
- Gebäudekomplex
- Gestaltung
- ESG
- Multi-Tenant
- Barrierefreiheit
- Telekommunikation
- Alter
- Visibilität
- Repräsentativität
- Kunst
- Stellplätze (Lademög.)
- Öffentliche Bereiche
- Redundanz Internet

GRÖSSE UND STRUKTUR

- Fläche (m²)
- Lage im Gebäude
- Flexibilität Grundriss
- Arbeitsorganisation
- Bürolandschaft
- Einzel-/Doppelbüros
- Besprechungsräume
- Teeküchen
- Serverraum
- Spezialflächen
- Anzahl Räume
- eine Ebene
- Flächeneffizienz
- Kommunikation
- Desksharing
- Großraumbüros
- Rückzugsbereiche
- Sanitärräume
- Kopierraum
- Technikflächen
- Anzahl Arbeitsplätze
- mehrere Etagen
- Kostenoptimierung
- Kund:innenvorgaben
- Open space
- Kombibüros
- Treffpunkte (Lounge)
- Duschen/Umkleiden
- Abstellräume
- Archivflächen

AUSSTATTUNG

- Design
- Bodenbeläge
- Fenster
- Bodentanks
- Sanitärräume
- Lüftung
- EDV-Verkabelung
- Alarmanlage
- Belichtung
- Alter
- Wandbeläge
- Türen
- Doppelboden
- behindertengerechtes WC
- Klimatisierung
- Videokonferenzen
- Zugangsbeschränkung
- Sonnenschutz außen
- Standard
- Decken
- Trennwände
- Hohlraumboden
- Duschen
- Heiz-/Kühldecken
- Möblierung
- Videoüberwachung
- Sonnenschutz innen

KOSTEN UND LEISTUNGEN

- Miete
- Mietanpassungsklausel
- Services (Vermieter:in)
- Nebenkosten
- Optionen
- Konferenzraumbuch
- Kaution
- Umzug
- Community

Engpass IT-Know-how **und sichere, stabile Systeme?**

Die ausgelagerte IT-Abteilung kann eine gute Lösung sein: Managed Services für den Mittelstand

Innerhalb der letzten 45 Jahre, also im Verlauf eines Arbeitslebens, hat sich auf den Schreibtischen Ihrer Mitarbeiter viel verändert, von den ersten elektronischen Schreibmaschinen mit Speicher in den 1970er-Jahren zu einem heute vollständig digitalisierten und vernetzten Arbeitsplatz. Die Anforderungen werden immer vielfältiger, nur Datenablage und Druckservice zur Verfügung zu stellen, reicht heute längst nicht mehr aus. Die für den sicheren Betrieb solcher komplexen Strukturen notwendigen Spezialisten sind schwer zu finden – und schwer zu halten – und häufig fehlt in kleinen und mittelständischen Firmen der Blick über den Tellerrand hinaus, um mit der stetigen Entwicklung und den Anforderungen an IT-Sicherheit mitzukommen.

So stellt die IT-Thematik für etliche Unternehmer eher ein Problem dar und wird nicht als Chance, als positiv integrativer Bestandteil einer modernen Unternehmensorganisation genutzt. Auch in kleinen und mittleren IT-Strukturen die Qualität und Professionalität großer Unternehmen zu nutzen, scheint für viele Unternehmer und Entscheider mit den vorhandenen Budgets ein kaum erreichbares Ziel, das noch dazu viele unbekannte und unangenehme Herausforderungen mit sich bringen kann.

SINNVOLLE STRATEGIEN, WEG VON FEUERWEHREINSÄTZEN UND UNGEPLANTEN INVESTITIONEN!

IT-Betrieb im Mittelstand benötigt eine Transformation und muss neu gedacht werden. Und genau das passiert gerade. Das immer häufiger genannte Konzept einer IT als gemanagter Service ist ein Problemlöser für diese Situationen.

Mit einem „Managed Service" lagern Sie die Planung, Projektierung, Wartung und den Betrieb Ihrer IT an einen externen Dienstleister aus. Dieser externe IT-Dienstleister berät passgenau und übernimmt die Betriebsverantwortung für diese Services. Er kümmert sich zum Beispiel 24/7 im Hintergrund um das Monitoring Ihrer IT-Strukturen und um Updates von Servern, Clients und Infrastruktur. Dazu kommen Services wie Managed Backup, Managed Firewall und Managed Security, um nicht nur einen performanten, sondern auch eine sicheren IT-Betrieb zu gewährleisten.

Der Anbieter arbeitet remote und handelt proaktiv, in der Regel sogar bevor Sie einen Fehler überhaupt bemerken und dieser Schaden im Unternehmensablauf anrichten kann. Ein persönlicher Service Desk ist außerdem für Sie und Ihre Mitarbeiter erreichbar, nimmt Serviceanfragen auf und unterstützt bei Changes und Erweiterungen.

Das klingt verlockend und bietet Ihnen neue Perspektiven, sich ganz auf Ihr Kerngeschäft zu konzentrieren. Doch wie erkennen Sie den richtigen Dienstleister? Ich habe hier einige Kriterien für Sie herausgearbeitet, die grundlegend sind für ein funktionierendes Managed Service Konzept.

WORAN ERKENNEN SIE EINEN GUTEN IT-SERVICE-DIENSTLEISTER?

- **1. Kriterium: Qualifizierte und persönliche Ansprechpartner**

„Der Herr Müller, der macht bei uns alles." Das ist nicht mehr tragfähig; heute bildet ein Team aus gut ausgebildeten Spezialisten den Grundstein für einen professionellen IT-Service. Egal, ob auf vertrieblicher oder technischer Seite, eine anerkannte Ausbildung in einem IT-Beruf ist heutzutage ein Muss. Erfahrungen in der Praxis und regelmäßige Schulungen bauen diese Basis weiter aus.

Fragen Sie also nach: Sind notwendige Zertifizierungen vorhanden und sind Ihre Ansprechpartner up to date, werden zu Spezialthemen auch die passenden Spezialisten

hinzugezogen? Aus meiner Sicht sollten Sie genau das erwarten, vom ersten Kontakt an.

● 2. Kriterium: Beratung und planbare Kosten

Gleicht Ihre jährliches IT-Budget eher einem Roulette: Mal gewinnt man, mal verliert man, oder sind Ihre IT-Betriebskosten planbar und linear über das Jahr verteilt? Finden zusätzliche Serviceeinsätze in einer angemessenen Zeit und im passenden Preisrahmen statt oder gibt es regelmäßig Störungen und Einsätze, die ungeplante Mehrkosten zur Folge haben?

Ein guter IT-Dienstleister hat die Entwicklung Ihrer IT-Systeme über die nächsten Jahre im Blick und informiert Sie darüber. Ihnen werden regelmäßige Sicherheitsüberprüfungen und Strategiegespräche angeboten, in den Sie befähigt werden, die richtigen zukunftsweisenden Entscheidungen zu treffen. Wird hier verständlich aufgeklärt und Ihnen werden notwendige Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen vorgeschlagen, so bleibt Ihre IT sicherheitstechnisch aktuell und Ihrem Unternehmenswachstum angemessen performant.

● 3. Kriterium: Proaktives Handeln

Guten IT-Betrieb erkennen Sie daran, dass proaktiv gearbeitet wird und eben nichts passiert. Unauffällig und im Hintergrund läuft Ihre IT in einem ruhigen Fahrwasser. Wenn Sie heute von Störungen des Öfteren in Ihrer Produktivität unterbrochen werden, dann passt etwas nicht.

In konventionellen Wartungsverträgen reagiert der Dienstleister bei Bedarf und im Störungsfall und stellt Ihnen das dann in Rechnung. Je mehr Störungen, desto mehr Rechnungen.

In Managed IT-Konzepten sind die Interessen gleichgelagert, keine Störungen, planbare Arbeiten und zufrieden Kunden. Genau das für viele Kunde gleichermaßen gut zu machen, ist das Ziel im Managed Service, damit verdient Ihr IT-Service-Dienstleister heute sein Geld.

● 4. Kriterium: Servicequalität

Lassen Sie sich von Ihrem Dienstleister erklären, welche Prozesse und Redundanzen er vorhält, um sein Serviceversprechen Ihnen gegenüber zu erfüllen. Stellt Ihr Managed IT-Vertrag wirklich den proaktiven und störungsfreien Betrieb Ihrer Systeme sicher oder gleicht er einem Versicherungsvertrag, bei dem alle Beteiligten einfach nur froh sind, wenn nichts passiert?

Es muss ja nicht immer gleich eine Störung sein. Wie schnell reagiert Ihr Dienstleister im Servicefall und welchen Qualitätslevel erreicht er auch bei kleinen Anfragen und Wünschen? Ein klares und zuverlässiges Service-Level-Agreement passend zu Ihren Anforderungen ist hier Kennzeichen einer guten Leistung.

● 5. Kriterium: Dokumentation

Haben Sie oder Ihr Dienstleister einen aktuellen Überblick, sind alle Geräte, Lizenzen und das gesamte Netzwerk dokumentiert? Können Sie sich so jederzeit selbst einen Überblick verschaffen?

Wenn nein: Dann ist es höchste Zeit! Eine aktuelle und umfassende Dokumentation stellt immer die Grundlage für einen sicheren und stabilen IT-Betrieb dar; fehlt diese, ist ein professioneller Service für die immer komplexeren IT-Landschaften kaum möglich. Achten Sie auf eine schriftliche Kommunikation zu erbrachten Leistungen und auf eine detaillierte Dokumentation der IT-Systeme, sodass Zustand und Projektfortschritt jederzeit für Sie einsehbar sind.

● **FAZIT**

Überprüfen Sie für sich und Ihre Organisation die Vorteile und Chancen, die sich mit der Auslagerung Ihrer IT-Verantwortung bieten und prüfen Sie Ihren zukünftigen IT-Geschäftspartner auf Herz und Nieren – oder besser gesagt auf Qualität und Kompetenz. Sinnvoll kann es sein, mit einer professionellen IST-Aufnahme, die die Basis für alle weiteren Entscheidungen bildet: Wo muss schnell reagiert werden, weil die Sicherheit in Gefahr ist? Wo sind längerfristige Maßnahmen zu planen? Darauf aufbauend wird Ihnen ein Umstellungskonzept mit entsprechenden Budgets für einmalige und fortlaufende Kosten vorgestellt. Welche IT-Leistungen eignen sich bei Ihnen für einen Managed Service? Wie wird die Umstellung sein, welche Leistungen sind damit ganz konkret verbunden? Wenn all diese Fragen verständlich und klar gegliedert beantwortet werden, sind Sie in guten Händen.

DIPL.-ING. HOLGER KÄMMERER
ATD GmbH
IT-Systemhaus
Braunschweig
GESCHÄFTSFÜHRER

Dipl.-Ing. Holger Kämmerer schloss 1995 sein Studium als Bauingenieur an der TU in Brauschweig ab. Er gründete 1996 die ATD GmbH, das IT-Systemhaus, in dem er bis heute als Geschäftsführender Gesellschafter aktiv ist. 2011 startete er seine Beratungen in der UBEGA. Seine Schwerpunkte bilden Unternehmensstrategien, Entwicklung agiler Unternehmensstrukturen, Fortbildungen für Führungskräfte und Systemische Analysen.

Foto: Adobe Stock / Mongta Studio

Autorenübersicht

Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH
Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 80116-60
altmeppen@altmeppen.de
www.altmeppen.de
Autor: Stephan Lechelt (S. 42–43, 44 – 46)

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB
Theodor-Heuss-Straße 5a, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 2820-0
info@appelhagen.de
www.appelhagen.de
Autoren: Katarzyna Chabas,
Dr. Marie Uebersalz (S. 10 – 12),
Karin Kutz (S. 22–24, 25)

ATD GmbH
Linnéstraße 5 , 38106 Braunschweig
Telefon 0531 23824-0
info@atd.de
www.atd.de
Autor: Holger Kämmerer (S. 47 – 49)

Canzlei der Rechtsanwälte Giesemann Guntermann
Petritorwall 28, 38118 Braunschweig
Telefon 0531 24281-0
info@canzlei.de
www.canzlei.de
Autor: Rüdiger Giesemann (S. 20 – 21)

compleneo Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Sack 17, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 224 32-00 | Telefax 0531 224 320-99
info@compleneo.de
www.compleneo.de
Autoren: Dr. Marvin Barnecki, Dr. Steffen Helbing,
Anika Hormig (S. 36 – 37)

Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB Beratende Ingenieure
Hermann-Blenk-Straße 18, 38108 Braunschweig
Telefon 0531 35446-6
info@kuhn-partner.de
www.kuhn-partner.de
Autoren: Lars Kuhn, Stephan Elias (S. 40 – 41)

iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Wendentorwall 16, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24361-0
iwb@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de
Autoren: Dr. Jennifer König-Stäbe (S. 30)
Jan Laubach (S. 38 – 39)

Jeanvré Ingenieure
Hermannstraße 4, 38114 Braunschweig
Telefon 0 176 30389745
sebastian@jeanvre.eu
www. jeanvre.de
Autor: Dr. Sebastian Jeanvré (S. 35)

KAPPE Projektentwicklung GmbH
Vossenkamp 4, 38104 Braunschweig
Telefon 0531 8628656-0
info@kappe-projekt.de
www.kappe-projekt.de
Autor: Hendrik Kappe (S. 14 – 16)

martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH
Wilhelmstraße 20, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 – 2 38 32-0
info@martens-puller.de
www.martens-puller.de
Autoren: Dr. Kerstin Wolff, Patrick Schmidt,
Jan Schneider (S. 17 – 19)

MOHR BODE
Partnerschaft mbB Steuerberatungsgesellschaft
Am Fallersleber Tore 6, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 1220-0
info@mohr-bode.de
www.mohr-bode.de
Autoren: Kirstin Rusner, Jörg Bode (S. 26 – 28)

SOLVIS GmbH
Grotrian-Steinweg-Straße 12, 38112 Braunschweig
Telefon 0531 28904-0
info@solvis.de
www.solvis.de
(S. 32 – 34)

Volksbank BraWo Immobilien GmbH
Bohlweg 8, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 7005-3406
immobilien@vbbrawo.de | www.volksbank-brawo.de
Autor: Dirk Rosskopf (S. 8 – 9)

Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg
Am Mühlengraben 1, 38440 Wolfsburg
Telefon 0531 7005-2621
info@vbbrawo.de | www.volksbank-brawo.de
Autor: Klaus Pudelko (S. 31)

WohnFinanz JB
Wendentorwall 6, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 379590-82
info@wohnfinanz-jb.de | www.wohnfinanz-jb.de
Autor: Jasmin Baruschke (S. 29)

Qualität und Expertise vereint.

Von der Beratung über die Konfiguration bis hin zum maßgeschneiderten Angebot stehen unsere Experten Ihnen zur Seite, um sicherzustellen, dass Sie den perfekten Transporter erhalten, der Ihren Anforderungen entspricht.

Kontaktieren Sie noch heute unsere Ansprechpartner und starten Sie Ihre Fahrt mit Ihrem neuen Mercedes-Benz!

Manuel Büttner

Teamleitung Verkauf
Neuwagen Nutzfahrzeuge
0531 802 347
manuel.buettner@rosier.de

Michael Glaesmann

Verkauf Neuwagen
Nutzfahrzeuge
0531 802 342
michael.glaesmann@rosier.de

Carsten Hiete

Verkauf Neuwagen
Nutzfahrzeuge
0531 802 352
carsten.hiete@rosier.de

Nicolas Jacobj

Verkauf Neuwagen
Nutzfahrzeuge
0531 802 344
nicolas.jacobj@rosier.de

Dirk Danz

Verkauf Gebrauchtwagen
Nutzfahrzeuge
0531 802 479
dirk.danz@rosier.de

Marius Günther

Verkauf Gebrauchtwagen
Nutzfahrzeuge
0531 802 475
marius.guenther@rosier.de

ROSIER
Leistung, die bewegt!

* oder Gesellschaftsrecht,
Businesspläne, M&A, Kapitalmarktrecht,
Wirtschaftsrecht, Immobilienrecht ...

STEUERN*

sind Deine Superpower?

Office
Remote
Hybrid

Wir suchen (m/w/d):
Steuerfachangestellte
Steuerberater
Bilanzbuchhalter
Rechtsanwälte
Consultants

Bewirb Dich jetzt
und werde Teil
unseres Teams!

COMPLENEO

jenny.beyer@compleneo.de
www.compleneo.de/jobs