SERVICE-SEITEN

# Immobilien

Ratgeber für Unternehmer

Ausgabe 2011
Braunschweig



Energetische Optimierung



Bestandsimmobilien

## Immobilieninvestitionen

Dienstleister rund um die Immobilie

## Immobilienfinanzierung

Darlehens- und Zinsvarianten –
was gibt es zu bedenken?

www.service-seiten.info

Herausgeber
mediaworld

SERVICE-SEITEN
INFORMATIV – SACHLICH – UNABHÄNGIG

# Inhalt

3 Vorwort Herausgeber & Beiratssprecher
4 Grußwort Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
5 Übersicht Fachlicher Beirat
6 Sparen um jeden Preis – koste es, was es wolle
8 Für ein Burka-Verbot – eine Glosse gegen die Wärmedämmung
9 Grundvermögen im Erbschaftsteuerrecht
10 Der Fachanwalt als juristischer Baubegleiter
12 Der Grundstückssachverständige – völlig unbekannt!?
14 Drum prüfe, wer sich ewig bindet…
17 Umnutzung von Bestandsimmobilien
18 Bauen im Bestand
20 Darlehens- und Zinsvarianten – was gilt es zu bedenken?!?
23 Beratungsqualität als Schlüssel zum Erfolg
24 Vermessung
25 Wohnungsmarktanalyse mit KOMPASS
27 „Juwel" im östlichen Ringgebiet
28 Immobilienmakler
29 Teilungserklärung
30 Warum Volkswagen auch Immobilien-Makler ist
33 Heizungsmodernisierung mit Gewinn
34 Professioneller Energieeinkauf
36 Energiepreise – ein sensibles Thema
37 Energieeinsparung mit System
39 Energieeffizienz im Blick
40 Vorsicht bei „Alles aus einer Hand"
41 Was ist Sicherheit?
43 Autorenübersicht

# Impressum

**Service-Seiten Immobilien –** Das ImmobilienMagazin für die Region | Ratgeber für Unternehmer

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

**Verlag**
MediaWorld GmbH
Agentur für Marketing & Verlag
Bankplatz 8
38100 Braunschweig
Telefon 0531 482010-20
Telefax 0531 482010-21
www.mediaworldgmbh.de
info@mediaworldgmbh.de

**Geschäftsführung**
Timo Grän, Martin Voß

**Konzeption**
Timo Grän
Rechtsanwalt Martin Voß, LL.M.

**Grafische Gestaltung**
MediaWorld GmbH

**Auflage**
ca. 22 000 Stück

**Verteilung**
Beilage in der Ausgabe April 2011 der IHK wirtschaft

**Druck und Auflagennachweis**
Limbach Druck- und Verlag GmbH
Ernst-Böhme-Straße 20
38112 Braunschweig
Telefon 0531 31085-0
Telefax 0531 31085-28
www.limbach-medien.de
info@braunschweig-medien.de

**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**
Timo Grän, Jacob Krakow

**Anzeigentarif**
Mediadaten Ausgabe 2011

**Titelbild**
Braunschweiger Landessparkasse

**Bildquellennachweis**
www.panthermedia.de

**Nächste Ausgabe**
Sommer 2012

**Internet**
www.service-seiten.info

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

# Herausgeber

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

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

wie gut es einem eigentlich geht und wie wichtig ein Dach über dem Kopf ist, wird uns bei den schrecklichen Bildern der Auswirkungen des Erdbebens in Japan mehr denn je vor Augen geführt. All das wird wohl keinem so schnell aus dem Kopf gehen und erfordert sicherlich auch in der Politik ein Umdenken. Unser Mitgefühl gilt den Hinterbliebenen der Opfer und den zahllosen Verletzten, denen wir die mittlerweile fünfte Ausgabe unseres Immobilien-Ratgebers widmen.

In diesem Magazin erhalten Sie erneut Anregungen zur Findung qualifizierter Lösungen für eine Vielzahl aktueller immobilienrelevanter Fragestellungen. Die Artikel sind sämtlichst von anerkannten Experten unserer Region verfasst. Neu ist der Titel: Die Service-Seiten Architektur Immobilien Wohnen heißen nunmehr Service-Seiten Immobilien. Prägnant und auf den Punkt – wie die vielen lesenswerten Artikel unserer Fachautoren, für Sie, den gewerbetreibenden Leser.

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

Die Beiträge aller bereits erschienenen Ausgaben unserer Fachmagazinreihe sind für Sie nach wie vor im Internet auf der Website www.service-seiten.info jederzeit abrufbar.

Bis zur nächsten Ausgabe der Service-Seiten Immobilien wünschen wir Ihnen alles Gute für Ihre Vorhaben und weiterhin viel Erfolg.

Timo Grän Martin Voß

# Beiratssprecher

Jan Laubach,
Diplom-Ingenieur

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dieser Ausgabe erhalten Sie nunmehr zum 5. Mal aktuelle Informationen rund um das Thema Immobilien! Die „5" ist in der Zahlensymbolik eine wichtige und bedeutsame Zahl: Unsere Hand, das wichtigste Instrument des Menschen, hat „5" Finger. Wir verfügen über „5" Sinne und nicht zuletzt soll der Übertragung nach das Pentagramm – die kreuzweise Verbindung von „5" Punkten – vor bösen Geistern schützen.

Den Schutz vor bösen Geistern können wir mit diesem Heft sicher nicht erreichen. Aber, wie auch in den vergangenen Ausgaben, sind wir überzeugt, auch mit diesen Service-Seiten Ihnen hilfreiche Informationen über alle wesentlichen Lebenszyklusphasen der Immobilie an die Hand geben zu können. Unsere Experten begleiten Sie in diesem Heft mit ihren Fachbeiträgen über die Phasen der Planung, des Bauens, der anschließenden Nutzung, der unweigerlich irgendwann eintretenden Sanierungs-/Umnutzungsphase bis hin zur letzten Phase, der Verwertung bzw. dem Verkauf!

Und wer hier richtig mitgezählt hat, kommt auf „5" Lebenszyklusphasen einer Immobilie!

Im Übrigen galt die Zahl „5" in der Antike auch als Hochzeitszahl zum Schutz des jungvermählten Paares.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen – egal, ob Mieter oder Eigentümer – dass die Tipps und Hinweise unserer Autoren zu einer hoffentlich noch glücklicheren und gesicherten Beziehung zu Ihrer heutigen oder auch künftigen Immobilie beitragen!

Jan Laubach

Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

# Grußwort

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

## Modernisierungsoffensive als Kernstück des Energiekonzepts – Langfristige Rahmenbedingungen für den Immobilienstandort Deutschland

Die energetische Bestandssanierung sowie die Weiterentwicklung von Niedrigstverbrauchgebäuden im Neubaubereich zählen zweifellos zu den bedeutsamsten Herausforderungen für den Immobilienstandort Deutschland. Denn der Gebäudebestand verbraucht rund 40% der Endenergie in Deutschland. Die energetische Optimierung von Gebäuden bildet deshalb ein elementares Herzstück des umfassenden Energiekonzeptes dieser Bundesregierung, mit dem erstmals eine langfristige energiepolitische Gesamtstrategie vorgelegt wurde, die Versorgungssicherheit, Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit in ein Gleichgewicht bringt.
Wir müssen in den nächsten eineinhalb Jahren die neu gefasste europäische Gebäuderichtlinie umsetzen. Deren Vorgabe zur Einführung eines Niedrigstenergiegebäude-Standards für alle Neubauten deckt sich mit den Zielsetzungen im Energiekonzept.

Das Energiekonzept sieht für den Gebäudebestand einen langfristigen stufenweisen Sanierungsfahrplan bis 2050 vor. Von entscheidender Bedeutung ist, dass dieser Sanierungsfahrplan auf Freiwilligkeit angelegt ist. Wir setzen auf Anreize statt auf Zwang! Was die Fortentwicklung der Energieeinsparverordnung angeht, enthält das Konzept ein klares Bekenntnis zum Wirtschaftlichkeitsgrundsatz. Investitionen in den Bestand sollen sich für die Eigentümer auf Dauer rechnen.

Wichtig ist mir auch, nicht einfach einen fertigen Sanierungsfahrplan vorzulegen. Deswegen haben wir unter Einbindung wichtiger Akteure in diesem Bereich einen Strategiedialog begonnen.

Wenn wir die Steigerung von Energieeffizienz als gesamtgesellschaftliche Aufgabe sehen, müssen auch alle hierzu beitragen. Ich bin mir sicher, dass die Mieterinnen und Mieter in Deutschland ebenfalls bereit sind, für den verantwortungsvollen Umgang mit knappen Ressourcen ihren Beitrag zu leisten. Und auch für sie werden sich entsprechende Investitionen in Form von Heizkostenersparnissen auszahlen.

Deswegen wollen wir das Mietrecht für energetische Sanierungen investitionsfreundlicher gestalten. Gemeinsam mit dem federführenden Bundesministerium der Justiz werden wir dazu Vorschläge erarbeiten und diese dann intensiv mit allen Beteiligten diskutieren.

Außerdem werden wir die Einbeziehung energetischer Differenzierungsmerkmale in die Mietspiegel unterstützen. Wenn nämlich bei der Mietpreisbildung der Effizienzgrad eine Rolle spielt, werden Anreize für entsprechende Investitionen verstärkt. Die Entwicklung beispielhafter Lösungen werden wir in den Kommunen in Modellvorhaben unterstützen.

Unsere Politik besteht also nicht darin, die Eigentümer einseitig mit Anforderungen zu konfrontieren, mit denen sie dann alleine gelassen werden. Ganz im Gegenteil: Die KfW-Programme zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung bleiben auch in Zukunft zentrale Instrumente unserer Gebäudepolitik, die wir fortwährend optimieren. Das Programm „Energetische Städtebausanierung" kommt neu hinzu.

Dialog, Wirtschaftlichkeit und gezielte Investitionsanreize – diese Grundsätze leiten uns beim Herangehen an diese große Zukunftsaufgabe, die damit mehr Chance als Belastung ist. Denn das Ergebnis wird ein qualitativ aufgewerteter und zukunftsfähiger Gebäudebestand sein.

Dr. Peter Ramsauer
Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

# Fachlicher Beirat

## Service-Seiten Immobilien

### Hermann Altmeppen

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

### Joachim Blätz

| | |
|---|---|
| 1977 – 1980 | Lehre zum Bankkaufmann |
| 1984 – 1985 | Studium an der Bankakademie, Abschluss Dipl.-Bankfachwirt |
| 1988 – 1992 | Leiter der Zweigstelle Ulm-Söflingen der Dresdner Bank AG |
| 1993 – 1996 | Leiter der Filiale Neu-Ulm der Dresdner Bank AG |
| 1996 | Private Banking und Asset-Management, Dresdner Bank AG, Stuttgart |
| 1996 – 1997 | Referent im Konzernstab Kredite, Zentrale der Dresdner Bank AG in Frankfurt |
| 1997 – 2001 | Leitung Firmenkundenbetreuung und Leiter der Filiale Braunschweig der Dresdner Bank AG, Direktor und Prokurist |
| 2001 | Post-Graduate-Studium für Führungskräfte der Kreditwirtschaft an der Ruhr-Universität Bochum |
| 2001 – 2002 | Leiter Programm-/Projekt-Management, Deutsche Hypo Deutsche Hypothekenbank Frankfurt-Hamburg AG |
| 2002 – 2004 | Mitglied der Geschäftsleitung Region Nord, Leiter Vermögens- und Finanzierungsberatung Niedersachsen, Dresdner Bank AG Hannover und Repräsentant der Niederlassung, Direktor und Prokurist |
| 2005 – 2009 | Eurohypo AG, Niederlassung Hamburg – Leitung Kreditbearbeitung/Neugeschäftsanalyse und stellvertretender Leiter der Niederlassung Geschäftsbereich gewerbliche Immobilienfinanzierung |
| seit 2009 | Mitglied im Verbandsrat des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin |
| 2009 | zunächst Vorstandsmitglied, dann Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG |

### Andy Blumenthal

| | |
|---|---|
| 1996 – 2000 | Ausbildung und berufsbegleitendes Studium zum Sparkassenbetriebswirt; Berater Privatkundengeschäft der Sparkasse des Landkreises Goslar in Salzgitter-Bad |
| 2002 – 2003 | Traineeprogramm bei der NORD/LB und berufsbegleitendes Studium zum Dipl.-Bankbetriebswirt (BA) an der Frankfurt School of Finance & Management |
| 2003 – 2007 | Berater Geschäfts- und Gewerbekundenzentrum der NORD/LB Braunschweig |
| 2007 – 2008 | Leitung Gruppe Vermögensmanagement der Landessparkasse in Braunschweig |
| seit 01/2009 | Leitung Immobilienzentrum der Landessparkasse in Braunschweig |
| seit 2003 | Dozent der Frankfurt School of Finance & Management mit Fachgebiet Immobilienfinanzierung |
| seit 2004 | Mitglied der Prüfungskommission und des Aufgabenerstellungsausschusses der IHK Hannover für Bankfachwirte |

### Jan Laubach

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

### René Weidig

| | |
|---|---|
| 1995 – 2000 | Studium an der Juristenfakultät Leipzig; 2 Jahre Vorstand für Marketing der European Law Student Association Leipzig |
| 2000 | 1. Staatsexamen |
| 2000 | Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilprozessrecht und Urheberrecht in Leipzig |
| 2000 – 2001 | Lehrbeauftragter an der Universität Leipzig |
| 2000 – 2002 | Referendariat am OLG Braunschweig |
| 2002 | Tätigkeit innerhalb der Rechtsabteilung eines Energiekonzerns |
| 2002 | 2. Staatsexamen |
| 2002 | Rechtsanwalt bei Dr. Appelhagen und Partner |
| seit 2003 | Präsident der Braunschweiger Juristischen Gesellschaft e.V. |
| seit 2007 | Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht |
| seit 2008 | Mitglied des Vorstands der Wirtschaftsjunioren Braunschweig |
| seit 2010 | Sprecher (Vorsitzender) der Wirtschaftsjunioren Braunschweig |

# Sparen um jeden Preis – koste es, was es wolle

## Fallstricke beim Hausbau und Grundstückskauf

Rüdiger Giesemann | Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Steuerrecht
Dr. iur. Paul-Frank Weise | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht
Manfred Hofmeister | Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Steuerrecht
CANZLEI.DE RECHTSANWÄLTE Dr. Scheller, Hofmeister & Partner GbR

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

**Dr. Paul-Frank Weise**
*Sparen ist doch gut.*

**Manfred Hofmeister**
*Aber nicht, wenn das Ziel verfehlt wird.*

**Rüdiger Giesemann**
*Das heißt?*

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

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

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

**Dr. Paul-Frank Weise**
*In der Tat, bei einem unwirksamen Bauvertrag ist der Unternehmer auf die Nase gefallen. Der Vertrag ist unwirksam und der Käufer hat nicht gezahlt und musste das auch nicht.*

**Rüdiger Giesemann**
*Infolge sind auch etwaige Ratenzahlungsabsprachen unwirksam.*

**Dr. Paul-Frank Weise**
*Völlig leer muss der Unternehmer dabei allerdings nicht ausgehen. Anspruch auf Zahlungen kann er trotzdem haben.*

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

**Manfred Hofmeister**
*Das kann die Unternehmensfinanzierung ganz schön durcheinanderbringen.*

**Dr. Paul-Frank Weise**
*Zusätzlich kann es „Besuch" vom Finanzamt geben.*

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

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

**Dr. Paul-Frank Weise**
*Selbst verschachtelte oder aufgespaltene Vertragsgestaltungen (z. B. Zwischenschaltung unterschiedlicher Vertragspartner auf Veräußererseite; Baubetreuungs-, Architektenvertrag, Vertrag über den Kellerausbau etc.) haben die Finanzrechtsprechung nicht daran gehindert, in bestimmten Fällen gleichwohl ein einheitliches grunderwerbsteuerauslösendes Vertragswerk anzunehmen.*

**Rüdiger Giesemann**
*Man darf die Finanzverwaltung nicht unterschätzen.*

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

**Dr. Paul-Frank Weise**
*Nicht nur das. Die Finanzverwaltung wertet Zeitungsannoncen über Angebote zum Hausbau oder Verkauf von Baugrundstücken aus.*

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

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

**Dr. Paul-Frank Weise**
*Nach § 19 GrEStG haben die Beteiligten ausdrücklich sogar nicht notariell beurkundete Verträge anzuzeigen.*

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

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

**Dr. Paul-Frank Weise**
*Jüngstes Beispiel: ein Urteil des OLG Naumburg aus dem Januar 2011. Ein Unternehmer, der erst in der zweiten Instanz Recht bekam. Ein Bauherr, der dachte, er könnte Vorteile aus vermeintlicher Formnichtigkeit ziehen. Und: zwei Gerichte, zwei unterschiedliche Meinungen.*

*In Kürze: Unternehmer und Bauherr schlossen einen Hausbauvertrag ohne notarielle Beurkundung. Der Hausbauvertrag sollte unabhängig von Verträgen gelten, die der Grundstücksbeschaffung dienen. Einen rechtlichen Zusammenhang zwischen der Grundstücksbeschaffung und diesem Hausbauvertrag wünschten die Parteien nicht. Allerdings wies der Unternehmer dem Bauherren vereinbarungsgemäß einige Grundstücke nach.*

*Der Bauherr kündigte den Hausbauvertrag mit der Begründung, die vom Unternehmer nachgewiesenen Grundstücke gefielen ihm nicht.*

*Der Unternehmer klagte daraufhin auf Basis einer Vertragsklausel einen pauschalierten Schadensbetrag i. H. v. 10 % des vereinbarten Kaufpreises ein.*

*Der Bauherr wandte ein, dass der Hausbauvertrag formnichtig sei, weil er nicht notariell beurkundet worden sei. Das Landgericht folgte dieser Ansicht und wies die Klage ab. Es hielt den Vertrag mangels Beurkundung für formnichtig. Das Oberlandesgericht Naumburg hingegen befand den Vertrag auch ohne notarielle Beurkundung für formwirksam. Es gab der Berufung und der Klage statt.*

**Rüdiger Giesemann**
*Interessant. Der BGH sieht dies differenziert. Er urteilte im Jahr 2009, auch aus den Umständen kann sich eine rechtliche Einheit und damit eine Beurkundungspflicht aller Verträge ergeben.*

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

**Dr. Paul-Frank Weise**
*Sparen ja, aber nicht „um jeden Preis" und nicht am falschen Ende.*

# Für ein Burka-Verbot

## Eine Glosse gegen die Wärmedämmung

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

**Wenn ich mich in den Service-Seiten Immobilien für ein Burka-Verbot ausspreche, so beziehe ich mich nachfolgend auf die reine Definition der Burka, nämlich der Bezeichnung eines Kleidungstückes, dass der vollständigen Verschleierung des Körpers dient. Ich hätte mich hier auch auf das Künstlerehepaar Christo beziehen können, das ja ebenfalls berühmt dadurch wurde, dass es komplette Bauwerke, z. B. 1995 den Reichstag, verhüllte – wenn auch nur temporär.**

Ich habe den Begriff „Burka" der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 16.11.2010 entliehen. Diese nannte einen Artikel über Wärmedämmung „Die Burka fürs Haus". Es geht um die Verkleidung der deutschen Immobilien mit 20 mm bis 35 mm dicken Styroporplatten. Diese Überschrift fand ich noch schöner als die Bemerkung in der Süddeutschen Zeitung vom 05.01.2011, die von „Marshmallow, am besten noch in dazu passenden süßlichen Farben" gesprochen hat.

Es geht ein Wahn um in Deutschland, der längst auch schon Braunschweig erreicht hat (s. BZ vom 06.01.2011: „Stadtbild verschwindet hinter Styropor"). Dieser Wahn nennt sich Energieeinsparung durch Wärmedämmung.

### Was heißt Einsparen?

Doch nichts anderes, als dass ich Geld investiere und dieses Geld gewinnbringend zurückbekomme. Bezogen auf mein Haus müssen sich die Kosten für die Wärmedämmung aus der Einsparung meiner Heizenergie inkl. Zinsen refinanzieren. Tun sie das?

Eine einfache Beispielrechnung mit einem Reihenhaus Baujahr 1970, 135 m² groß. Die Fenster wurden 2003 erneuert, das Dach wurde 2007 nach allen Einsparungsvorstellungen gedämmt:

Dieses Haus, in Braunschweig gelegen, hat 2010 für EUR 1 860 Gas verbraucht. Zieht man ca. 12 % für Warmwasser ab, verbleibt ein Heizungsverbrauch von ca. EUR 1 600 im Jahr. Selbst bei allen idealisierten Vorstellungen kann mit Wärmedämmung maximal 50 % der Heizenergie eingespart werden. Höchstens diese EUR 800 stehen zur Refinanzierung von Energieeinsparmaßnahmen zur Verfügung.

Bei der Kapitalisierung der Investitionen muss zuvor die Frage gestellt werden: Wie lange hält Wärmedämmung? Interessanterweise wird in allen Broschüren „Pro Wärmedämmung" diese Frage nicht beantwortet. Erfahrungswerte liegen auch nur eingeschränkt vor. Was bekannt ist, ist, dass an die Fassade geklebte Styroporplatten teilweise schon nach weniger als 10 Jahren wieder abfielen. Heute werden diese Platten zusätzlich gedübelt – hoffen wir, dass sie damit dauerhaft halten. Nur, hilft das? Inzwischen ist bekannt, dass Generationen von Mäusen und Insekten festgestellt haben: Ein Nest im Styropor ist wunderschön. Aus Berlin wurde mir mitgeteilt, dass auch Spechte den unterschiedlichen Kraftaufwand für den Bau ihrer Nester im Totholz oder in Styropor schon längst praktisch erprobt haben. Einige verlassene Spechtnester sollen von Eichhörnchen besiedelt worden sein. Wenn Sie einen Spielplatz für Ihre Kleinkinder anlegen, bauen Sie bitte eine Barrikade zwischen Spielplatz und Styroporwand. Ihre Kinder werden sehr schnell feststellen, wie toll es ist, mit Hacken und Schippen Löcher zu bohren.

Mit ein wenig Realismus sollte man der neuen Styroporwand eine wirtschaftliche Lebensdauer von ca. 20 Jahren zusprechen. Ihre Einsparung von EUR 800 muss sich also mit Zinsen über diesen Zeitraum refinanzieren. Das geht über die Rentenbarwertformel:

Bei einem angenommen Zinssatz von 5 % beträgt der Vervielfältiger EUR 12,46: 800 x 12,46 = rund EUR 10 000.

Wollen Sie mehr ausgeben, haben Sie keine Einsparung, sondern zusätzliche Kosten, die sich nicht refinanzieren. Aber: Wie Sie mit diesem Betrag 50 % Ihrer Energie einsparen sollen, ist mir nicht ersichtlich.

Die Energieeinsparung refinanziert sich nur bedingt und zerstört auch unser Stadtbild (wie die Burka).

Vielleicht ist es sinnvoll, vor der Investition über Kosten und Nutzen nachzudenken.

# Grundvermögen im Erbschaftsteuerrecht

## Steuerliche Bewertungsmethoden in Anlehnung an die für die Verkehrswertermittlung üblichen Verfahren

Dipl. oec. Marco Reimann | Geschäftsführer | acarius Steuerberatungsgesellschaft mbH

**Bereits zum 01.01.2009 trat die Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts in Kraft. Die Steuerreform bringt bedeutende Änderungen mit sich, die vielen bisher noch nicht bekannt sind. Besonders betroffen sind Erwerber von Grundvermögen.**

### Bewertung unbebauter Grundstücke

Der Steuerwert unbebauter Grundstücke ermittelt sich nach der Grundstücksfläche und den jeweils aktuellen Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert ist ein Quadratmeterpreis, der auf Basis von Kaufpreissammlungen der Gemeinden gebildet wird und einen für jedes Gemeindegebiet durchschnittlichen Lagewert für Beitragspflicht und beitragsfreies Bauland darstellt. Bodenrichtwerte werden maßgeblich geprägt von der sogenannten Geschossflächenzahl, der Nutzungsart und Grundstückstiefe. Sind keine Bodenrichtwerte verfügbar, muss der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abgeleitet werden. Abweichungen und Besonderheiten – wie z. B. Lage, Lärm usw. – finden keine Berücksichtigung. Die Folge ist, dass die neuen Steuerwerte teilweise über dem tatsächlichen Verkehrswert liegen können.

### Bewertung bebauter Grundstücke

Je nach Art der Bebauung gelten für die Berechnung der Steuerwerte für bebaute Grundstücke das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Die Anwendung dieser Bewertungsverfahren erfordert eine hohe Kompetenz im Bereich der Immobilienbewertung.

Der Gesetzgeber hat jedoch durch fehlende Definitionen – u. a. bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens (z. B. wann bei der Schätzung der üblichen Miete ein Vergleichsobjekt ähnlicher Art, Lage und Ausstattung vorliegt) – „Spielräume" geschaffen, die zu unterschiedlichen Bewertungsergebnissen führen können.

### Fazit

Die einzelnen Bewertungsmethoden zur Ermittlung des Steuerwerts sind komplex und entsprechen im Wesentlichen den Methoden für die bei den Verkehrswertermittlung üblichen Verfahren.

Bei der Bewertung von Grundvermögen können die Steuerwerte über dem tatsächlichen Verkehrswert liegen. Den Betroffenen ist anzuraten, von der Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren Verkehrswertes mittels eines Sachverständigengutachtens Gebrauch zu machen, um den von der Finanzverwaltung festgestellten Steuerwerten entgegentreten zu können.

Zur Feststellung des für die Besteuerung beim Grundvermögen „tatsächlichen Wertes" ist der Basar eröffnet, da objektive Maßstäbe nicht mehr zugrunde gelegt werden.

| Grundstücksart | Maßgeblicher Steuerwert |
|---|---|
| Grundsätzlicher Wert für alle Grundstücksarten | Gemeiner Wert (Verkehrswert) |
| Unbebaute Grundstücke | Bodenrichtwert |
| Bebaute Grundstücke<br>• als Ein- und Zweifamilienhäuser<br>◦ wenn Vergleichswert ermittelbar<br>◦ wenn Vergleichswert nicht ermittelbar<br>• als Mietwohngrundstück<br>• als Wohnungs- und Teileigentum<br>◦ wenn Vergleichswert vorhanden<br>◦ wenn Vergleichswert nicht ermittelbar<br>• als Geschäftsgrundstück<br>◦ wenn übliche Miete ermittelbar<br>◦ wenn übliche Miete nicht ermittelbar | <br><br>Vergleichswert<br>Sachwert<br>Ertragswert<br><br>Vergleichswert<br>Sachwert<br><br>Ertragswert<br>Sachwert |
| Gemischt genutzte Grundstücke<br>• wenn übliche Miete ermittelbar<br>• wenn übliche Miete nicht ermittelbar | <br>Ertragswert<br>Sachwert |
| Sonstige bebaute Grundstücke | Sachwert |
| Grundstücke im Zustand der Bebauung | Bodenrichtwert zzgl. bisher angefallener Bau(Herstell)kosten |

# Der Fachanwalt als juristischer Baubegleiter

## Qualitätssicherung und Kostenersparnis durch Rechtsberatung von Anfang an

Bernhard Motzkus | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Martin Gehrlein | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
GÖHMANN Rechtsanwälte · Notare

**Häufig werden Anwälte zu Bauvorhaben erst dann hinzugezogen, wenn es schon zu einer massiven Auseinandersetzung zwischen den Beteiligten gekommen ist. Eine baubegleitende juristische Beratung dient nicht nur der Streitvermeidung und der Kostenersparnis, sondern wirkt sich auch positiv auf Bauzeit und -qualität aus.**

Ist es bereits zu Streitigkeiten gekommen und sucht der Bauherr einen Rechtsanwalt auf, hat er in der Regel eine klare Vorstellung über den Inhalt des Mandates: Der Anwalt soll den Vertrag mit dem Architekten, Projektsteuerer oder Unternehmer unverzüglich kündigen. Das Bauvorhaben steht unter großem Termindruck, Nachunternehmer machen Mehrkosten geltend, es drohen Schadensersatzansprüche der künftigen Mieter oder Erwerber. Die Beauftragung eines Dritten verursacht nicht vorgesehene Mehrkosten.

Häufig stellt sich schnell heraus, dass es statt eindeutiger Fristsetzungen und nachweisbar zugegangener Schreiben lediglich Anmerkungen in einem Baustellenprotokoll mit der Aufforderung gab, Terminpläne oder Lösungsvorschläge vorzulegen. Der Baurechtsanwalt muss den Auftraggeber darauf hinweisen, dass eine Kündigung zum jetzigen Zeitpunkt nicht oder nur mit erheblichen rechtlichen Risiken möglich ist.

Im Ergebnis sieht sich der Mandant in seinem Vorurteil bestätigt, dass Anwälte auf der Baustelle nur stören. Der Bauanwalt weiß hingegen, dass er zu spät eingeschaltet wurde.

### Baubegleitende Rechtsberatung als Teil des Kosten- und Qualitätsmanagements

Die technische Betreuung eines Bauvorhabens ist ebenso selbstverständlich wie die Beratung in steuerlicher und kaufmännischer Hinsicht. Das gesamte Bauvorhaben wirft aber auch eine Vielzahl juristischer Fragestellungen auf. Die professionelle Bearbeitung dieser Fragen durch einen Fachanwalt hilft, Qualitätsstandards festzuschreiben und zeit- und kostenintensive Streitigkeiten auf der Baustelle zu vermeiden bzw. schnell beizulegen. Ist eine einvernehmliche Lösung nicht möglich, sind Ansprüche mit kompetenter fachanwaltlicher Beratung auch im Hinblick auf gerichtliche Auseinandersetzungen zu sichern.

### Vorbereitung und Konzeption des Bauvorhabens

Noch bevor die eigentliche Planung des Bauvorhabens beginnt, muss das Bauvorhaben finanziert werden. Verschiedene Finanzierungsmodelle erfordern ganz unterschiedliche rechtliche Rahmenbedingungen.

Weiter ist dafür zu sorgen, dass das öffentliche Baurecht eingehalten bzw. geschaffen wird. Besondere Anforderungen ergeben sich bei öffentlichen Bauvorhaben, sofern das Projekt im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP/PPP) durchzuführen ist.

Vor dem Ankauf des Baugrundstückes müssen grundstücksrechtliche Fragen geklärt und unterschiedliche Erwerbsmodelle einander gegenübergestellt werden. Die rechtlichen Belange der Nachbarn – auch unter dem Aspekt der weiteren Entwicklung des später fertiggestellten Objekts – müssen berücksichtigt werden.

### Planung, Ausschreibung und Vertragsgestaltung

Bei der Ausarbeitung der Verträge mit den Architekten und den Projektsteuerern müssen insbesondere Termine, Honorare und Haftungsfragen geklärt werden. Anhand der Zielsetzung des Bauherrn ist die Unternehmereinsatzform auszuwählen (Generalübernehmer/-unternehmer, Einzelgewerkvergabe oder andere Konstellationen). Bei der

Vertragsgestaltung ist insbesondere die aktuelle Rechtsprechung zu berücksichtigen. Risiken – wie z. B. die Unwirksamkeit einzelner Klauseln – können so minimiert werden.

Unter Umständen ist das Vergaberecht zu beachten. Dieses ist stark durch die Rechtsprechung und europarechtliche Regelungen geprägt und dadurch einem ständigen Wandel unterworfen.

## Umsetzung des Bauvorhabens

Durch die Vertragsgestaltung wurde bereits die Basis dafür gelegt, dass die Ausführungsphase möglichst reibungslos verläuft. Die Verträge sind so strukturiert und gestaltet, dass die beiderseitigen Leistungen und Pflichten sowie die Fristen und Termine eindeutig bestimmt sind. Sind Änderungen an den vertraglichen Vereinbarungen erforderlich, steht der Anwalt zur Verfügung, um zu gewährleisten, dass z. B. vereinbarte Vertragsstrafen auch dann greifen, wenn die Vertragsfristen geändert wurden. Häufig führt die Änderung von Terminen zum Entfall des Vertragsstrafenanspruches.

Sollte es während des Bauvorhabens zu Problemen und Auseinandersetzungen mit den Beteiligten kommen, sollte die einvernehmliche Streitbeilegung im Vordergrund stehen, eine Kündigung nach Möglichkeit vermieden werden. Zeitgleich kann aber eine Kündigung vorbereitet und Störungen des Bauablaufes, Fristüberschreitungen, Mängel usw. in beweiskräftiger Form dokumentiert werden, um für eine weitere (ggfs. gerichtliche) Auseinandersetzung vorbereitet zu sein. Denn gerichtliche Auseinandersetzungen lassen sich nicht immer vermeiden.

## Nachträge und Abrechnung

Im Rahmen der Abrechnung ist die Berechtigung von Nachtragsforderungen zu prüfen. Anlass für Auseinandersetzungen ist häufig die Auslegung von Leistungsbeschreibungen. Hierbei handelt es sich um eine Rechtsfrage. In Zusammenarbeit mit den technischen Beratern und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte kann entschieden werden, ob eine vergleichsweise Regelung angestrebt oder der Anspruch zurückgewiesen werden soll.

## Haftung für Mängel, Verzögerungen und Kostensteigerungen

Welche Baubeteiligten für einen baulichen Mangel verantwortlich sind, ist nicht nur aus technischer Sicht zu beurteilen. Inwieweit der Planer, der Unternehmer und der Bauüberwacher nebeneinander haften, bedarf einer differenzierten rechtlichen Betrachtung. Auch hier ist die Grundlage dafür zu schaffen, dass Mängelansprüche oder solche wegen Verzögerungen und Kostensteigerungen im Falle eines Prozesses rechtssicher durchgesetzt werden können.

## Verwertung von Sicherheiten und Überwachung der Gewährleistungsfristen

Bereits im Rahmen der Vertragsgestaltung ist mit dem Auftraggeber zu klären, welche Sicherheiten vereinbart werden sollen. Häufig übersehen wird, dass Bürgschaftsforderungen vor den Gewährleistungsansprüchen verjähren können. Im Falle der Insolvenz des Bauunternehmens stehen dann keine Sicherheiten mehr zur Verfügung. Daneben ist durch eine sorgfältige Fristenüberwachung zu gewährleisten, dass auch sonstige Ansprüche nicht verjähren.

## Verwertung der Immobilie

Mit Abschluss des Bauvorhabens enden noch nicht die juristischen Fragestellungen. Bereits bei der Investitionsentscheidung sollten die entsprechenden Weichenstellungen (Verkauf, Vermietung oder andere Verwertungsformen) geklärt worden sein. Auch eine erfolgreiche Verwertung der Immobilie erfordert eine rechtssichere Grundlage.

## Streitige Auseinandersetzungen

Lässt sich ein Rechtsstreit nicht vermeiden, sind neben den Erfolgsaussichten eines Klageverfahrens wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Denn ein langjähriger Rechtsstreit bindet erhebliche Ressourcen und kann zum Teil nur mit hohem personellen und finanziellen Aufwand betrieben werden.

Insoweit müssen Kosten und Nutzen gegeneinander abgewogen werden. Die Vertragsparteien können vereinbaren, im Streitfall kein gerichtliches Verfahren anzustrengen, sondern ein Schiedsgericht oder einen Schiedsgutachter einzuschalten. Derartige Verfahren sind häufig zügiger durchzuführen als Gerichtsprozesse und bieten sich daher auch für die Streitbeilegung im laufenden Bauvorhaben an. Dies bedarf aber einer genauen vertraglichen Vereinbarung.

## Fazit

Die Durchführung eines Bauvorhabens ist ein komplexer Vorgang, der ein Team von Beratern erfordert. Zieht der Bauherr auch einen „Sonderfachmann für Recht" hinzu, kann er die rechtlichen Risiken einschätzen und minimieren. Die übrigen Baubeteiligten müssen sich nicht mit Aufgaben beschäftigen, die nicht in ihr Fachgebiet gehören und können sich ihrer eigentlichen Aufgabe widmen. Der Bauanwalt ist an der Bauausführung selbst nicht direkt beteiligt und kann daher die Situation unbefangen beurteilen. Durch einen offenen Umgang mit erkannten Problemen kann gemeinsam nach einer Lösung gesucht und eine Konfrontation vermieden werden. Der Anwalt, der parteiischer Vertreter des Bauherrn ist, wird so auch zum Mittler zwischen den verschiedenen Baubeteiligten. Andererseits ist der rechtlich beratene Bauherr für eine Auseinandersetzung gut gerüstet, sollte sich diese nicht vermeiden lassen.

# Der Grundstückssachverständige – völlig unbekannt!?

## Der Sachverständige als qualifizierter und kompetenter Immobiliendienstleister

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

**Wer krank ist, geht zum Arzt! Wer Streitigkeiten mit anderen hat, nimmt die Dienste eines Rechtsanwalts in Anspruch! Was machen aber die Menschen bei Fragen und Problemen rund um die Immobilie? Sie lösen sie zumeist allein! Immobilien, Gastronomie und Fußball kann in Deutschland scheinbar halt jeder!**

Die berechtigte Frage nach dem „Warum" drängt sich daher unweigerlich auf. Diese Do-it-yourself-Mentalität ist mehr als unverständlich. Insbesondere unter dem Aspekt, dass es sich bei Immobilien um Güter handelt, in denen erhebliche Geldmittel gebunden sind und die in regelmäßiger Wiederkehr neues Geld verbrauchen. Auch ist das Selbermachen nicht nur auf den privaten „Häuslebauer" beschränkt. Viele Unternehmen kaufen und bauen munter drauf los, ohne die immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkte ihres Tun und Handelns umfänglich zu analysieren. Es geht aber auch anders!

Auf die Frage „Wer fällt Ihnen beim Stichwort Immobilie ein?" werden zumeist der Makler und der Bankberater genannt. Da diese beiden Berufsgruppen aufgrund ihrer jeweiligen Tätigkeit sehr oft in Erscheinung treten, wenn Immobilien gekauft oder veräußert werden, ist dies natürlich kein Zufall. Einen Sachverständigen für Immobilien – noch dazu mit dem sperrigen Zusatz „für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken" – kennen die meisten leider nicht. Das ist schade, in manchen Fällen sogar tragisch, da seine Expertise rund um die Immobilie den Kunden zu vorteilhaften Entscheidungen verhelfen und schwerwiegende Fehler vermeiden kann. Aber selbst die Menschen, die einen entsprechenden Sachverständigen kennen oder mal von dessen Existenz gehört haben, wissen allzu oft nicht, welch breites Spektrum an Leistungen er erbringen kann. Er kann nämlich viel mehr, als „nur" den Verkehrswert/Marktwert einer Immobilie zu ermitteln und ein entsprechendes Gutachten zu verfassen. Doch wer ist dieser Sachverständige?

Ein Sachverständiger ist eine Person, die sich durch ihre besondere und überdurchschnittliche Sachkunde und Erfahrung auf einem bestimmten Gebiet auszeichnet. Sehr oft werden Sachverständige auch als Gutachter oder im speziellen Fall als Bewerter benannt. Wesentliche Merkmale des Sachverständigen sind seine Unabhängigkeit, Objektivität und Neutralität. Problematisch ist in Deutschland, dass die Bezeichnung „Sachverständiger" nicht geschützt ist und somit kein belastbares Qualitätsmerkmal darstellt. Daher sollte bei der Wahl eines Sachverständigen auf den Zusatz „öffentlich bestellt und vereidigt" bzw. eine vergleichbare Qualifikation geachtet werden, die dafür bürgt, dass die gute Qualifikation des Sachverständigen von einer Bestellungskörperschaft (zum Beispiel IHK oder Ingenieurkammer) geprüft wurde.

Nach diesem kleinen Exkurs in das Sachverständigenwesen wieder zurück zu den Leistungen des Grundstückssachverständigen: Eine Immobilie ist zumeist ein bebautes Grundstück. Um dessen Wert zu bestimmen, muss sich der Sachverständige mit allen Gegebenheiten und Eigenschaften der Immobilie befassen. Er muss Informationen zusammentragen, sie beurteilen und bewerten, um abschließend den Wert festzustellen. Dieses Spektrum geht von planungsrechtlichen Gegebenheiten über die bautechnischen Belange von Gebäuden bis hin zu betriebswirtschaftlichen Zusammenhängen. Da der Sachverständige all diese Aspekte einschätzen kann, ist er natürlich auch in der Lage, andere Fragestellungen als die zum Wert rund um die Immobilie zu beantworten. Der Marktwert einer Immobilie ist für viele Immobilieneigentümer oder Bauherren unbedeutend, da sie nicht an einen Verkauf denken. Für sie stellen sich gänzlich andere Fragen wie zum Beispiel „Was mache ich mit dem von der Oma geerbten Mehrfamilienhaus?", „Macht eine Wärmedämmung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten Sinn?" oder „Ist mein Unternehmensstandort immobilienökonomisch sinnvoll genutzt?". Der Umfang an Fragen, die sich aus Immobilien ergeben, ist schier unerschöpflich.

Mit einem kompetenten und erfahrenen Grundstückssachverständigen können diese Fragen umfänglich erörtert und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Der Sachverständige ist für seine Kunden im Rahmen einer Dienstleistung

beratend tätig und bringt sein umfangreiches Fachwissen in die jeweilige Thematik ein. Die Produktpalette ist dabei sehr vielfältig. Neben dem bekannten und bewährten Wertgutachten kann er unter anderem immobilienwirtschaftliche Analysen erstellen, Kaufpreisprüfungen durchführen oder gutachterliche Stellungnahmen verfassen. Manchmal ist aber auch eine gemeinsame Objektbesichtigung und ein anschließendes kurzes Beratungsgespräch ausreichend, um dem Kunden weiterzuhelfen. Doch ein guter Sachverständiger kennt auch die Grenzen seines Leistungsumfangs. Komplexe Rechtsfragen sind zum Beispiel nicht sein Gebiet und durch einen kompetenten Fachanwalt für Immobilienrecht zu beantworten. Die Kosten für einen Sachverständigen sind im Vergleich zu den mit einer Immobilie verbundenen Geldern überschaubar, aber eine qualifizierte Leistung hat natürlich ihren Preis. Ein erstes Erörterungsgespräch ist als Dienst am Kunden aber zumeist kostenlos.

Bei Immobilienthemen sollte somit stets an einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken gedacht werden. Denn viele Kunden sind erstaunt, wie viele Chancen und Risiken mit einer einfachen Immobilie verbunden sind!

# Drum prüfe, wer sich ewig bindet ...

## Die Due Diligence beim Ankauf von Immobilien

Jan Hahlweg | Rechtsanwalt
Andreas Jahr | Rechtsanwalt
René Weidig | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Dr. Appelhagen und Partner Rechtsanwälte Steuerberater

**Immobilien erfreuen sich als vermeintlich sichere Kapitalanlage großer Beliebtheit. Bei der Kaufentscheidung werden sie nach den gleichen Kriterien bewertet wie andere Kapitalanlagen. Regelmäßig steht die zu erwartende Rendite im Vordergrund.**

Immobilien weisen als Geldanlage eine bestimmte Charakteristik auf. Typischerweise ist die Investition von einer hohen Kapitalbindung und hohen Übertragungskosten geprägt. Die Investition findet zudem an einem heterogenen Markt statt, d. h., jede Investition weist individuelle Merkmale auf. Obwohl die Investitionsentscheidung ganz entgegen der Überschrift dieses Artikels nicht für die Ewigkeit Bestand haben muss, lässt sie sich – einmal getroffen – nicht ohne Weiteres rückgängig machen.

Aus diesen Besonderheiten der Anlageform Immobilie folgt das Erfordernis einer genauen Ankaufsprüfung des Investitionsobjektes, der sogenannten Due Diligence. Diese kann unter verschiedenen Aspekten erfolgen. Während eine bauliche Prüfung üblicherweise stattfindet, um anstehende zukünftige Investitionen abschätzen zu können, hat sich die rechtliche Due Diligence bisher nur bei vermeintlich großen Deals etabliert. Tatsächlich macht sie jedoch bei jeder Investition in eine Renditeimmobilie Sinn.

Die Erkenntnisse der Due Diligence fließen regelmäßig in die Gestaltung des Kaufvertrages mit ein. Durch sie können rechtliche Probleme bereits im Vorfeld des Vertragsschlusses geklärt oder bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt werden. Sie bietet beiden Vertragsparteien die Möglichkeit, spätere Auseinandersetzungen und damit unnötige Folgekosten, die meist höher als die Kosten für eine Due Diligence sind, zu vermeiden

### 1. Relevante Bereiche der Ankaufsprüfung

Je nach Eigenart einer Immobilie gibt es die verschiedensten Anknüpfungspunkte für rechtliche Stolpersteine. Teilweise sind die Problemfelder sofort offensichtlich, bei anderen Immobilien gibt es versteckte Risiken, die für den durchschnittlichen Anleger nicht ohne Weiteres zu erkennen sind.

Eine umfassende Prüfung der gewählten Renditeimmobilie beginnt bei den eigentumsrechtlichen Umständen und Belastungen des Grundstückes. Immer wieder kommt es vor, dass einzelne Gebäudeteile oder sogar ganze Gebäude nicht den planungs- und genehmigungsrechtlichen Vorgaben entsprechen. Unter Umständen gibt es Hinweise auf bestimmte Immissionen oder Altlasten auf dem Grundstück, dann ist die Ankaufsprüfung auch auf solche Bereiche auszudehnen.

Eine Renditeimmobilie wird üblicherweise zu dem vielfachen Preis ihres Jahresertrages gekauft. Grundlage für den Ertrag sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse. Daneben spielen Verträge mit Verwaltern und ggf. Center- oder Facility-Managern eine Rolle.

Handelt es sich bei der Immobilie um eine Wohnungseigentümergemeinschaft, so sind zwingend die Teilungserklärung und die bisherigen Beschlüsse der Gemeinschaft zu prüfen. Der Käufer muss die bereits getroffenen Entscheidungen mittragen.

In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig, sich über anhängige Rechtsstreitigkeiten zu informieren. Mit allen vorge-

nannten Beteiligten an einer Immobilie können Rechtsstreitigkeiten bestehen. Da der neue Eigentümer vom Ausgang dieser Verfahren direkt betroffen ist, gilt es, entsprechende vertragliche Vorkehrungen zu treffen.

Falls der Immobilienkauf im Rahmen eines Share-Deals abgewickelt wird, das heißt, es wird die Eigentümergesellschaft der Immobilie und nicht das Grundstück selber gekauft, müssen gesellschaftsrechtliche Besonderheiten geprüft werden.

Sofern eine noch nicht fertig gestellte Immobilie erworben werden soll, sind auch bestehende Bau- bzw. Architektenverträge zu bewerten.

Alle vorgenannten rechtlichen Aspekte können für den Käufer erhebliche finanzielle Risiken bergen. Wenn diese Risiken vor Vertragsschluss erkannt werden, können entsprechende Vorkehrungen bei der Vertragsgestaltung getroffen werden.

## 2. Ausgewählte Praxisbeispiele

Im Folgenden sollen ausgewählte Beispiele betrachtet werden, welche typische Risiken beim Ankauf einer Renditeimmobilie aufzeigen. Es handelt sich um Beispiele aus der täglichen anwaltlichen Praxis. Oftmals bekommt der jeweilige Berater die Unterlagen jedoch erst dann zu sehen, wenn nur noch eine Schadensbegrenzung möglich ist, also nach der Transaktion.

### 2.1. Grunddienstbarkeiten

Ein Kaufinteressent K besichtigt eine vermietete mehrgeschossige Immobilie im Innenstadtbereich. Bei der Besichtigung weist der Verkäufer darauf hin, dass Teile des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück errichtet sind. Er legt einen vor mehreren Jahren geschlossenen Vertrag mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes vor, in dem eine Regelung zu dem Überbau getroffen worden ist und beide Parteien sich verpflichtet haben, diese Regelung auch durch entsprechende Dienstbarkeiten abzusichern. Nachdem K das Gebäude erworben hat, wird auch das Nachbargebäude verkauft. Nach dem Verkauf wendet sich der neue Eigentümer des Nachbargrundstückes an K und verlangt für den überbauten Grundstücksteil eine fünfstellige Überbaurente im Jahr. Er wendet zutreffenderweise ein, dass der ursprünglich mit dem Nachbarn geschlossene Vertrag ihn nicht binde.

Wie sich bei einer kurzen Überprüfung herausstellt, sind die Grunddienstbarkeiten bisher nicht eingetragen worden. Der ursprüngliche Vertrag mit dem Nachbarn enthielt weder eine Frist für die Eintragung der Grunddienstbarkeiten noch eine Regelung zur Verpflichtung eines möglichen Erwerbers. Daher sind Schadensersatzansprüche gegen den früheren Nachbarn ausgeschlossen.

Bei einer Ankaufsprüfung vor Vertragsunterzeichnung wäre der fehlende Vollzug des mit dem Nachbarn geschlossenen Vertrages sofort aufgefallen. Der Kaufvertrag hätte unter die Bedingung der vorherigen Eintragung der Grunddienstbarkeiten gestellt werden können.

### 2.2. Bestehende Mietverhältnisse

Die bestehenden Mietverhältnisse sind für den Kaufinteressenten einer Renditeimmobilie von besonderem Interesse, da sie die Grundlage des erzielbaren Ertrages bilden. Oftmals wird der Kaufpreis anhand eines bestimmten Faktors ermittelt. Zum Beispiel wird zum 12,5-fachen der Jahresnettokaltmiete eines Objektes gekauft.

Exemplarisch soll hier eine Immobilie betrachtet werden, die vor zwei Jahren fertiggestellt wurde. Sie ist komplett vermietet. 90 % der Mieteinnahmen werden durch Gewerbeflächen erzielt, die im Schnitt noch für weitere acht Jahre vermietet sind. Es werden jährliche Mieteinnahmen von EUR 60 000 erzielt, das Grundstück soll für EUR 750 000 (EUR 60 000 x 12,5) verkauft werden. Für den Kaufinteressenten K ist dieses Angebot interessant, da es für die nächsten acht Jahre konstante Mieteinnahmen sichert. Der Kauf wird schnell, ohne vorherige Ankaufsprüfung, vollzogen.

Ein halbes Jahr nach Eigentumsübergang kündigt der Hauptmieter das Mietverhältnis ordentlich mit der gesetzlichen Frist von sechs Monaten. Wie sich herausstellt, wies der Mietvertrag einen Formfehler auf, der für den Laien nicht erkennbar war, aber nach ständiger Rechtsprechung des BGH zur Kündbarkeit des Mietverhältnisses mit der gesetzlichen Frist führt. Das vermeintlich noch acht Jahre andauernde Mietverhältnis endete entgegen den Erwartungen des K nach bereits einem Jahr. EUR 20 000 Mieteinnahmen im Jahr fallen weg.

Bei einer Ankaufsprüfung wäre dieser Formfehler im Mietvertrag sofort aufgefallen. Die Parteien hätten vereinbaren können, den Formfehler durch einen Nachtrag zum Mietvertrag zu heilen. Es hätte zusätzlich ein Rücktrittsrecht vereinbart werden können, soweit die Heilung nicht gelungen wäre.

Bei dem hier beispielhaft angesetzten Kaufpreisfaktor von 12,5 hätte der Kaufpreis ohne das weggefallene Mietverhältnis lediglich EUR 500 000 (EUR 40 000 Jahresmiete x 12,5) betragen. Es hätte daher auch eine entsprechende Kaufpreisminderung vereinbart werden können, die das Risiko in Höhe von EUR 250 000 angemessen zwischen den Parteien verteilt.

### 2.3. Die Wohnungseigentümergemeinschaft

Bei dem Erwerb von Wohn- oder Teileigentum wird der Erwerber Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Er ist damit sowohl an die Teilungserklärung sowie an alle früheren Beschlüsse der WEG gebunden.

Unser oben beschriebener Käufer K möchte zwei vermietete Teileigentumseinheiten erwerben. Sie befinden sich beide im 1. OG eines mehrgeschossigen Gebäudes. In jeder Einheit befindet sich eine gut laufende Arztpraxis. K lässt sich die Teilungserklärung zeigen, ihm fällt keine Besonderheit auf. Als er den Verkäufer nach den zuletzt gefassten Beschlüssen fragt, teilt dieser ihm mit, dass er bereits seit zwei Jahren nicht mehr persönlich an den Eigentümerversammlungen teilgenommen hätte und daher über gefasste Beschlüsse nichts Näheres sagen könne. K gibt sich mit dieser Auskunft zufrieden.

Wie sich später herausstellt, wurde auf der letzten Eigentümergemeinschaft die Erweiterung des Treppenhauses beschlossen. Es soll ein Anbau hinzukommen, der den Einbau eines Fahrstuhls ermöglicht. Damit jedoch nicht genug: Da die Ärzte in besonderem Maße von diesem Fahrstuhl profitieren, hat die Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage auf den Eigentümer der Teileigentumseinheiten beschlossen, die an die Ärzte vermietet sind. Im Ergebnis muss K von den EUR 100 000 Investitionskosten ca. EUR 70 000 allein tragen. Als K dies bemerkt und anwaltliche Beratung sucht, sind sämtliche Fristen für die Anfechtung der Beschlüsse bereits abgelaufen.

Eine Ankaufsprüfung hätte diese Verpflichtung bereits im Vorfeld aufdecken können. Wäre der Inhalt früherer Beschlüsse tatsächlich nicht zu ermitteln gewesen, was höchst unwahrscheinlich ist, so hätte zumindest eine Garantie des Verkäufers in den Vertrag aufgenommen werden können, die den Käufer vor einer solchen unliebsamen Überraschung schützt.

### 2.4 Steuerliche Aspekte

Im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung müssen zwingend die steuerlichen Rahmenbedingen überprüft werden, da erhebliche Risiken verborgen sein können. Diese Risiken müssen bereits im Vorfeld identifiziert werden. Neben der Risikoanalyse kann die Überprüfung auch als Chance zur steueroptimalen Gestaltung des Immobilienkaufs genutzt werden.

Eine Immobilie kann, je nach ihrer Verwendung, unterschiedlichen steuerlichen Belastungen ausgesetzt sein. So kann der Veräußerungsvorgang der Grunderwerb- und Umsatzsteuer unterliegen. Auf Seiten des Verkäufers können stille Reserven aufgedeckt werden und zu einer erheblichen Belastung führen. Je nach späterer Verwendung der Immobilie können die laufenden Erträge der Umsatz-, Körperschaft-, Gewerbe- oder Einkommensteuer unterliegen.

Bereits beim Erwerb kann, je nach den tatsächlichen Gegebenheiten, die Grunderwerbsteuer vermieden werden. Die Höhe der Grunderwerbsteuer beträgt grundsätzlich 3,5 %, kann allerdings seit dem Jahr 2006 durch die Länder abweichend festgelegt werden. Von dieser Möglichkeit hat auch Niedersachsen Gebrauch gemacht und zum 01.01.2011 die Grunderwerbsteuer auf 4,5 % angehoben.

Darüber hinaus kann die Ausgestaltung des Kaufvertrags Auswirkungen auf die Höhe der Bemessungsgrundlage haben. Verpflichtet sich der Käufer beispielsweise, Altlasten zu übernehmen, kann dies die Bemessungsgrundlage erhöhen.

Weitere Risiken und Chancen können im Bereich der Umsatzsteuer verborgen sein. Grundsätzlich sind Immobilienveräußerungen umsatzsteuerfrei. Allerdings bietet das Umsatzsteuergesetz die Möglichkeit, für eine Besteuerung zu optieren.

Ebenso verhält es sich mit der umsatzsteuerlichen Behandlung der Vermietungsumsätze. Sofern die Mieter die Immobilie ihrerseits für umsatzsteuerpflichtige Umsätze verwenden, kann auch hier eine Option zur Steuerpflicht sinnvoll sein. Werden beispielsweise im Rahmen des Immobilienerwerbs umfangreiche Umbau- oder Sanierungsarbeiten durchgeführt, können die Vorsteuerbeträge geltend gemacht werden. Dies kann erhebliche Liquiditätsvorteile bringen.

Allerdings bedürfen die eventuell bestehenden Mietverträge einer genauen Überprüfung. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Immobilie durch den Mieter wiederum untervermietet wird.

Es muss sichergestellt sein, dass die bisherige umsatzsteuerliche Behandlung richtig vorgenommen wurde. Tätigt das letzte Glied der Vermietungskette selber keine steuerpflichtigen Umsätze, entfällt der Vorsteuerabzug und muss gegebenenfalls sogar für Zeiten vor dem Eigentumswechsel rückgängig gemacht werden. Vertraut der Käufer auf die Richtigkeit der bisherigen umsatzsteuerlichen Behandlung und der vertraglichen Ausgestaltung der Mietverträge, kann dies für ihn erhebliche finanzielle Auswirkungen haben.

### 3. Zusammenfassung

Oftmals verzichten die Käufer von Renditeimmobilien auf eine rechtliche Ankaufsprüfung. Dies geschieht häufig bei vermeintlich „kleinen" Immobilienkäufen, und dem Verzicht liegen ebenso häufig Kostenerwägungen zugrunde.

Wie die tägliche Praxis zeigt, birgt jede Immobilientransaktion rechtliche Risiken, deren Verwirklichung hohe Kosten für die Betroffenen verursachen kann. Regelmäßig lassen sich diese Risiken vermeiden, wenn die Vertragsparteien bereits vor Vertragsschluss gestaltend tätig werden.

Eine solche Gestaltung ist jedoch nur möglich, wenn die Risiken im Vorfeld der Transaktion erkannt werden. Diese Erkenntnis liefert die Immobilienankaufsprüfung, die sogenannte Due Diligence. Für deren Durchführung braucht es die Beratung von Experten. Die Kosten dieser Beratung werden für gewöhnlich durch die Einsparungen bei den Folgekosten mehr als ausgeglichen und dienen dem Schutz der eigentlichen Investition.

# Umnutzung von Bestandsimmobilien

Dipl.-Ing. Hermann Baars
Dipl.-Ing. Andreas Kyrath
Dipl.-Ing. Frank Puller | Geschäftsführer
Dr.-Ing. Peter Martens und Dipl.-Ing. Frank Puller Ingenieurgesellschaft mbH

**Der Charme von Bestandsimmobilien kann in einer ganz besonderen Lage (bekanntlich ist die Lage bei Immobilien immer das Wichtigste), in einer besonderen Architektursprache (z. B. Gründerzeit, Neue Moderne oder Bauhaus-Stil) oder auch in dem Bestandsschutz (für eine bestimmte gewerbliche Nutzung, die vielleicht heute an dieser Stelle nicht mehr möglich wäre) liegen.**

Es kann aber auch ein günstiger Preis sein, der sich z. B. infolge des Herauslösens aus einer Insolvenzmasse ergeben kann. Um Anpassungsmöglichkeiten an neue Nutzungen untersuchen zu können, sollte eine Bestandsaufnahme auch hinsichtlich der Bauteilqualität der vorhandenen Baukonstruktion erfolgen. Dazu gehören Zeichnungen wie Grundrisse und Schnitte, aber auch statische Berechnungen. Neben einem Befragen des Vorbesitzers macht es durchaus Sinn, möglichst noch vor dem Kauf zu untersuchen, ob sich im Bauamt noch Unterlagen befinden.

## Genehmigungsfähigkeit

Im Zuge von funktionalen Umnutzungen, Eingriffen in das äußere Erscheinungsbild oder in die vorhandene Tragstruktur muss ein Bauantrag gestellt werden. Hierbei sind ggfs. auch denkmalpflegerische Aspekte zu beachten. Es wird empfohlen, die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens vorab mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen.

## Statik

Aus dem Bereich der Standsicherheit ist das Abklären der zulässigen Deckenlasten von großer Bedeutung. Wenn sich dies nicht aus den Unterlagen ergibt, kann es auch aus nachgewiesenen alten Nutzungen rückwärts analysiert werden oder auch durch Aufmaß und Nachrechnung der Konstruktion ermittelt werden. Im besonders gearteten Einzelfall können sogar Probebelastungen hilfreiche Dienste leisten. Die Frage von möglichen Aufstockungen ist zu untersuchen, wobei sich da alternativ die Mitnutzung des vorhandenen Tragsystems anbietet oder auch die Integration eines vollkommen neuen Tragsystems untersucht werden sollte.

## Schadstoffe

Eine Schadstoffanalyse sollte in jedem Fall zu den Voruntersuchungen gehören, wobei nicht nur der Boden außerhalb und innerhalb des Gebäudes zu untersuchen ist, sondern auch die Baukonstruktion; hier sei nur das Stichwort Asbest genannt.

## Brandschutz

Eine Stahlbetonkonstruktion hat aus sich selbst heraus im Allgemeinen eine höhere Widerstandsfähigkeit als unbekleidete Holz- und Stahlkonstruktionen. Diese wären zu ummanteln oder zu bekleiden, aber auch Brandmelde- oder Sprinkleranlagen und zusätzliche Fluchtwege können zum Ziel einer Umnutzung führen.

## Wärmeschutz

Für den Wärmeschutz sind sicherlich Zusatzmaßnahmen erforderlich. Es können auch neue alternative Technologien angewendet werden, durch die die Nachweise nach der Energieeinsparverordnung unter Berücksichtigung des $CO_2$-Bedarfs zu günstigeren Werten als bisher führen. Binden Sie im Vorwege Fachingenieure ein, die Ihnen dazu entsprechende Voruntersuchungen erstellen und die Wirtschaftlichkeit, beispielsweise von Kraft-Wärme-Kopplungen, abschätzen.

## Schallschutz

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, durch Bauteilmasse den Schallschutz durch eine mehrschalige Konstruktion sicherzustellen, die dann vor die vorhandene Konstruktion gesetzt wird und damit die Anforderungen erfüllt. Häufig liefern beispielsweise auch schon Maßnahmen, die infolge des Wärmeschutzes notwendig sind, als Nebenwirkung einen guten Schallschutz. Dies ist beispielsweise bei einer Dreifachverglasung der Fall.

An dieser Stelle können aus Platzgründen nur einige Punkte angerissen werden. Diskutieren Sie mit Ihrem Objektplaner und Fachingenieuren die entsprechenden Anforderungen aus den verschiedenen Fachgebieten rechtzeitig und möglichst vor dem Erwerb, falls die Immobilie nicht aus Ihrem Bestandsportfolio stammt, um sich hinterher unliebsame Überraschungen zu ersparen. Der dafür notwendige Aufwand rechnet sich in jedem Fall.

# Bauen im Bestand

## Erhöhte Anforderungen an das Projektmanagement

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

**Das Bauen im Bestand gewinnt in Deutschland immer mehr an Bedeutung. Experten gehen davon aus, dass in naher Zukunft ca. 70 % aller Bauinvestitionen auf Maßnahmen in den vorhandenen Gebäudebestand entfallen. Das Bauen im Bestand beginnt bei einfachen Instandhaltungsarbeiten, geht weiter über umfangreichere Sanierungen bis hin zu komplexen Umnutzungen.**

### Besonderheiten des Bauens im Bestand

Beim Bauen im Bestand treten meist drei maßgebliche Projektumstände auf, die sich deutlich vom Neubau „auf der grünen Wiese" unterscheiden:

1. Der Bestand ist oft alt. Belastbare Informationen zur technischen Ausstattung oder z. B. der exakten Trag- und Gründungskonstruktion fehlen. Die Kenntnis über Bauteilaufbauten und verwendete Baustoffe ist oft unvollständig. Mit Bauschadstoffen oder bei gewerblich oder industriell genutzen Immobilien ist zusätzlich auch mit Altlasten zu rechnen. Weiterhin können versteckte Mängel und Schäden, die bei der Begehung nicht erkannt wurden, im Zuge des Bauprozesses auftreten. Der Planer ist hier im Hinblick auf eine vollständige Grundlagenermittlung und Zustandserfassung gefordert. Ggf. sind Sonderfachleute hinzuzuziehen.

2. Die Gebäude befinden sich in der Regel in einem engen städtebaulichen oder zumindest nachbarlichen, baulichen Kontext. Dies macht sehr oft Logistikkonzepte erforderlich, die die Belange der Baustelleneinrichtung mit der nachbarschaftlichen Situation und der Aufrechterhaltung der verkehrlichen Erschließung vereinen müssen.

3. Das zu sanierende oder sogar komplett umzubauende Gebäude ist oft nicht leerstehend. Umfangreiche Bauarbeiten sind im teil- oder auch vollständig genutzten Zustand durchzuführen. Bei gewerblich oder industriell genutzten Gebäuden ist ein möglichst ungestörter Produktionsbetrieb trotz Baumaßnahme sicherzustellen.

### Risiken in der Ausführungsphase

Viele dieser besonderen Anforderungen aus dem „Bauen im Bestand" können im Rahmen der Planungsphase gelöst und somit Umsetzungsrisiken minimiert werden. Aber gerade auch in der eigentlichen Ausführungszeit sind besondere Punkte im Rahmen des Projektmanagements zu beachten:

### Risiko 1: Aufrechterhaltung der permanenten Ver- und Entsorgung

Insbesondere umfangreiche Erneuerungen der Gebäudetechnik im Bestand müssen bei genutzten Gebäuden stets eine Aufrechterhaltung des Betriebes ermöglichen. Teilweise sind die neuen Ver- und Entsorgungssysteme im Gebäude parallel zu den Altinstallationen einzubauen. Die Umschlüsse von alt auf neu dürfen – wenn überhaupt – die Betriebsfähigkeit der Immobilie nur kurzfristig unterbrechen. Gerade bei gewerblichen oder öffentlich genutzten Immobilien erfolgen diese Umschlussarbeiten oftmals nachts oder an Feiertagen. Besonders sensibel sind diese Zeitplanungen bei Produktionsbetrieben im 3-Schicht-System, die quasi an 365 Tagen rund um die Uhr produzieren. Genaue terminliche Abstimmungen mit Betriebs- und Zulieferverpflichtungen sind erforderlich.

Bauen im Bestand: Pflegeheim Wolfsburg / Goethestraße | Foto: iwb Ingenieurgesellschaft

### Risiko 2: Gewährleistung der Betriebs- und Nutzungserlaubnis

Eingriffe in den Bestand können teilweise die für die Nutzung und den Betrieb des Gebäudes zugrunde gelegten Auflagen verletzen. Beispielhaft kann das Auflösen von Brandabschnitten durch – wenn auch nur für kurze Zeit – geöffnete Brandschutzwände oder aber z. B. die Nichtverfügbarkeit des 2. Rettungsweges beispielsweise im Zuge der Erneuerung eines Fluchttreppenhauses der Fall sein. Auch müssen übrige sicherheitsrelevante Einbauten – wie z. B. Sprinkler-/Brandmelde- oder auch Alarmanlagen etc. – stets in jedem Bauzustand voll funktionsfähig sein. Im schlimmsten Fall kann bei Nichtbeachtung der ursprünglich für den Betrieb und die Nutzung definierten Auflagen und Bestimmungen eine Stilllegung des Betriebes oder ein Freizug des Gebäudes auferlegt werden. Auch kann der Verlust des Versicherungsschutzes (z. B. Sachversicherung im Brandfall) eintreten.

### Risiko 3: Baulogistik

Gerade beim Bauen im Bestand im genutzten Zustand tritt immer wieder das Problem auf, dass die logistischen Probleme des Baubetriebes durch Baustelleneinrichtung und Materialfluss nicht auf die Belange der Nutzer oder des Betriebes der Bestandsimmobilie abgestimmt sind. Dies beginnt bei den benötigten Lagerflächen im Außenbereich, die oftmals Stellplätze, Verkehrswege oder sogar Feuerwehrzufahrten und Anlieferungsflächen verstellen. Es kann aber auch den Innenbereich betreffen, wenn sich Nutzer oder Besucher die Verkehrsflächen mit der Materialanlieferung der Baustelle teilen müssen. Ebenfalls nicht statthaft: die Lagerung von teilweise sogar brennbaren Baumaterialien in Flucht- und Rettungswegen während der Bauphase.

### Risiko 4: Unzureichende Terminplanung

Das Bauen im Bestand erfordert hohe Anforderungen an die Terminplanung. Insbesondere sind regelmäßig Vorlaufzeiten für die eigentliche „Baufreimachung" einzuplanen. Dies beinhaltet den Um- und Freizug der zu sanierenden oder umzubauenden Flächen. Bei Industrieumbauten sind exakte Terminvorgaben z. B. zum Abbau und der Umverlagerung von Maschinen im Vorfeld der Einzelbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Maschinen-/Produktionsstillstandzeiten im Zuge z. B. von Umschlussarbeiten sind exakt mit Montage- und Werksleitung zu planen und strikt einzuhalten. Um Stillstandzeiten auf der Baustelle und Mehrkosten für den Auftraggeber während der abschnittsweisen Umzüge und Baufreimachungen zu vermeiden, sind exakte Detailablaufpläne zwingend erforderlich.

### Fazit

Das Bauen im Bestand und gerade auch bei der Forderung der Aufrechterhaltung der Nutzung und des Betriebes benötigt ein weites und umfassendes Vorausdenken des Planers. Dies geht weit über den eigentlichen Planungsgegenstand hinaus und erfordert weiterführende Expertise im Bereich der Logistik- und Terminplanung sowie dem Projektmanagement.


**Arbeitsgebiete**
**Architekturplanung**
Wohnungbau
Büro-/Gewerbe-/Spezialbauten
Öffentliche Hochbauten
**Technische Ausrüstung | Regenerative Energien**
Heizung | Lüftung |
Sanitär | Elektro
EnEV-Nachweise | Energiepass |
Energiekonzepte
**Bauleitung**
**Bauüberwachung**

**Leistungsprofile**
**Einzel-/Generalplanung**
**Projektmanagement**
**Consulting**
**Gutachten | Studien**

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**
**Ihr kompetenter Partner beim Bauen im Bestand**
**Sanieren | Revitalisieren | Umbauen**

iwb INGENIEURE

Ansprechpartner
**Jan Laubach**
Geschäftsführer

Wendentorwall 16
**D-38100 Braunschweig**
Tel.: +49 (0)531 - 24361 – 40
Fax: +49 (0)531 - 24361 – 77

**iwb@iwb-ingenieure.de**
**www.iwb-ingenieure.de**

BERLIN | BRAUNSCHWEIG | DÜSSELDORF | HAMBURG | MAGDEBURG

# Darlehens- und Zinsvarianten – was gilt es zu bedenken?!?

Andy Blumenthal | Bankbevollmächtigter, Leitung Immobilienfinanzierung | Braunschweigische Landessparkasse

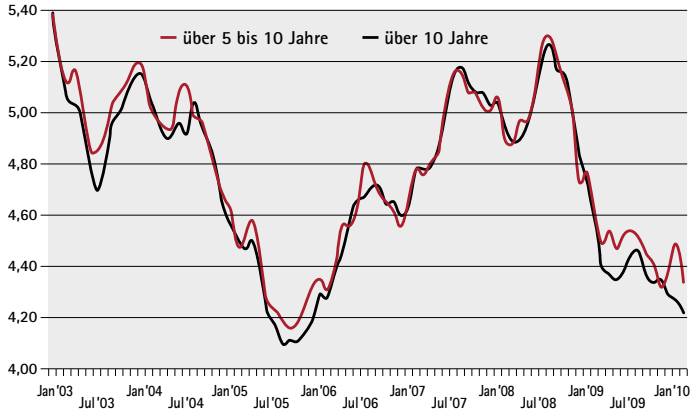
**Jeder, der sich im letzten Jahr zum Erwerb und damit häufig auch zur Finanzierung einer Immobilie entschieden hat, kann sich über niedrige Baufinanzierungszinsen freuen.**

In Deutschland finden die Menschen weiterhin die historisch günstigsten Bedingungen für den Erwerb eigener vier Wände vor. Nach Berechnungen von LBS Research aus dem Jahr 2010 mussten Familien mit einem Kind für eine typische Finanzierung im Herbst 2010 nur noch 13 % ihrer durchschnittlichen Einkommen aufwenden – nach 38 % im Jahre 1994 und immerhin 21 % vor acht Jahren.

Bei der Wahl der Zinsbindungsfrist liegt bei dem aktuellen Zinsniveau natürlich die Entscheidung für eine lange Zinsbindung nahe. Je länger man sich die aktuelle Kondition sichert, desto höher wird allerdings der Zinssatz ausfallen. Im Vergleich mit den Konditionen der vergangenen Jahre ist eine Festschreibung über fünfzehn bis zwanzig Jahren aber immer noch eine sehr attraktive Variante.

Von den individuellen Umständen hängt ab, welche Festschreibungszeit richtig ist. Da während der Zinsbindungsfrist in den ersten Jahren eine vorzeitige Ablösung – abgesehen von fest vereinbarten Sondertilgungen – i. d. R. nicht möglich ist, sollte man genau überlegen, zu welchem Zeitpunkt welche Mittel zur Reduzierung bzw. Rückführung der Darlehensvaluta zur Verfügung stehen. Wenn man also Mittelzuflüsse aus beispielsweise fälligen Lebensversicherungen zu exakt vorherzusagenden Terminen erwartet und diese als Sondertilgung einbringen möchte, sollte man das bei der Wahl der Zinsbindungsfrist berücksichtigen und damit den Zinssatz durch eine kürzere Laufzeit reduzieren oder aber zumindest als fixe Sondertilgung in den Vertrag miteinarbeiten lassen. Damit beugt man negativen Überraschungen rechtzeitig vor.

**Deutschland – Wohnungsbaukredite an private Haushalte**
Zinsbindung nach Laufzeiten (Effektiv-Zinssatz)




Quelle: Datenbank Dt. Bundesbank, s. a. Monatsbericht Dt. Bundesbank, St. Teil, VI. Zinssätze. Tab 6b

## Variabler Zins oder Zinsfestschreibung

Bei einer aktuell anstehenden Neufinanzierung oder auch Zinsanpassung besteht die Möglichkeit, neben der sofortigen Festschreibung mit einer möglichst langen Zinsbindungsfrist auf eine variable Verzinsung zu setzen, um möglichst lange von den sehr niedrigen variablen Zinsen zu profitieren und dann im richtigen Moment die Festschreibung zu wählen. Damit kann man einiges gegenüber der Festschreibung über Jahre sparen. Dieser unbestreitbar vorhandene Anreiz ist aber nicht für jeden etwas, da der Kreditnehmer mit einer variablen Verzinsung sich regelmäßig mit dem Geld- und Kapitalmarkt beschäftigen sollte, um den richtigen Moment zur Festschreibung nicht zu verpassen. Der vereinbarte variable Zinssatz gilt „bis auf Weiteres", das bedeutet, er ist gekoppelt an einen Referenzzinsatz und damit in der Folge an die aktuellen Entwicklungen am Geld- und Kapitalmarkt. Ändert sich also der Referenzzins, ändert sich in der Konsequenz auch der Kundenzinssatz.

## Forwarddarlehen bieten Planungssicherheit bei auslaufenden Zinsbindungsfristen

Von den oben bereits erwähnten günstigen Baukreditzinsen können aber auch alle die profitieren, die ihre Anschlussfinanzierung in den nächsten Jahren abschließen müssen. Wer aufgrund des Ablaufs der vereinbarten Zinsfestschreibungszeit besorgt die Entwicklung des Zinsmarktes im Auge hat, sollte nicht zögern, sondern sich jetzt mit seiner Bank unterhalten.

Das sogenannte Forward-Darlehen bietet die Möglichkeit, schon Monate und Jahre vor Ende der seinerzeit vereinbarten Zinslaufzeit die aktuell günstigen Konditionen für sich zu sichern – auch wenn das Darlehen erst in den nächsten Jahren zur Zinsanpassung kommt. Hierbei findet man unterschiedliche Angebote, die sich neben den angebotenen Konditionen auch in der Forward-Zeit, also der Möglichkeit der frühzeitigen Prolongation der Darlehen, unterscheiden. Natürlich gibt es diese frühzeitige Zinsprolongation nicht kostenlos. Je früher man sich die Zinsen sichert, desto höher ist der Forward-Zins. Wer trotzdem auf der sicheren Seite sein möchte und sich mit dem Finanzierungsthema nicht regelmäßig in den nächsten Monaten beschäftigen möchte, ist mit der Entscheidung für ein Forward-Darlehen im aktuellen Markt gut bedient.

## Annuitätendarlehen oder Festdarlehen

Das Annuitätendarlehen ist die häufigste Wahl für den Eigenheimbesitzer. Es bietet dem Darlehensnehmer konstante Rückzahlungsbeträge (Raten) und damit Sicherheit für die persönliche Liquiditätsplanung. Die Höhe der zu zahlenden Rate bleibt über die gesamte Laufzeit gleich – zumindest wenn der Zinssatz über die gesamte Laufzeit vereinbart wurde. Die Annuität (Rate) setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen. Da mit jeder Zahlung ein Teil der Restschuld getilgt wird, verringert sich in der gleichbleibenden Rate der Zinsanteil zugunsten des Tilgungsanteils. Am Ende der Zinsbindungsfrist hat man somit schon einen Teil getilgt und zahlt Zinsen nur auf die sukzessiv reduzierte Darlehensschuld. Das Festdarlehen oder endfällige Darlehen ist dadurch gekennzeichnet, dass die Darlehensschuld erst am Laufzeitende durch ein sogenanntes Tilgungssurrogat (Tilgungsersatzmittel) getilgt wird. Während der Laufzeit zahlt der Kreditnehmer also nur die Zinsen auf die Darlehenssumme. In der Regel wird ein Tilgungssurrogat – wie z. B. eine Lebensversicherung oder ein Bausparvertrag – abgeschlossen und der Bank als zusätzliche Sicherheit zur Verfügung gestellt. Es dient schlussendlich zur Tilgung des Darlehens. Der mögliche Nachteil dieser Darlehensart liegt im höheren Zinsänderungsrisiko, da bei Zinsbindungsende noch keine Tilgung des Darlehens erfolgt ist und somit der möglicherweise höhere Anschlusszinssatz dann auf die Darlehenssumme zu zahlen ist.

Am Beispiel des Bausparvertrages als Tilgungssurrogat wird deutlich, dass es verschiedene Aspekte zu berücksichtigen gibt. Vorteilhaft ist, dass bei einer entsprechenden Besparung und einer damit einhergehenden Zuteilung des Bausparvertrages nach Ende der ersten Zinsperiode ein Zinsänderungsrisiko für die gesamte Laufzeit entfällt. Zudem kann man von den unterschiedlichen staatlichen Förderungen wie zum Beispiel der Wohn-Riester-Förderung profitieren. Auch sind in der Bauspardarlehensphase regelmäßig Sondertilgungen möglich. Allerdings muss man dafür eine höhere Liquiditätsbelastung in Kauf nehmen, da sowohl in der Ansparphase als auch insbesondere in der regelmäßig kurzen Rückzahlungsphase (im Vergleich mit einem Bankannuitätendarlehen) relativ hohe Beträge aufgebracht werden müssen.
Durch die in der Regel niedrige Guthabenverzinsung des Bausparguthabens entsteht in der Ansparphase ein Zinsnachteil, da bei einem Annuitätendarlehen die Differenz zum Vergleichszinssatz (des Bankzinssatzes) als Tilgung eingebracht die Restschuld schneller reduzieren würde. Dafür sichert man sich mit Abschluss des Bausparvertrages einen niedrigen Bauspardarlehenszins, der diesen Nachteil dann wieder kompensieren kann.

## Einbindung von KfW-Mitteln

Die Rate für eine Baufinanzierung ist aktuell kaum höher als die Miete für eine Wohnung oder ein Haus. Dies gilt auch dann, wenn man beim Erwerb einer Bestandsimmobilie den häufig erforderlichen Aufwand für die anstehenden Modernisierungsmaßnahmen und die wichtige energetische Sanierung mit berücksichtigt. An dieser Stelle findet man interessante Förderprogramme der KfW, die für die unterschiedlichsten Vorhaben das jeweils richtige Programm anbietet:

- KfW-Wohneigentumsprogramm (124) für den Bau oder Kauf von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen
- KfW-Wohneigentumsprogramm (134) für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen
- Energieeffizient Bauen (153) für den Neubau oder Kauf eines KfW-Effizienzhauses 70 oder besser oder eines Passivhauses
- Wohnraum Modernisieren (141) für alle Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung von Wohngebäuden oder für den Kauf einer frisch sanierten Immobilie / Eigentumswohnung
- Altersgerecht Umbauen – Zuschuss (455) für alle Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in Wohngebäuden oder für den Kauf einer frisch umgebauten Immobilie / Eigentumswohnung – antragsberechtigt: nur natürliche Personen
- Altersgerecht Umbauen – Kredit (155) für alle Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in Wohngebäuden oder für den Kauf einer frisch umgebauten Immobilie / Eigentumswohnung
- Energieeffizient Sanieren – KfW-Effizienzhaus (151) für die energetische Sanierung zum KfW-Effizienzhaus oder für den Kauf von energetisch sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen
- Energieeffizient Sanieren – Einzelmaßnahmen (152) – ab 01.03.2011 – für die energetische Modernisierung an der Gebäudehülle (Dach, Fenster, Außenwände und Kellerdecke)
- nur noch hocheffiziente Einzelmaßnahmen (neu: Einbindung von Sachverständigen erforderlich) Energieeffizient Sanieren – Investitionszuschuss (430) für die energetische Sanierung oder den Kauf von energe-

tisch sanierten Wohngebäuden oder Eigentumswohnungen – antragsberechtigt: nur natürliche Personen
- Energieeffizient Sanieren – Sonderförderung (431) Zuschüsse für Baubegleitung (ab 01.03.2011: bereits ab einer Einzelmaßnahme)

Auch das Jahr 2011 wird einige Neuerungen bei den Programmen der KfW mit sich bringen. Dazu gehört die Wiedereinführung dieser Förderung von Einzelmaßnahmen (Energieeffizient Sanieren). Mit der Wiedereinführung der Förderung hocheffizienter Einzelmaßnahmen soll wieder eine schrittweise energetische Modernisierung ermöglicht werden. Die technischen Anforderungen bei den Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (Dach, Fenster, Außenwände und Kellerdecke) beziehen sich zukünftig auf den Wärmedurchgang am gesamten Bauteil. Somit wird für die Erreichung der geforderten Mindestanforderung die vorhandene Gebäudehülle berücksichtigt; die technischen Anforderungen werden im Durchschnitt etwa 20 % höher sein.

Im Sinne der Qualitätssicherung und zur Unterstützung eines ganzheitlichen Konzepts für eine energetische Gebäudesanierung werden diese höheren Anforderungen mit der Einbindung von Sachverständigen bei den Einzelmaßnahmen (analog der Vorgehensweise beim KfW-Effizienzhaus) verbunden. Den Baubegleitungszuschuss gibt es bereits ab der Durchführung einer Einzelmaßnahme. Zur Unterstützung der höheren Anforderungen und Qualitätssicherung öffnet die KfW die Sonderförderung im Baubegleitungszuschuss für jede durchzuführende Einzelmaßnahme.

Neu ist auch die Einführung einer endfälligen 8-jährigen Laufzeitvariante in allen wohnwirtschaftlichen Eigen- und Bundesprogrammen zum 01.03.2011 unter Beibehaltung der üblichen Mindestlaufzeit von 4 Jahren. Für alle Neuzusagen ab dem 01.01.2012 wird in allen wohnwirtschaftlichen Programmen die Abrechnung in monatlichen Annuitäten eingeführt.

Es gibt also viel zu bedenken, um die richtige Entscheidung bei der Wahl der Finanzierung zu treffen. Mit der Beratung von Fachleuten ist die Zeit zum Investieren aber auch weiterhin günstig.

*Quelle:*
*LBS Homepage; BLSK Homepage, NORD/LB, Frankfurt School of Finance & Management*

*Ob Sie modernisieren, bauen oder kaufen – nutzen Sie die Tiefzinsphase mit einer Zinsbindung von 20 Jahren.
Weitere Informationen persönlich in unseren Niederlassungen, telefonisch unter 0180 2 221919 (6 Cent pro Gespräch aus dem dt. Festnetz, mobil max. 42 Cent/Min.) oder unter www.blsk.de.
**Wenn's um Geld geht – Sparkasse.**

Braunschweigische Landessparkasse
Ein Unternehmen der NORD/LB

www.blsk.de

# Beratungsqualität als Schlüssel zum Erfolg

Werner Schilli | Vorstandsmitglied | Braunschweigische Landessparkasse

**Mahatma Gandhi hat einmal gesagt: „Der Kunde ist keine Störung meines Arbeitsalltags, er ist seine Voraussetzung." Kunden sind wir überall. Im Geschäft, in der Freizeit, ob beim Einkauf oder im Restaurant. Als Kunden wollen wir entscheiden und uns nichts unterjubeln lassen. Wir wollen vor allem eines: gut beraten werden. Nur wenn wir uns ein umfassendes Bild von dem Angebot haben machen können, sind wir auch zum Erwerb bereit. Die Frage lautet also: Was macht eine gute Beratung aus?**

Zu einer guten Beratung gehört, dass sich die beteiligten Parteien dazu verabreden und nicht die eine den anderen überrascht. Auch sollten zuerst die Erwartungen an das Ergebnis der Beratung festgelegt werden. Der Berater muss von vornherein berücksichtigen, dass sich die Anliegen im Laufe des Beratungsprozesses ändern bzw. weiterentwickeln können.

Ob man Geld anlegen oder leihen möchte – die Bedürfnisse und die finanzielle Situation des Kunden stehen stes im Mittelpunkt. Also muss man als Berater zunächst einmal sehr gut zuhören können und wollen. Was will der Kunde, was braucht er wirklich? Die Lösungsvorschläge und Produktinformationen müssen kompetent und leicht verständlich sein. Der Berater muss in der Lage sein, sich individuell auf seinen Kunden einzustellen. Und wenn Vereinbarungen getroffen werden, müssen diese verbindlich sein.

Es ist demnach geboten, Beratungsprotokolle zu führen – auch sie sind ein Qualitätsmerkmal guter Beratung.

ab März 2011

**Braunschweig**

20 m² LED-Videoboard
Frankfurter Straße

Quelle: Google

**ab sofort buchbar**
ca. 19 Std. Sendezeit pro Tag
ca. 1 Millionen mögliche Kontakte

10–12 Sekunden Werbespots
mit verschiedenen Wiederholungsraten buchbar
Preise u. ä. auf Anfrage

SPOT UP MEDIEN
full service partner
Rebenring 18
38106 Braunschweig
Fon +49 531 - 288 59-14
Fax +49 531 - 288 59 10
www.spotup.tv

# Vermessung

## Notwendiges Übel oder wertvolle Planungshilfe?

Dipl.-Ing. Andreas Schmidt | Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Vermessung und Projektplanung Dipl.-Ing. Andreas Schmidt

**Hand auf's Herz – haben Sie schon mal Ihre Küchenplanung, die Renovierung Ihres Arbeitszimmers oder die Anlage eines Gartens ohne eine belastbare Arbeitsgrundlage begonnen? Und falls ja, wie lange hat es gedauert, bis Sie sich schließlich doch dazu entschlossen haben, einen Zollstock in die Hand zu nehmen und einen Grundriss zu Papier zu bringen?**

Um nichts anderes geht es bei Vermessungen und Plangrundlagen für Neu- oder Erweiterungsbauten eines Unternehmens oder die Projektierung von Gewerbe- oder Wohnbaugebieten.

Natürlich gibt es landesweit flächendeckend amtliche Kartenwerke. Aber, vergleichbar mit einer Bauzeichnung Ihres Gebäudes, reicht die Genauigkeit dieser Kartengrundlage lediglich für eine erste grobe Skizzierung aus. Für eine genaue Planung, insbesondere bei der Beurteilung von Abweichungen zwischen örtlich sichtbaren Grenzeinrichtungen (Zäune, Mauern, Bordkanten) und dem tatsächlichen rechtsverbindlichen Grenzverlauf (Katasternachweis), scheidet sie hingegen aus.

### Die Grenzfeststellung

Um die Diskrepanz zwischen Örtlichkeit und Katasternachweis aufzudecken und bereits im Zuge der Planung (und nicht erst später) zu berücksichtigen, empfiehlt sich eine amtliche Grenzfeststellung. Bei diesem öffentlich-rechtlichen Verwaltungsverfahren werden Grenzen und Grenzpunkte amtlich festgestellt und abgemarkt. So beugen Sie möglichem Grenzüberbau und Streit mit den

Nachbarn vor. Dies betrifft insbesondere Grundstücke in alten Stadt- oder Dorflagen, bei denen die letzte Vermessung bereits sehr lange (vor 1986) zurückliegt.

### Bildung neuer Grenzen

Mitunter müssen, um Planungen realisieren zu können, Teile von bestehenden Grundstücken abgetrennt und im Grundbuch vom Bestand abgeschrieben werden. In diesen Fällen ist, neben einem notariell beurkundeten Kaufvertrag, eine Zerlegungsvermessung oder Sonderung notwendig. Beide Verfahren führen zu einem abschreibungsfähigen Flurstück. Sie unterscheiden sich aber hinsichtlich der rechtlichen Zulässigkeit, Verfahrensgeschwindigkeit und Kosten. Welches Verfahren angewendet werden kann und dabei die für den Auftraggeber zweckmäßigen Ergebnisse erzielt, ist einzelfallabhängig und wird in der Regel nach eingehender Beratung entschieden.

### Topografische Geländeerfassung

Zur Abstimmung der Planung mit bauordnungs- und -planungsrechtlichen Vorschriften sind weitere vermessungstechnische Maßnahmen erforderlich. Die Erfassung und Darstellung von Geländehöhen, Entwässerungsmöglichkeiten, vorhandenen Leitungen, baulichen Anlagen, Straßenanschlüssen, Vegetation u. a. ist eine unentbehrliche Planungshilfe für Bauherren und Architekten. Nur so lässt sich beurteilen, ob die Planung unter Berücksichtigung der realen Bedingungen modifiziert werden muss.

### Amtlicher Lageplan

Die Hauptplanung schließt mit dem Bauantrag ab. Dem Bauantrag oder der Bauanzeige ist ein aktueller amtlicher Lageplan mit dem eingetragenen Bauvorhaben beizufügen. Er dient der Bauordnungsbehörde zur Beurteilung von Grenzabständen und überbauten Grundflächen.

### Gebäudeabsteckung

Um die in der Planung und Baugenehmigung vorgesehenen Grenzabstände einzuhalten und das Gebäude auf dem Baugrundstück entsprechend zu platzieren, werden die Hauptachsen des Baukörpers auf dem Grundstück abgesteckt. Die Dokumentation der abgesteckten Bauachsen (Absteckskizze) ist ein wichtiges Beweissicherungsmittel für Bauherren und Architekten.

### Gebäudevermessung nach Fertigstellung

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist jeder Bauherr gesetzlich verpflichtet, neu errichtete oder in ihren Umringsmaßen veränderte Gebäude zum Nachweis und zur Aktualisierung der Liegenschaftskarte vermessen zu lassen. Gelegentlich verlangen auch Kreditinstitute oder das Bauamt eine amtliche Bescheinigung darüber, dass Baukörper innerhalb der Grenzen des Baugrundstückes errichtet wurden.

# Wohnungsmarktanalyse mit KOMPASS

## IT-gestütztes Portfoliomanagement der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

Joachim Blätz | Vorstandsvorsitzender | Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

**Um dem demografischen Wandel und den damit verbundenen tiefgreifenden strukturellen Veränderungen in der Wohnungswirtschaft zu begegnen, entwickelte ein Braunschweiger Wohnungsunternehmen mit „KOMPASS" ein wegweisendes Programm zur gezielten Analyse ihres Wohnungsbestandes.**

Gemeinsam mit einer IT-Entwicklungsgesellschaft sowie einem Marktanalyseunternehmen ist dieses IT-gestützte Portfolio- und Assetmanagement-System zur Analyse der Zukunftschancen und -risiken des Bestandes an Mietobjekten bei hohem Streubesitz in sehr heterogenen Wohnungsmärkten entwickelt worden.

Mit einem Bestand von gut 10 000 Wohnungen an mehr als 30 Standorten in Südostniedersachsen sowie Sachsen-Anhalt muss sich das Unternehmen – wie alle Wohnungsunternehmen – auf den sich ändernden Wohnungsmarkt einstellen.

Waren Wohnungen in Zeiten der Wartelisten problemlos zu vermieten, so sind die großen Vermieter heute mit einer Leerstandssituation konfrontiert. Qualitätsanspruch und Wohnflächenbedarf steigen. Der Mietwohnungsmarkt ist vor dem Hintergrund des demografischen und des gesellschaftlichen Wandels in einem Qualitäts- und Verdrängungswettbewerb angekommen.

Vor den Herausforderungen dieses Wandels stellte sich das Wohnungsunternehmen die Frage, welcher Handlungsbedarf besteht, um eine langfristige Strategie für eine größtmögliche Investitionssicherheit zu entwickeln, die eine Rentabilität des Wohnungsbestandes auch in Zukunft sichert?

Das Unternehmen hatte – wie die Mehrzahl der Baugenossenschaften – bislang alle Wohnungen nach den gleichen Standards renoviert. Diese Sanierung nach dem Gießkannenprinzip hat Rentabilitätsaspekte vernachlässigt sowie langfristige Veränderungen unbeachtet gelassen.

Das Unternehmen hat deshalb im Rahmen von „KOMPASS" den gesamten Wohnungsbestand analysiert, alle Wohnungen angeschaut und nach Qualitätsstufen katalogisiert. Das Ergebnis der Kategorisierung eröffnete die Möglichkeit der Einstufung der jeweiligen Wohnung in das Profil bestimmter Nachfragergruppen und damit der Erstellung einer Wohnmatrix.

Um in die Bestandsentwicklung zielgenau investieren zu können, flossen in „KOMPASS" auch regionale Marktdaten ein, so die Trends zur Bevölkerungsentwicklung, die Altersstruktur, die Markt- und Mietpreissituation sowie der erwartete Mietpreistrend für die kommenden fünf Jahre.

Ebenso erfolgte eine Einordnung der Mikrolage des Objekts, d. h. eine Betrachtung der einzelnen Stadtteile bzw. Quartiere. Dafür wertet „KOMPASS" Siedlungstyp, Bevölkerungstrend, Alters-, Haushaltsgrößen- und Angebotsstruktur im Quartier sowie die Mietpreissegmente und den Mietpreistrend aus.

Anhand dieser Daten können dann Rückschlüsse auf die Entwicklungsperspektiven des jeweiligen Objekts in seinem regionalen und lokalen Umfeld gezogen werden. Ist die aktuelle Marktmiete in der Ist-Situation realisierbar? Für welche Kernzielgruppen ist die Wohnung geeignet bzw. in welche Wohnungsprodukttypen-Gruppe kann sie nach der Wohnmatrix eingeordnet werden, sowie welche Potenzialmiete ist unter den Markt- und Standortbedingungen zu realisieren?

Sechs zielgruppenspezifische Maßnahmenpakete sind entwickelt worden. Die einfache Substanzsicherung empfiehlt sich z. B. an Orten, an denen höhere Mieten nach aufwendigerer Renovierung nicht zu generieren sind, da dort nicht die richtigen Zielgruppen erreicht werden können. Es handelt sich dabei häufig um Objekte, deren Zukunftschancen bei der Analyse negativ bewertet worden sind. Auch wenn sie erhalten werden, sinkt der Marktwert, der über die Zeit des Verbleibs des Gebäudes im Portfolio „bilanzschonend" abgeschrieben werden sollte.

Das innovative Programm bietet so der Wohnungswirtschaft die Chance, ein Portfolio mit neuen vorausschauenden Ansätzen, innovativen Lösungen und nachhaltigen Konzepten für die Zukunft zu rüsten.

**Wohnen** fängt mit **›W‹** an.

›Wiederaufbau‹
DIE BAUGENOSSENSCHAFT.

www.**wiederaufbau**.de

# Exklusives Penthouse nach vollständiger Modernisierung

## Mit dem Aufzug direkt in die eigene Wohnung!

## Zur Ausstattung:

Das um 1912 gebaute Haus wurde 2010 unter weitgehendem Erhalt der ursprünglichen Fassade vollständig modernisiert. So finden Sie in diesem Gebäude modernen Wohnraum, der durch die hochwertige Ausstattung besonders edel gestaltet ist.

**Hier nur einige Highlights:**

- 5 Zimmer
- großzügige Wohnfläche mit ca. 176 m²
- Aufzug direkt in die eigene Wohnung
- Loftcharakter durch einen giebelhohen Ausbau mit natürlichen Lichtquellen
- großes Designer-Bad mit bodengleicher Dusche und einer Eckwanne für 2 Personen
- moderne Video-Rufanlage
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- zentrale Lage, ca. 5 Minuten Fußweg in die Innenstadt

Und es bietet sich ein wunderschöner Ausblick auf die Dächer und Kirchen Braunschweigs

### Beratung durch:

**Merve Bassen**
Telefon 0531.5903-200
teambs2@wiederaufbau.de

**Humboldtstraße 32, 38106 Braunschweig-östliches Ringgebiet**

# „Juwel" im östlichen Ringgebiet

Die Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG wandelte ehemaliges Kasernengebäude in attraktive Mietwohnungen um

Dipl.-Ing. Architektin Bettina Isermannn | Spezialgebiet Wohnungsbau | Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

**Die Sanierung des Gebäudes Humboldtstraße 32 erwies sich als architektonische Herausforderung. Die ehemaligen Gebäude der Vendome-Kaserne stehen als Ensemble unter Denkmalschutz, der bauliche Eingriffe nur in eingeschränktem Umfang möglich machte. Dennoch konnte das Mietobjekt, in einer der begehrtesten Wohnlagen Braunschweigs – im östlichen Ringgebiet – in fünf attraktive mehrgeschossige Wohnungen mit Stadthauscharakter, drei eingeschossige Wohnungen sowie in ein repräsentatives Penthouse umgestaltet werden.**

Mit hohem Hausteinsockelgeschoss wurde das Gebäude als jüngster Teil der früheren Vendome-Kasernenanlage 1912 als Fahrzeughalle mit zwei darüber liegenden Mannschaftsunterkunftsgeschossen gebaut. Es greift die gestalterischen Elemente des Vordergebäudes Humboldtstraße 31 a/b auf und gehört zur selben Denkmalgruppe. Dieses Vordergebäude, einst als Mehrfamilienhaus für Soldatenfamilien errichtet, ist ebenfalls im Besitz der Baugenossenschaft und schon zu einem früheren Zeitpunkt saniert worden.

Das Mannschaftsgebäude musste grundlegend umgebaut werden, da es niemals als Wohnhaus gedient hatte. Der Treppenaufgang liegt auf der Westseite. Er war nach den Bestimmungen des Denkmalschutzes nicht zu verlegen. Um Wohnungen auf einer Ebene schaffen zu können, hätte ein zweiter Treppenaufgang mit einer Fahrstuhlanlage eingeplant werden müssen, was die Kosten allerdings in einen unwirtschaftlichen Bereich gesteigert hätte.

Der Lösungsansatz: Über das historische Treppenhaus werden lediglich eines der Stadthäuser sowie die eingeschossigen Wohnungen und das Penthouse erschlossen. Dabei sind die Zwei-Zimmerwohnung im ersten Geschoss, die Drei-Zimmerwohnung im zweiten sowie das exklusive 177-Quadratmeter-Penthouse mit Loggia im Dachgeschoss auch über einen Fahrstuhl mit Schlüsselsteuerung, der einen separaten exklusiven Eintritt in die Wohnungen ermöglicht, direkt zu erreichen.

Vier der mehrgeschossigen Stadthäuser mit vier Zimmern haben jeweils einen separaten Hauseingang. Vom Erdgeschoss aus kann auf den sichtgeschützten Terrassenhof gegangen werden – eine kleine Oase der Ruhe mitten in der Stadt. Für die Terrassentürelemente wurden jeweils die ehemaligen Hallentore genutzt, um tiefgreifende Eingriffe in die denkmalgeschützte Fassade zu vermeiden. Im Sockelgeschoss wurden die Gebäudegrundplatte sowie die Geschossdecke komplett entfernt, um eine angemessene Raumhöhe zu erreichen.

Eine ausreichende Zahl von Parkplätzen ist auf dem Grundstück vorhanden.

Mit der Humboldtstraße 32 ist der letzte Baustein des Ensembles Vendome-Kaserne fertiggestellt worden. Das Quartier an der Oker, in Nachbarschaft zum Botanischen Garten und den Stadtvillen, setzt einen besonderen Akzent im östlichen Ringgebiet.

# Immobilienmakler

Die Auswahl des richtigen Dienstleisters sollte wohl bedacht sein.

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

**Wer eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchte, sucht oft die professionelle Unterstützung eines Maklers. Er übernimmt dann die Funktion des Vermittlers zwischen Verkäufer und Käufer bzw. sonstigen Interessenten.**

Ein Immobiliengeschäft ist für die meisten Menschen einmalig in ihrem Leben. Da es hier um größere Summen geht, sollte bei der Auswahl des Maklers auf einen guten Ruf, eine nachweisbare Qualifikation sowie gute Marktkenntnisse geachtet werden.

Es gibt selbständige aber auch angestellte Makler sowie solche, die für Banken und Baufinanzierer arbeiten. Letztere bieten Dienstleistungen wie Finanzierung, Bausparen oder auch Versicherungen aus einer Hand an. Selbstständige Makler arbeiten dafür meist mit Partnern zusammen und vermitteln deren Dienste an ihre Kunden.

## Vielfältige Aufgaben

Die Aufgaben eines Maklers bestehen im Wesentlichen in der Preisfindung und Einschätzung der Immobilie, dem Erstellen eines professionellen Exposés, der Organisation von Besichtigungen, Bewerbung der Objekte im Internet, in den Medien oder in Schaukästen sowie Preisverhandlungen zwischen den Parteien. Eine Beratung über die optimale Präsentation des Objekts zum Verkauf sollte ebenfalls zu den angebotenen Leistungen gehören. Ein gutes Netzwerk sowie die Vermittlung aus der bestehenden Kundenkartei beschleunigen den Kauf und Verkauf.

Kunden sind anspruchsvoller geworden und erwarten eine umfassende Dienstleistung. Hier geht es nicht nur um Fachkompetenz, sondern um Beratung und auch Moderation zwischen den Vertragspartnern.

Ein seriöser Makler hat alle wichtigen Informationen und Unterlagen zur Immobilie schnell parat. Fragen nach Grundriss und Detailinformationen sollte er unkompliziert beantworten können. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ist eine gute Erreichbarkeit des Maklers auch in den Abendstunden oder am Wochenende vorteilhaft. Ein kurzfristiger Besichtigungstermin erhöht die Verkaufschancen.

## Unterschiedliche Vertragstypen prüfen

Entscheidend für die Qualität der Bearbeitung ist zumeist der Vertrag, den Sie mit Ihrem Makler abschließen. Wer beim Verkauf seiner Immobilie oder bei der Suche nach einem geeigneten Objekt die Hilfe eines Maklers in Anspruch nehmen möchte, sollte daher sorgfältig prüfen, welche Vertragsform er wählt.

Beim „einfachen" Maklerauftrag besteht für den Makler keine Verpflichtung zum Tätigwerden. Bei einem Makleralleinauftrag hingegen schon, der Auftraggeber darf hier aber keinen weiteren Makler einschalten, jedoch selbst nach Käufern suchen. Bei einem qualifizierten Makleralleinauftrag darf der Auftraggeber weder einen anderen Makler beauftragen, noch selber Interessenten suchen. Bei den letztgenannten Vertragstypen unterliegt der Makler aber einer stetigen Aufklärungs-, Erkundigungs- und Nachprüfungspflicht.

## Betreuung bis hin zum Vertragsschluss

Kommt es zum Vertragsabschluss, ist der Makler Ansprechpartner zur Vorbereitung des Kaufvertrages bis hin zur Abwicklung beim Notar. Fragen zum Kaufvertrag sollte er kompetent erklären können. Er informiert den Auftraggeber über sämtliche Kosten wie Steuern und Gebühren, die durch den Vertragsabschluss entstehen. Normalerweise ist der Makler bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages anwesend und kann unter Umständen bei auftretenden Problemen hilfreich zur Seite stehen.

Für seine Dienste erhält der Makler eine Provision. Die Höhe variiert zwischen drei und sechs Prozent des Kaufpreises. Die Provision wird je nach Vereinbarung vom Verkäufer, vom Käufer oder anteilig von beiden Parteien gezahlt. Provisionsvereinbarungen sollten in den Kaufvertrag aufgenommen werden, um Rechtssicherheit zu gewährleisten.

# Teilungserklärung

## Eine ganz besondere Bedeutung

Nicole Gazow | Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft | Munte Immobilien GmbH & Co. KG

### Die besondere Bedeutung der Teilungserklärung

Jede Immobilie ist individuell – so auch die Regelungen in der Teilungserklärung. In der Teilungserklärung einer Wohnungs- oder Teileigentümergemeinschaft wird geregelt, welche Teile des Gebäudes und/oder des Grundstücks zum Sondereigentum oder zum Gemeinschaftseigentum gehören. Ferner sind besondere Sondernutzungsrechte (z. B. Stellplätze) festgelegt. Weiter beinhaltet diese die individuelle Gemeinschaftsordnung, die die Regelung des Wohnungseigentumsgesetzes ergänzt. Vom „Sinn" oder „Unsinn"der enthaltenen Regelungen können Wohnungsverwalter in der Regel ein Liedchen singen, da die getroffenen Vereinbarungen manchmal eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht gewährleisten.

### Fachmännischer Rat vermeidet Unzufriedenheit und zukünftige Streitereien in der Gemeinschaft

Eigentümer von Bestandsbauten, die ihr Eigentum umwandeln wollen und Bauträger sind die Initiatoren von Teilungserklärungen, die notariell zu beurkunden sind. Eine individuelle, auf das Objekt zugeschnittene Teilungserklärung kann Streitigkeiten vermeiden. Änderungen an missglückten Teilungserklärungen sind in der Regel nur durch eine Vereinbarung möglich, der alle Miteigentümer zustimmen müssen. Diese kann sich bis zur Einigung der Eigentümer über einen langen Zeitraum erstrecken. Deshalb empfiehlt es sich, den zukünftigen Verwalter des Objektes bei der Gestaltung der Teilungserklärung mit einzubeziehen, da dieser die Vereinbarungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung umsetzen soll.

### Häufiger Streitpunkt – der festgelegte Verteilerschlüssel für Kosten

Besteht hinsichtlich der Aufteilung des Gebäudes in die einzelnen Einheiten eine klare Vorstellung, so bereitet die Zuordnung von Sondernutzungsrechten (z. B. Stellplätzen) oftmals schon Probleme.

Sollen z. B. Tiefgaragen-Stellplätze den Wohneinheiten zugeordnet oder eigene Einheiten gebildet werden? Gibt es eventuell mehr Stellplätze als Wohneinheiten oder Gebäudeteile, die erst später zu Wohnzwecken ausgebaut werden sollen, wie z. B. Dachböden?

Sind die Einheiten bestimmt, gilt es die Miteigentumsanteile festzulegen. Diese sind der rechnerische Bruchteil des Gemeinschaftseigentums und können abhängig von der konkreten Gestaltung zukünftig für die Kostenverteilung der im Gemeinschaftseigentum anfallenden Kosten von Bedeutung sein. Bei der Festlegung des Verteilungsschlüssels sollte darauf geachtet werden, dass spätere Umlagen von Instandhaltungskosten möglichst gerecht gehandhabt werden. Weiterhin gilt es zu prüfen, ob sämtliche Kosten entsprechend ihrer Nutzung durch die Eigentümer gleich und gerecht verteilt werden. So kann es unsinnig sein, eine Verteilung der Aufzugskosten auf alle Eigentümer vorzunehmen, wenn es ggf. Stellplatzeigentümer (als separate Einheit) gibt, die in dem Objekt kein Wohneigentum haben. In die Teilungserklärung können deshalb Vereinbarungen aufgenommen werden, die individuell auf die künftige Gemeinschaft zutreffen.

### Fazit

Die Teilungserklärung einschließlich der Gemeinschaftsordnung ist für eine Wohnungseigentümergemeinschaft von höchster Wichtigkeit. Bei der Erstellung einer solchen Erklärung sollte ein erfahrener Verwalter immer hinzugezogen werden, um zukünftige Probleme zu vermeiden. Streitereien zwischen den Parteien können den Wert von Wohnungs- oder Teileigentum mindern.

# Warum Volkswagen auch Immobilien-Makler ist

## Know-how eines Global Players für die Region

Roland Stöckigt | Geschäftsführer von Volkswagen Immobilien | Leiter Zentrales Immobilienmanagement Konzern

**Herr Stöckigt, warum benötigt ein Weltkonzern eine eigene Immobiliengesellschaft?**
*Das erklärt sich erst mal aus der Geschichte heraus: Volkswagen Immobilien wurde 1953 als 100 %ige VW-Tochtergesellschaft gegründet, um Mitarbeiter der Volkswagen AG mit Wohnraum zu versorgen. Gut 40 Jahre waren wir nur für Volkswagen-Mitarbeiter da, bis wir uns 1996 dem gesamten Markt geöffnet haben. Heute haben wir in Wolfsburg ca. 9 600 Wohnungen in unserem Bestand. Zudem haben wir uns – besonders in den letzten 10 Jahren – zum ersten Ansprechpartner für gewerbliche Immobiliendienstleistungen im Volkswagen Konzern entwickelt. Als solcher haben wir zum Beispiel zahlreiche Händlerbetriebe gebaut, die Volkswagen Arena realisiert, Teile der Autostadt oder auch das InformationsLogistikCenter für die Volkswagen Financial Services AG in Braunschweig fachkompetent umgesetzt.*

**Bleiben wir erst mal beim Privatkundengeschäft – wie kam es dazu, dass Sie auch als Makler auftreten?**
*Natürlich gibt es viele Interessenten, die keine Wohnung mieten, sondern ein Haus mieten oder kaufen wollen. Dazu gehören häufig Manager und Führungskräfte des Volkswagen Konzerns. Entweder kommen sie nach Wolfsburg und suchen kurzfristig ein Haus in der Region oder sie werden vom Konzern zu Standorten im Ausland entsendet und möchten ihre private Immobilie von fachkundigen Kräften vermakeln lassen. Für beide Fälle ist es sehr nützlich, den kompetenten Ansprechpartner im direkten Umfeld zu wissen. Von der Erfahrung und dem Vertrauen, das wir im Konzern genießen, profitieren selbstverständlich der gesamte Markt und die gesamte Region. Zudem haben wir als seriöser Immobiliendienstleister das Know-how im Haus, das wir brauchen, wenn es zum Beispiel um die Wertermittlung einer Immobilie geht. Auch davon profitieren die Kunden unseres Maklergeschäfts. Man vertraut uns.*

**Wie ist Ihre Einschätzung des Wohnungsmarktes in Wolfsburg und Braunschweig?**
*Derzeit stellen wir fest, dass die Nachfrage in Braunschweig groß ist. Die gute Anbindung, das Flair der Stadt und die internationale Schule sind häufig entscheidend. Nicht nur viele Volkswagen-Mitarbeiter kommen zu uns, weil sie in Braunschweig ein Objekt suchen. Je-*

Hat VW Immobilien als Generalübernehmer errichtet: Die Volkswagen Arena in Wolfsburg.

Eine von diversen Top-Immobilien, die VW Immobilien in der Region vermakelt.

VW Immobilien baut auch Händlerimmobilien - hier das neue Audi Zentrum Berlin Adlershof

*doch: Wolfsburg als Wohnort ist nicht zu unterschätzen und ebenfalls im Kommen. Es gibt kaum eine grünere Großstadt mit solch idyllischen Randlagen in Wald- und Teichnähe und diesem Freizeitangebot. Diese Kombination findet man in Braunschweig nicht. Was die Qualität der Wohnung angeht, zeigt sich, dass viele Kunden bereit sind, für top-modernisierte, individuell ausgestattete Wohnungen entsprechend mehr zu zahlen. Das gilt für Mietwohnungen, aber auch für die Objekte, die wir vermakeln. Auf der anderen Seite besteht eine große Nachfrage nach kleinen, günstigen Wohnungen und auch das „Wohnen auf Zeit" wird immer wichtiger. Für die mobile Gesellschaft wird es zunehmend entscheidend sein, dass der gewünschte Wohnraum kurzfristig flexibel verfügbar ist. Durch den hohen Anteil der Berufspendler ist dies in Wolfsburg von besonderer Bedeutung.*

**Wie würden Sie die Stellung von Volkswagen Immobilien im Mutterkonzern beschreiben?**

*Unsere Erfahrung zeigt, dass unsere Leistungen im Konzern bekannt sind und immer häufiger abgefragt werden. Wir helfen dem Konzern, sich aufs Autobauen zu konzentrieren und ermöglichen es ihm, bei Immobilienprozessen Kosten zu senken. Weil fast alle Objekte, die wir entwickeln oder realisieren, mit Autos zu tun haben, sprechen wir auch die gleiche Sprache. Das geht so weit, dass wir Produkte im Privatkundenbereich ähnlich der Produktpolitik von Autoherstellern anbieten. So haben wir für unsere Mietwohnungen das Angebot „Wohnen mit Wunschausstattung" entwickelt. Analog zur Auswahl der Pkw-Sonderausstattung können die Kunden hier die Küche, die Art der Wandgestaltung oder etwa das Bodenmaterial auswählen. Die verschiedenen Eigenschaften haben wir dann zu den Ausstattungslinien „Modern", „Kreativ",*

**Kurzinfo Volkswagen Immobilien**

Volkswagen Immobilien ist eine 100 %ige Tochter der Volkswagen AG

**Leistungsspektrum:**

- Wohnungsvermietung
- Makler für die Region Wolfsburg und Braunschweig
- Management von Bauprojekten, Gewerbeimmobilien, Facility Management, Mietvertragsmanagement

**Gründung:** 1953
**Mitarbeiter:** 229
**Gewerbeobjekte:** 87
**Gewerbeflächen:** 153 691 m²
**Umsatz:** EUR 106,7 Mio.
Eigene Wohnungen: 9 546
Durchschnittsmiete (nettokalt): EUR 5,52

Wie bei den Autos: Verschiedene Ausstattungslinien für moderne Mietwohnungen bei VWI

*„Harmonie" und „Elegant" zusammengefasst – mit sehr positiver Resonanz bei unseren Kunden.*

**Was gehört alles zu den Dienstleistungen, die Sie für den Konzern erbringen?**

*Neben der Entwicklung und Realisierung von Spezialimmobilien steht die Errichtung von Händlerimmobilien, sprich Autohäusern, im Fokus. Wir entwickeln, steuern und realisieren zurzeit u. a. den Neubau von Autohäusern in Berlin, Frankfurt, München, Stuttgart und Leipzig. In erster Linie sind dies Händlerimmobilien für die Marken Audi und Volkswagen und 2010 erstmalig auch für Seat. Besonders spannend ist, dass sowohl Audi als auch Volkswagen eine neue Architektur entwickelt haben, die wir nun erstmalig für konzerneigene Immobilien realisieren bzw. in Leipzig bereits umgesetzt haben. Interessant ist auch das Thema Mietvertragsmanagement. Hier haben wir für den Konzern bereits Kosten im mehrstelligen Millionenbereich eingespart. Dabei prüfen und optimieren wir vorhandene oder neu zu schließende Mietverträge. Klar, dass von diesem Firmenwissen auch der Privatkundenbereich, also auch das Maklergeschäft, profitiert. Für alle Tätigkeitsfelder haben wir uns neben unseren langfristigen strategischen Zielen auch die Volkswagen-Tugenden auf die Fahnen geschrieben: Qualität, Innovation, Fairness und Kundenorientierung stehen ganz weit oben – also auch hier typisch Volkswagen.*

# Heizungsmodernisierung mit Gewinn

## Instandhaltung zur umlagefähigen Modernisierung veredeln und Rendite ernten

Dipl.-Ing. Karsten Woelk | Vertriebsleitung Großanlagen | SOLVIS GmbH & Co. KG

**Liebe Leserin, lieber Leser, eine Instandhaltung von Heizanlagen im Wohnungsbestand klingt teuer. Und das ist auch so. Die Instandhaltung kann nicht mit der Modernisierung einer Anlage verglichen werden. Denn moderne Versorgungssysteme bieten eine attraktive Möglichkeit zur Refinanzierung von Investitionen zum Beispiel mit der Modernisierungs-Mieterhöhung. Diese kann Gewinn bringend beim Einsatz einer thermischen Solaranlage genutzt werden.**

Ganz wichtig sind modular aufgebaute Anlagen. Denn nur solche Anlagenkonzepte können sich an veränderte Rahmenbedingungen nahtlos und verlustfrei anpassen. Ein Beispiel: Preise und Verfügbarkeit von Brennstoffen wie Öl oder Gas verändern sich. Der weitere Betrieb kann dadurch unwirtschaftlich werden. Wer in diesem Fall bei gleicher Anlage einfach auf einen kostengünstigeren Brennstoff umsteigen kann, hat keine Schwierigkeiten. Die Anlage muss also flexibel ausgelegt sein. So flexibel, dass auch bei einer späteren Dämmung des Gebäudes die Anlagen-Effizienz trotz geringerer Auslastung stets gewährleistet bleibt.

Letztlich ist dies eine Frage des richtigen Konzepts für eine Anlagenmodernisierung. Grundsätzlich sollten dabei folgende Vorgaben erfüllt werden:

1. Die Modernisierung der Trinkwasser-Erwärmung sollte als erster Schritt durchgeführt werden, um die Hygiene zu steigern.

2. Dabei ist ein Konzept von Vorteil, in das die Möglichkeit zur zukünftigen Modernisierung bereits eingebaut ist.

3. Von dieser Grundlage aus ist eine Optimierung des Heizsystems

jederzeit machbar – vor allem durch die Verbesserung der Nachheizeffizienz.

4. Die objektspezifisch günstigste Kombination von Wärmeerzeugern bei höchster Renditeaussicht muss einfach auch zukünftig umsetzbar sein.

5. Eine sichere Darstellung des Betriebsverhaltens des Gesamtsystems ab Inbetriebnahme muss möglich sein.

6. Eine problemlose Anpassung an zukünftige neue Rahmenbedingungen sollte jederzeit gewährleistet sein.

Abseits dieser konzeptionellen Überlegungen bietet die Erneuerung der Trinkwasser-Erwärmung ein Einsparpotenzial, das vom Dämmzustand des Gebäudes unabhängig ist. Wichtig ist dabei die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben für die Trinkwasserhygiene.

Und hier gilt nach wie vor der Leitgedanke der Hygienetechniker: Wasser muss fließen! Das gelingt am besten mit einer bedarfsgerechten Direkterwärmung.

Aber sowohl für die Hygiene als auch für die Effizienz ist das Verteilnetz im Gebäude von maßgeblicher Bedeutung. Überdimensionierung, mangelnde Dämmung und fehlender hydraulischer Abgleich sind hier an der Tagesordnung.

Ein flexibles Heizsystem und ein spezielles Projektierungsverfahren ist eine wichtige Voraussetzung für den Projekterfolg. Bereits im Vorfeld der Planung können der tatsächliche Bedarf an Heizung, Warmwasser und Zirkulationslast von einem Fachbetrieb genau gemessen werden. Dadurch sind teure Fehler in der Auslegung zu vermeiden und der langfristige effiziente Betrieb der Anlage ist vorbereitet. Durch eine dauerhafte Kontrolle der Gesamtanlage – zum Beispiel im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages mit dem Fachhandwerker – kann das Einsparpotenzial der Modernisierung abgesichert werden.

Durch diesen umfassenden Ansatz können somit Investitions- und Betriebskosten dauerhaft deutlich gesenkt werden. Das ist Modernisierung mit Gewinn von Anfang an mit eingebauter Ergebnissicherung zum sicheren Erreichen eines vielfältigen Nutzens.

# Professioneller Energieeinkauf

## Energiekosten durch neue Beschaffungsstrategien senken

Ulrich Müller | Geschäftsführer | Öffentliche Facility Management GmbH

**Eine Vorhersage, wie sich die Marktsituation für Strom und Gas langfristig entwickeln wird, kann niemand treffen. Deshalb haben die Energiekosten branchenübergreifend einen immer stärker werdenden Einfluss auf die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen genommen. Schöpfen die Unternehmen die Chancen des freien Strommarktes nicht aus, könnten ihnen hieraus erhebliche Nachteile erwachsen.**

Kunden mit einem relativ geringen Jahresverbrauch müssen sich diesem Thema nur bedingt stellen, hingegen Kunden mit einem hohen Jahresverbrauch wäre der aus neuen Beschaffungsstrategien entstehende Nutzen dringend anzuraten.

Ein effizienter Energieeinkauf sowie die Ausschöpfung von Maßnahmen zur rationellen Energieverwendung stellen die aktiven Säulen zur Reduzierung der Energiekosten auf Seiten des Verbrauchers dar.

Durch die im Vorfeld genannten Maßnahmen können nach Aussage von unabhängigen Erhebungen bei vorsichtiger Schätzung Energiekosteneinsparungen von ca. 20 bis 30 % realisiert werden.

### Wechsel des Stromlieferanten

Analysen haben ergeben, dass allein der Wechsel des Energielieferanten bei gleicher Abnahmemenge und gleichbleibenden Leistungsspitzen streckenweise schon zu erheblichen Preisunterschieden führen kann.

### Lastganganalyse

Stromverträge bestehen nicht nur aus Arbeitspreisen (Kosten für den verbrauchten Strom in Cent pro Kilowattstunde), sondern auch aus dem sogenannten Leistungspreis (hiermit werden jene Kosten bezeichnet, die für die Bereitstellung des Stroms anfallen, insbesondere für die höchste abgenommene Leistungsspitze).

Die Absenkung von Leistungsspitzen führt zu einer weiteren Reduzierung der Stromkosten.

### European Energy Exchange (EEX) in Leipzig

Professionelle Energieeinkäufer haben die Handelspreise für Strom, welche an der Energiebörse European Energy Exchange (EEX) in Leipzig gehandelt werden, permanent im Auge. Gerade in Zeiten, die von Turbulenzen an der Börse beherrscht werden, ist eine intensive Marktbeobachtung unabdingbar. Mittelständische Unternehmen schließen sich insbesondere für die Beschaffung von elektrischer

Energie zu Konsortien zusammen, damit der Energiepreis über die benötigte Menge reduziert werden kann.

### Internetbasierte Ausschreibung

Eine interessante Alternative zum herkömmlichen Energieeinkauf ist die internetbasierte Ausschreibung. Hier werden auf einem Internetportal alle notwendigen Daten des Energieverbrauchs des jeweiligen Abnehmers veröffentlicht. Interessierte Energielieferanten, welche bundesweit ansässig sein können, haben die Möglichkeit, ihre Angebote einzustellen. Nach Ablauf der Ausschreibungsfrist zeigt eine Analyse der eingereichten Angebote, welcher Preis künftig zu zahlen ist.

## Wir schaffen Freiräume.
## Für mehr Konzentration auf das Kerngeschäft.

**Unsere Leistungen für Ihren Erfolg**
Wir nehmen Ihnen Arbeit ab, damit Sie sich noch intensiver auf Ihre Kunden und Kernprozesse konzentrieren können. So bieten wir maßgeschneiderte Lösungen, die Ihre Kosten reduzieren, Ihre Sekundärprozesse optimieren und damit Ihre Effektivität steigern.

Unser Leistungsspektrum umfasst die Bereiche **Büroservices** (z. B. Reinigungsmanagement, Hausmeister- und Sicherheitsdienste, Postdienste), **Catering / Veranstaltungen** (z. B. Bereitstellung von Schulungs- und Besprechungsräumen, Ausrichtung von Tages- und Abendveranstaltungen), **Betreiben** (technische Gebäude- und Anlagenbetreuung) sowie **Immobilienverwaltung und -vermietung.**

**Ihr Ansprechpartner:**
Ulrich Müller, Geschäftsführer
Telefon: 0531 / 2 02 14 89, ulrich.mueller@oeffentliche.de
www.oeffentliche-fm.de

ÖFFENTLICHE
Facility Management

# Energiepreise – ein sensibles Thema

## „Zweite Miete" im Fokus für Haushalt, Mittelstand und Industrie

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Tiemann | Geschäftsführer | Seymour Consulting GmbH

**Kein Thema steht derzeit so sehr im Fokus für Haushalt, Mittelstand und Industrie wie die Energiepreise. Mittlerweile spielt die „zweite Miete" eine wichtige Rolle. Preissteigerungen mindern bei Haushalten das Nettoeinkommen, bei Mittelstand und Industrie den Gewinn.**

### Die Energiepreise steigen stetig

Der Preis für elektrische Energie wird an der Deutschen Strombörse in Leipzig (EEX) gebildet und ist derzeit auf günstigem Niveau. Trotzdem steigen die absoluten Preise für den Verbraucher zunehmend. Ob gerechtfertigt oder nicht: Steigerungen von Abgaben und Steuern sowie der Wegfall von Steuervergünstigungen führten gerade zu Beginn des Jahres 2011 zu drastischen Preiserhöhungen. Spitzenreiter ist die Abgabe zur Förderung der erneuerbaren Energien (EEG-Abgabe). Durch den zunehmenden Ausbau der erneuerbaren Energien, wie Windkraft und Photovoltaik sind die Verbraucher auch verstärkt an der Refinanzierung beteiligt. Während in 2010 die EEG-Abgabe noch 2,047 ct/kWh betrug, sind 3,530 ct/kWh in 2011 zu entrichten. Für den Durchschnittshaushalt bedeutet dies eine zusätzliche Belastung von ca. EUR 62/Jahr. Entsprechend zahlt jeder Mittelständler pro 1 Mio. Kilowattstunden ca. EUR 15000/Jahr mehr. Geld, das dem Unternehmer direkt aus dem Gewinn und den Haushalten aus dem Nettoverdienst fehlt. Leichte Schwankungen des Börsenpreises fallen so kaum mehr ins Gewicht.

### Steuern und Abgaben dominieren derzeit

Blickt man in die Zukunft, sind die Aussichten alles andere als rosig. Die EEG-Abgabe wird steigen, solange die Subventionierung durch das EEG nicht grundlegend geändert wird. In Aussicht gestellte Gesetzesänderungen im Bereich der Energiesteuern erschweren die Auflagen zur Ermäßigung oder gar Befreiung von der Abgabenpflicht. Für Contractoren entfiel damit zum Jahresbeginn die Möglichkeit, Steuerermäßigungen aus Nutzenergielieferungen zu generieren und an ihre Kunden außerhalb des produzierenden Gewerbes weiter zu geben. Bei einer Stromlieferung von 1 Mio. Kilowattstunden fehlen also bis zu EUR 18000 Euro/Jahr Rückerstattungsmöglichkeit durch Änderung des Stromsteuergesetzes. Für den Wärmebereich gilt die Aussage nach zunehmenden Preissteigerungen ebenso wie für Strom. Wenn auch die Preisbildung im Gasbereich jetzt noch von der Koppelung an den Ölpreis geprägt ist, spielt zukünftig der Börsenhandel eine entscheidende Rolle. Damit wird sich das quartalsweise Auf und Ab der Preise durch Jahreskontrakte ablösen. Die Kosten werden planbarer – eine gute Basis zur betriebswirtschaftlichen Bewertung von Effizienzmaßnahmen. Steuern und Abgaben sind im Wärmebereich, entgegen den beschriebenen Änderungen im Strombereich, seit langem stabil und weniger kostenbestimmend.

### Abhilfe durch Strategie im Einkauf und Effizienz in der Anwendung

Sie können mit einer gezielten Strategie Ihren Einkaufspreis nachhaltig bestimmen. Kenntnis von Markt- und Preisfaktoren sind notwendig, wichtiger als die akribische Ausschreibung. Weitere Einsparungen lassen sich durch Verbrauchsänderungen erzielen. Im Haushaltsbereich gibt es durchaus Positionen, unnötigen Verbrauch zu reduzieren. Stand-by-Betrieb von Geräten ausschließen, Licht ausschalten, bewusster Heizen, energiesparende Geräte einsetzen und, und, und. Dies wird überall dort angenommen, wo der Nutzer auch selbst für die Kosten verantwortlich ist. Aber wie realisieren Sie nennenswerte und dauerhafte Einsparungen in Ihrem Unternehmen, wo Energie mittlerweile zu einem recht passablen Kostenfaktor geworden ist? Wie führen Sie Ihre Mitarbeiten im Umgang mit Energie? Was können sie tun, damit der Letzte auch wirklich das Licht ausmacht und wie erkennen Sie Optimierungspotenziale? Erste Antworten auf diese Fragen lesen Sie im Artikel „Energieeinsparung mit System".

# Energieeinsparung mit System

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Tiemann | Geschäftsführer | Seymour Consulting GmbH

**Nicht nur Bestrebungen seitens der Regierung sorgen für eine zunehmende Sensibilisierung zum Energiesparen – stetig steigende Energiepreise in den letzten Jahren und schlechte Aussichten auf Besserung zwingen Haushalte und Unternehmen, sich mit dem Thema Energieeffizienz zu befassen.**

## Energieeffizienz mit Strategie

Eine strukturierte und sichere Art und Weise, dauerhaft und effektiv Energieeinsparungen zu etablieren, ist die strategische Einführung eines Energiemanagementsystems (EMS).

Kommen Ihnen folgende Aussagen bekannt vor?

- Niemand ist für den Bereich Energie verantwortlich.
- Energiekosten werden als Fixkosten betrachtet.
- Subsysteme innerhalb sich ändernder Unternehmensstrukturen sind undurchschaubar.
- Mitarbeiter betrachten „ihre Prozesse" als optimiert und begegnen weiteren Analysen skeptisch.

Durch die Einführung eines EMS können Sie mit professionellen Mitteln Kosten einsparen, einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz leisten, Ressourcen nachhaltig bewusst nutzen, Ihre Außendarstellung verbessern und Ihre Mitarbeiter nachhaltig sensibilisieren.

## Energiemanagementsystem mit Zertifizierung nach DIN 16001

Neben den Effekten der Energieeinsparung gibt es für produzierende Unternehmen gute Gründe, eine Zertifizierung im Bereich EMS anzustreben. Zum einen ist geplant, Steuern- und Abgabenreduzierungen nur noch EMS-zertifizierten Unternehmen zu gewähren, zum anderen kann dies ein deutlicher Wettbewerbsvorteil sein.

Die Bundesregierung plant ab 2013 Reduzierungen von Stromsteuer und EEG-Abgaben nur noch zu gewähren, wenn das betreffende, produzierende Unternehmen entsprechend zertifiziert ist. Daneben kann ein Lieferant von seinen Zulieferern verlangen, dass der Nachweis energieeffizienter Produktion durch z. B. Zertifizierung nach DIN 16001 oder ähnlichem erfolgt.

## Systematik eines Energiemanagementsystems

Das betriebliche Energiemanagement der DIN EN 16001 folgt dem PDCA-Kreislauf (Plan, Do, Check, Act) anderer bekannter Managementsysteme wie ISO 14001 und ISO 9001. Die Leitlinien werden in der „Energiepolitik" des Unternehmens festgeschrieben.

Die Erklärung zur Energiepolitik sollte folgende Punkte enthalten:

- Verpflichtung des Managements zur kontinuierlichen Steigerung der Energieeffizienz
- Festlegung des Anwendungsbereichs und der Grenzen
- Verpflichtung der Geschäftsleitung zur Bereitstellung von Informationen und Ressourcen
- Bereitstellung eines Rahmens zur Festlegung und Überprüfung strategischer und operativer Energieziele
- Verpflichtung zur Befolgung aller gesetzlichen Anforderungen
- Unterrichtung der Mitarbeiter
- regelmäßige Kontrolle.

## Der Weg zum gezielten Energiesparen

Zum Aufbau eines EMS ist es notwendig, Verantwortliche für den Prozess zu benennen. Nur so lässt sich das System nachhaltig etablieren und begleiten.

Grundlage für eine Steigerung der Energieeffizienz bildet die systematische Erfassung und Analyse der Energieverwendung. Je höher der Verbrauch, desto feiner sollte die Messung sein; und je detaillierter die Messung, desto leichter können Einsparpotenziale aufgedeckt werden. Bei einem EMS spielt die Dokumentation eine zentrale Rolle. Von Anfang an ist eine übersichtliche und nachvollziehbare Struktur aufzubauen. Die aufzubereitenden Daten bilden die Basis für das Energiemanagementprogramm und die Energieziele. Bei der Umsetzung der DIN EN 16001 sind die aktuell gültigen und relevanten Gesetze, Vorschriften und Verordnungen einzuhalten. Daneben kommen auch Förderprogramme zur Anwendung, die die Umsetzung von Einsparpotenzialen erleichtern.

## Definition von Energiezielen

Nach einer Bestandsaufnahme können in Einklang mit der Energiepolitik globale, langfristige (strategische) Ziele entwickelt werden, die dann mit kürzer angelegten (operativen) Zielen nach dem PDCA-Prinzip verwirklicht werden. Die operativen Ziele müssen für alle beeinflussbaren Parameter, die sich entscheidend auf den Energieverbrauch auswirken, gesetzt werden. Bei der Auswahl ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Parameter messbar sind. Auf der einen Seite sollen die Ziele ehrgeizig genug, auf der anderen aber so realistisch sein, dass sie in der vorgegebenen Zeit umgesetzt werden können.

## Das PDCA-Prinzip – Energiemanagementsystem in der Praxis

Individuell nach den Strukturen Ihres Unternehmens ausgelegt gilt es, die er-

forderlichen Schritte in einem Energiemanagementprogramm zu bündeln und regelmäßig zu aktualisieren. Das Wichtigste ist, die gesetzten operativen Ziele, die geplanten Maßnahmen sowie die Zuständigkeiten und Zeitrahmen zu priorisieren und zusammenzufassen.

## PLAN – Priorisieren der Energieziele

Zunächst werden die Anlagentechnik und die Produktionslinien im Unternehmen in Bezug auf Optimierungspotenziale untersucht. Energieeffizienz, Wirkungsgrade der Aggregate und Möglichkeiten alternativer Energienutzung bilden dabei die Rahmenbedingungen der Analyse. Eine erste Einordnung der Ziele erfolgt im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Abschätzung. Die Ableitung der Energieziele und die Aufstellung des Aktionsplanes, nach dem diese Ziele abgearbeitet werden, folgen. Im Energiemanagementprogramm wird diese Phase abschließend dokumentiert.

## DO – Umsetzen der Effizienzmaßnahmen

Damit Maßnahmen effektiv umgesetzt werden können, müssen nicht nur bauliche Veränderungen geplant und durchgeführt werden. Neben den benötigten Ressourcen zur Sicherstellung der Implementierung und Umsetzung des EMS muss vor allem die Bewusstseinsbildung für Energieeffizienz in Ihrem Unternehmen gestärkt werden. Die Sensibilisierung und das Training Ihrer Mitarbeiter gehören genauso zum Programm wie die Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen. Die relevanten Prozesse für Energieeffizienz, inklusive der Beschaffung und Wartung von Anlagen, müssen kontinuierlich begleitet und überprüft werden.

## CHECK – Kontrolle der Maßnahmen

Im Rahmen des EMS sollen langfristig Erfolge erzielt und gehalten werden. Eine kontinuierliche Transparenz der aktuellen Verbräuche und Energieflüsse ist erforderlich. Die regelmäßige Auswertung dieser Kennzahlen sichert Ihnen die nachhaltige Umsetzung der gesteckten Ziele. Abweichungen lassen sich schnell erkennen und können kurzfristig korrigiert werden. Daneben werden die organisatorischen und administrativen Prozesse regelmäßig geprüft und – wenn nötig – ebenfalls korrigiert. So gerüstet, können Sie die zyklischen Audits mit Erfolg beenden.

## ACT – Handeln

Die Struktur des Energiemanagementsystems nach DIN 16001 sieht vor, dass nicht nur die handelnden Personen in Ihrem Unternehmen die Vorgaben der DIN befolgen sondern auch das Top-Management. In regelmäßigen Abständen findet eine Überprüfung des EMS durch die Geschäftsleitung statt, die die Angemessenheit und Effektivität der Energiepolitik, ihrer Ziele und Indikatoren sowie den Stand des Energiemanagements bewertet.

## Energieeffizienz für Einsteiger

Hier schließt sich der Kreis. Der Prozess wird fortgesetzt und die Energieeffizienz damit langfristig gesichert. Wenn Ihnen an dieser Stelle der umfassende Prozess des EMS zu aufwendig erscheint, Sie aber dennoch mögliche Effizienzpotenziale aufzeigen und priorisieren lassen möchten, können Sie selbstverständlich das EMS auch in Form von Teilschritten starten.

Es empfiehlt sich zunächst in einer Initialberatung mit nachfolgender Detailberatung, die Effizienz der Anlagentechnik professionell untersuchen zu lassen. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der aufgezeigten Maßnahmen versetzen Sie in die Lage, eine Priorisierung vorzunehme und so langfristig eigenverantwortlich über mögliche Einsparungen zu entscheiden. Sofern Ihr Unternehmen den Förderrichtlinien der KfW-Bankengruppe entspricht, werden die Initialberatung mit max. 80 % und die Detailberatung mit max. 60 % bezuschusst.

seymour consulting gmbh
energieberatung mit weitsicht

Seymour Consulting GmbH
Wilhelm-Bode-Straße 15
D-38106 Braunschweig

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Tiemann
Geschäftsführer

Fon 0531 700 96 98
Fax 0531 700 96 99
Mobil 0160 785 55 53

dirk.tiemann@seymour-consulting.de
www.seymour-consulting.de

# Energieeffizienz im Blick

Dipl.-Ing. Uwe Karges | Koordinator Energieberatung | BS|ENERGY Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG

**Unternehmen, die Energie effizient nutzen, sparen Betriebskosten und stärken nachhaltig ihre Wettbewerbsfähigkeit – Bürger sparen bares Geld. Energieeffizienz ist ein wichtiger Baustein beim Klimaschutz.**

Die Bundesregierung will den Treibhausgas-Ausstoß, überwiegend Kohlendioxid ($CO_2$), bis zum Jahr 2020 um mindestens 40 % unter das Niveau des Jahres 1990 senken. So wird bei energiepolitischen Diskussionen nicht nur die Nutzung erneuerbarer Energien und Energiesparmaßnahmen, sondern auch immer häufiger der effizientere Umgang mit Energie und damit die Senkung des Verbrauchs gefordert. Das Klimaschutzkonzept der Stadt Braunschweig greift u. a. diese Ziele auf.

Energieeffizienz, Energieeinsparung und die Nutzung erneuerbarer Energien sind die zentralen Säulen des Klimaschutzes.

## Energiewirtschaft: Kraft-Wärme-Kopplung mit umweltfreundlicher Fernwärme

Fernwärme und deren Ausbau ist ein wichtiger Baustein im umweltbewussten Umgang mit Energie. Fernwärme wird in Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt. Die Abwärme bei der Stromerzeugung wird für die Wärmelieferung genutzt. Neben den erneuerbaren Energien zählt die Kraft-Wärme-Kopplung zu den umweltfreundlichen Arten der Energieerzeugung (www.bs-energy.de).

## Unternehmen: Energieeffizienz sichert Wettbewerbsfähigkeit

Die KfW-Bank hat ein zweistufiges Programm aufgesetzt, das es Unternehmern erleichtern soll, in Energieeffizienz zu investieren. Gefördert werden dabei allgemeine Umweltschutzinvestitionen, vor allem aber gezielte Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in kleinen und mittleren Unternehmen – mittels eines vergünstigten Kredits. Darüber hinaus können Unternehmen für eine qualifizierte Beratung zum Thema Energieeffizienz einen attraktiven Zuschuss erhalten – so werden bis zu 80 % der angefallenen Beratungskosten von der KfW übernommen (www.bs-energy.de/energieberatungsportal).

## Häuslebauer und Vermieter: Energieeffizientes Bauen und Sanieren lohnt sich

Wer beim Hausbau oder bei der Haussanierung auf Energieeffizienz achtet, wird belohnt. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) bietet in Zusammenarbeit mit der KfW-Bank Förderungsmöglichkeiten in Form von Zuschüssen oder zinsgünstigen Krediten an.

Förderfähig sind energetische Maßnahmen, wie Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen, Geschossdecken, die Erneuerung von Fenstern und Außentüren sowie die Erneuerung und der Einbau von Lüftungs- und Heizungsanlagen inklusive der Planungs- und Baubegleitleistungen.

Wichtig: Anträge auf Zuschüsse müssen vor der Maßnahme gestellt werden. Auch Leistungen eines Energieberaters werden gefördert (www.kfw.de).

## Verbraucher: Einfache Verhaltensänderungen schonen Klima und Geldbeutel

Jeder Verbraucher spart durch einfache Verhaltensänderungen bares Geld und schützt aktiv die Umwelt. Beim Kauf von Elektrogroßgeräten sollte auf die Energieeffizienzklasse geachtet werden. Die Geräte haben einen garantiert geringeren Stromverbrauch durch effizient eingesetzte Energie. Energiesparlampen und die Vermeidung von „Stromdieben" (z. B. Stand-by) sind ebenfalls sinnvoll. Informationen zu Energiesparmaßnahmen und Energieeffizienz erhalten Sie bei BS|ENERGY und anderen Organisationen (www.bs-energy.de).

## Immer eine gute Idee: Energieeffizienz-Beratung

Für größere Maßnahmen ist es unerlässlich, Beratungsleistungen in Anspruch zu nehmen. Während der Verbraucher bei Energieversorgern oder Verbraucherzentralen Hilfe findet, ist bei Energieeffizienz-Maßnahmen in Unternehmen und der energetischen Sanierung von Häusern die Inanspruchnahme von zertifizierten Energieberatern unerlässlich. Hier sollte bei der Auswahl auf eine „BAFA-Zulassung" geachtet werden. Hinsichtlich der Größe der Projekte fallen die Beratungskosten nicht ins Gewicht, zumal diese meistens auch bezuschusst werden (www.bafa.de).

## Mehr als ein gutes Gewissen: Effizienter Umgang mit Energie lohnt sich

Ob in Unternehmen oder im Haushalt, beim Bau oder der Sanierung eines Hauses: Energieeffizienz sollte stets im Vordergrund einer Entscheidung stehen. Ist das Bewusstsein für effiziente Energienutzung geschärft, ist ein Meilenstein bei Kosteneinsparung und Klimaschutz geschafft.

# Vorsicht bei „Alles aus einer Hand“

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

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

Hilft der Dienstleister bei der Schadensaufklärung dann nicht aktiv mit oder manipuliert er diese womöglich noch, hat der Kunde häufig das Nachsehen. Dann gibt es Fälle, wo z. B. das Eintreffen der Sicherheitskraft nach einer Alarmauslösung nicht mehr nachzuvollziehen ist, da „versehentlich“ der Speicher in der Einbruchmeldeanlage nicht mehr auszulesen ist. Ist die Gefahrenmeldeanlage jetzt auch noch auf die Notrufzentrale des gleichen Sicherheitsanbieters aufgeschaltet, wird man auch von dort keine erhellenden Antworten erwarten können. Ähnliche Szenarien sind natürlich auch bei der Übertragung von Videobildern, Verlust von Objektschlüsseln etc. denkbar.

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

# Was ist Sicherheit?

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

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

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

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

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

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

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

Grundsätzlich ist hierzu eine sinnvolle Kombination von mechanischer und elektronischer Sicherheit notwendig. Sicherheit ist und bleibt relativ. Die mechanische Sicherheit wird aus fachlicher Sicht als Widerstandswert gegen gewaltsame Überwindung verstanden. Der Widerstandswert ergibt sich aus den Faktoren Zeit unter Berücksichtigung der benötigten Werkzeuge und des zur Überwindung notwendigen Wissens. Die einschlägigen Bauelemente können so in Widerstandsklassen (z. B. DIN EN 1627 WK 1 bis WK 6) eingeteilt werden. Eine Widerstandszeit von drei Minuten wird als Standardsicherheit eingestuft und wird erst in der Widerstandsklasse 2 erreicht. Die Klasse WK 3 wird als erhöhte Sicherheit klassifiziert und bietet eine Widerstandszeit von fünf Minuten.

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

Als Abfallprodukt der Handytechnik ist die Funkübertragung sicher und preiswert

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

Bei den generellen Überlegungen zur Sicherheit wird häufig nur der gewaltsame Angriff bedacht. Nicht außer Acht zu lassen ist die Sicherheit vor Missbrauch durch korrekte Schließmedien. Um hier ein erlebtes Beispiel zu nennen, hilft die beste Sicherheitstechnik in einer Arztpraxis nichts, sofern eine Arzthelferin eine Tochter hat, die einen drogensüchtigen Freund hat und dieser Freund sich letztendlich nachts Zugang zu den Schließmedien der Arztpraxis verschaffen kann.

Die meisten klassischen Schließzylinder mit einer Stiftreihe ohne bewegliches Element am oder im Schlüssel bieten keine ausreichende Sicherheit. Die wenigsten mechanischen Schlüssel bieten einen nachhaltigen Kopierschutz. Sofern mechanische Zylinder eingesetzt werden, sollte auch hier auf VdS-konforme Produkte geachtet werden. Ein vorhandener Kopierschutz kann zwar die Erstellung von unberechtigten Schlüsselkopien verhindern, jedoch nicht den Missbrauch der Schlüssel. Zur Lösung dieses Problems ist der Einsatz von Elektronikzylindern angezeigt.

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

Schützt besser und bellt nicht.

DOM SICHERHEITSTECHNIK

Sicherheit ist ein Gefühl –
wir machen es real.

**Seit 1936 steht der Name DOM für sichere und komfortable Schließsysteme.**
Höchste Qualität ist unser Anspruch. Modernster Schlüssel-Kopierschutz mit langfristigen Patenten und höchstmögliche Widerstandswerte gegen Aufbruchtechniken wie Bohren, Schlagen und Ziehen sind die Eigenschaften, die Sie und Ihre Werte zu jeder Zeit schützen. Darauf können Sie sich verlassen.

SICHERHEIT, QUALITÄT, DOM.

**www.dom-sicherheitstechnik.com**

DOM SICHERHEITSTECHNIK

**Ihr Fachhändler berät Sie gerne:**

www.TRESORSPEZIALIST.de

PRIESMEIER Sicherheit

Telefon: 0531 - 243 99 0
Lange Str. 38 38100 BS
Einziger VdS Anerkannter Errichterbetrieb für Mechanik in BS

# Autorenübersicht

**acarius Steuerberatungsgesellschaft mbH**
Bohnhof 4, 38259 Salzgitter
Telefon 05341 8111-50, Telefax 05341 8111-56
info@acarius.de, www.acarius.de
Autor: Dipl.-oec. Marco Reimann

**Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH**
Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 80116-60, Telefax 0531 80116-66
altmeppen@altmeppen.de, www.altmeppen.de
Autoren: Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen, Dipl.-Ing. Stephan Lechelt

**Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG**
Güldenstraße 25, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 5903-0, Telefax 0531 5903-195
info@wiederaufbau.de, www.wiederaufbau.de
Autoren: Joachim Blätz, Dipl.-Ing. Bettina Isermannn

**Braunschweiger Wach- und Schließgesellschaft Richard Haars GmbH**
Donaustraße 19, 38120 Braunschweig
Telefon 0531 2850-0, Telefax 0531 2850-222
info@bwus.de, www.bwus.de
Autor: Jochen Schurer

**Braunschweigische Landessparkasse**
Friedrich-Wilhelm-Platz, 38100 Braunschweig
Telefon 01802 221919, Telefax 0531 487-3572
kundenservice@blsk.de, www.blsk.de
Autoren: Werner Schilli, Andy Blumenthal

**BS|ENERGY Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG**
Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig
Telefon 0531 383-0, Telefax 0531 383-2644
energieberatung@bs-energy.de, www.bs-energy.de
Autor: Dipl.-Ing. Uwe Karges

**CANZLEI.DE RECHTSANWÄLTE Dr. Scheller, Hofmeister & Partner GbR**
Petritorwall 28, 38118 Braunschweig
Telefon 0531 24281-0, Telefax 0531 24281-12
info@canzlei.de, www.canzlei.de
Autoren: Dr. iur. Paul-Frank Weise, Rüdiger Giesemann, Manfred Hofmeister

**Dipl.-Ing. Andreas Schmidt**
Wendenstraße 26, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24495-0, Telefax 0531 24495-19
info@der-vermesser.de, www.der-vermesser.de
Autor: Dipl.-Ing. Andreas Schmidt

**Dr. Appelhagen und Partner Rechtsanwälte Steuerberater**
Theodor-Heuss-Straße 5a, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 2820-0, Telefax 0531 2820-525
infobs@appelhagen.de, www.appelhagen.de
Autoren: René Weidig, Jan Hahlweg, Andreas Jahr

**Dr.-Ing. Peter Martens und Dipl.-Ing. Frank Puller Ingenieurgesellschaft m.b.H.**
Pockelsstraße 7, 38106 Braunschweig
Telefon 0531 23832-0, Telefax 0531 23832-49
info@martens-puller.de, www.martens-puller.de
Autoren: Dipl.-Ing. Frank Puller

**GÖHMANN Partnerschaft Rechtsanwälte • Notare**
Ottmerstraße 1–2, 38102 Braunschweig
Telefon 0531 2216-0, Telefax 0531 2216-16
braunschweig@goehmann.de, www.goehmann.de
Autoren: Bernhard Motzkus, Martin Gehrlein

**iwb Ingenieurgesellschaft mbH**
Wendentorwall 16, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24361-0, Telefax 0531 24361-99
iwb@iwb-ingenieure.de, www.iwb-ingenieure.de
Autor: Dipl.-Ing. Jan Laubach

**Munte Immobilien GmbH & Co. KG**
Casparistraße 1, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 12064-0, Telefax 0531 12064-64
info@munte-immobilien.de, www.munte-immobilien.de
Autoren: Ursula Voß, Nicole Gazow

**Öffentliche Facility Management GmbH**
Theodor-Heuss-Straße 10, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 202-1489, Telefax 0531 202-331489
ulrich.mueller@oeffentliche.de, www.oeffentliche-fm.de
Autor: Ulrich Müller

**Priesmeier Sicherheit Systeme GmbH**
Lange Straße 38, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24399-0, Telefax 0531 24399-90
info@priesmeier-sicherheit.de, www.priesmeier-sicherheit.de
Autor: Stefan Priesmeier

**Seymour Consulting GmbH**
Wilhelm-Bode-Straße 15, 38106 Braunschweig
Telefon 0531 70096-98, Telefax 0531 70096-99
info@seymour-consulting.de, www.seymour-consulting.de
Autor: Dipl.-Ing. (FH) Dirk Tiemann

**SOLVIS GmbH & Co KG**
Grotrian-Steinweg-Straße 12, 38112 Braunschweig
Telefon 0531 28904-0, Telefax 0531 28904-100
info@solvis.de, www.solvis.de
Autor: Karsten Woelk

**Volkswagen Immobilien Service GmbH**
Poststraße 28, 38440 Wolfsburg
Telefon 05361 264-0, Telefax 05361 264-110
mail@vwimmobilien.de, www.vwimmobilien.de
Autor: Roland Stöckigt

# Eine Klasse voraus – und doch erreichbar.

## Die neue Generation C-Klasse[1]: jetzt komfortabel finanzieren.

- Volle Flexibilität z. B. mit der Plus3-Finanzierung[2]
- Drei Wahlmöglichkeiten am Laufzeitende: verkaufen, behalten oder zurückgeben
- Vollständige Neugestaltung und deutliche Aufwertung des Cockpits
- 10 führende Fahrassistenzsysteme[3] sorgen für mehr Sicherheit und Komfort

## Schon ab 229 €[2] mtl. plus Anzahlung.

125! Jahre Innovation

Mercedes-Benz

**Mercedes-Benz Niederlassung Braunschweig der Daimler AG**
Frankfurter Straße 49, 38122 Braunschweig, Tel: 0531/802-802, E-Mail: verkauf-braunschweig@mercedes-benz.com,
**Center Wolfsburg**, Daimlerstraße 13-15, Tel. 05361/8567-11 **Center Helmstedt**, Braunschweiger Tor 37, Tel. 05351/5850-40
**Center Seesen**, Küstriner Straße 3, Tel. 05381/783-125 **Center Goslar**, Bornhardtstraße 1, Tel. 05321/556-18
www.braunschweig.mercedes-benz.de

[1] Kraftstoffverbrauch innerorts/außerorts/kombiniert: 9,3-9,6/5,2-5,9/6,7-7,3l/100 km; $CO_2$-Emission kombiniert: 157-169 g/km. Diese Angaben beziehen sich nicht auf ein einzelnes Fahrzeug und sind nicht Bestandteil des Angebots, sondern dienen allein Vergleichszwecken zwischen verschiedenen Fahrzeugtypen. [2] Angebotsdetails C 180 BlueEfficiency: Kaufpreis ab Werk 32.695,00 €; Anzahlung 8.000,00 €; Gesamtkreditbetrag 32.839,28 €; Gesamtbetrag 24.593,43 €; Gesamtlaufleistung 30.000 km; Laufzeit 36 Monate; Sollzins gebunden p.a. 1,24 %; effektiver Jahreszins 1,25 %; Schlussrate 16.347,63 €; mtl. Plus3-Finanzierungs-Rate 229 €. Ein Plus3-Finanzierungsbeispiel der Mercedes-Benz Bank AG.
[3] Teilweise Sonderausstattung.