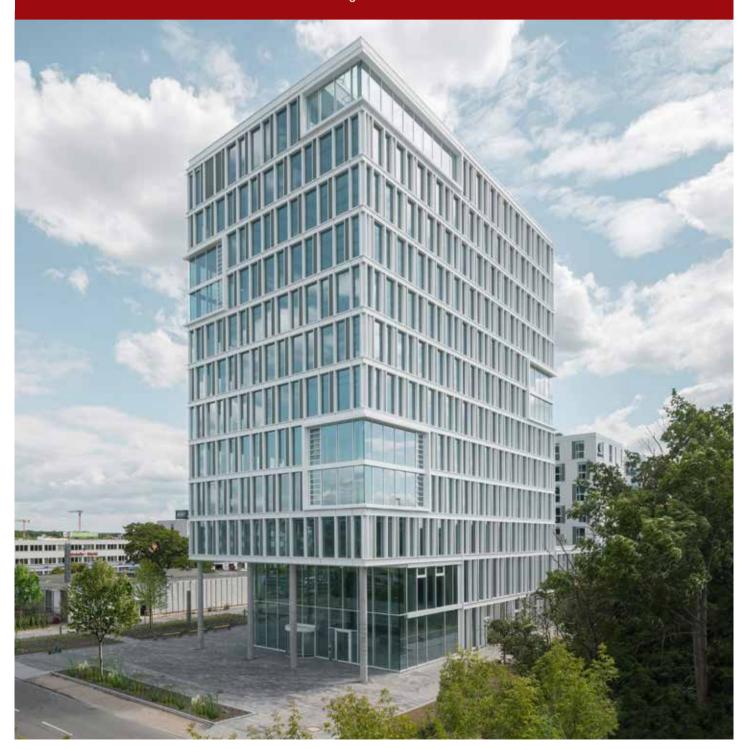
Immobilien

Ratgeber für Unternehmer







Impressum

Service-Seiten Immobilien Ratgeber für Unternehmer Ausgabe Braunschweig/Wolfsburg 2022

Jahresausgabe

Nr. 16

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

mediaworld GmbH Timo Grän, Martin Voß

Verlag

mediaworld GmbH Agentur für Marketing & Verlag Bankplatz 8 38100 Braunschweig

Telefon 0531 482010-20

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

Geschäftsführer

Timo Grän

Schriftleitung

RA Martin Voß, LL.M.

Grafische Gestaltung

Florian Bonau, Monique Dobrzelak, Leon Lohre

Auflage

21000 Stück

Verteilung

Beilage "IHK Wirtschaft", Ausgabe Juli 2022 Beilage "Unsere Wirtschaft", Ausgabe August 2022 Postdirektverteiler Stadtglanz, Ausgabe Juli 2022

Druck und Auflagennachweis

Funke Medien

Verlagsrechte

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

Anzeigen/Projektsteuerung

Daniel Adams, Timo Grän, Katja Meyer

Anzeigentarif

Mediadaten Ausgabe 2022

Titelhild

hanno keppel image photography

Nächste Ausgabe

Frühjahr 2023

Hinweis

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

Veröffentlichungen

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





Editorial

- 3 Vorwort Herausgeber
- 4 Grußwort Oberbürgermeister BS & WOB
- 5 Grußwort Beirat
- 6 Fachlicher Beirat
- 51 Autorenübersicht

Veröffentlichungen

- 8 Steigende Immobilienpreise
- Büromarktbericht Braunschweig 2021/2022
- 12 Der Central Business District von Braunschweig
- 14 Bauaufgaben im Wandel
- **18** Hoch hinaus im BraWoPark
- **19** Brandschutz Sind Sie wirklich "up to date"?
- 20 Massiv einfach Wie wenig ist genug?
- 22 Klimafreundlich Bauen mit Modulen
- 25 Wohlfühlen durch Sicherheit Alles im grünen Bereich?
- 28 Das Homeoffice löst die Büroimmobilie nicht ab!
- 31 Quartiersentwicklung am Forschungsflughafen Braunschweig
- 32 IT nachhaltig betreiben
- 34 Gebäudeversicherung sinnvolle Ergänzungen des Versicherungsumfangs
- 37 Immobilienverrentung und Teilverkauf
- 38 Der Generalplaner Hilfe in der Not?
- **40** Was, wenn ein Bauunternehmen mehr kann?
- 43 Immobilienverwaltungen handeln mit großer Verantwortung und müssen sich stets an Neuerungen anpassen
- 44 Mit Besen und Spaten zum florierenden Betrieb
- 46 Service für Senioren ein Markt wächst
- **49** Von KFW zu QNG
- **42** Die neue Grundsteuer in Niedersachsen in Kurzform



Online weiterlesen





Vorwort Herausgeber

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

auch wenn sich die Welt innerhalb der vergangenen Monate radikal verändert hat und sich viele vermeintlichen Konstanten quasi über Nacht zu Variablen geworden sind, können Sie sich mit der 16. Ausgabe der Service-Seiten Immobilien als Ratgebermagazin zum Thema Immobilien in der Region Braunschweig-Wolfsburg auf Kontinuität verlassen. Auch in diesem Fachratgeber erwartet Sie in gewohnter Art und Weise wieder eine Fülle von Fachbeiträgen, Interviews und Portraits zu den unterschiedlichsten Themen aus der Welt der Immobilien. Natürlich können Sie auch im Jahr 2022 mit Gewissheit davon ausgehen, dass wir unsere Leserinnen und Leser ausschließlich mit korrekten Informationen versorgen wollen. Denn "Fake News" gibt es schon genug in der Welt! Daher wurden alle Beiträge durch unseren Fachlichen Beirat im Hinblick auf Vollständigkeit und Leseverständlichkeit umfänglich geprüft, ggf. korrigiert und am Ende freigegeben. Dieses Vorgehen hat sich seit der ersten Ausgabe bewährt und bleibt ein unverrückbarer Grundsatz unser Arbeit. Denn nur mit Ihrem Vertrauen in unsere Informationen können Sie die richtigen Entscheidungen treffen!

Die Bezeichnung Zeitenwende ist in den vergangenen Monaten schon fast inflationär benutzt worden. Und bei vielen macht sich so langsam das Gefühl breit, dass sich auch auf dem Immobilienmarkt die Zeiten respektive die Gegebenheiten geändert haben. Mit einer gefühlten Explosion der Baukosten und deren teilweisen Unkalkulierbarkeit sind viele Bauprojekte in große Schwierigkeiten geraten. Zum Teil werden geplante und bereits verkaufte Projekte rückabgewickelt, weil die Kosten geringer sind als die Verluste

durch die Fertigstellung. Auch die gestiegenen Zinsen stellen viele Marktteilnehmer vor erhebliche Probleme. Im Zusammenhang mit den ebenfalls stark gestiegenen Energiekosten dürften viele Immobilieneigentümer:innen und potenzielle Käufer:innen in der mittelbaren Zukunft unter Druck geraten. Etliche professionelle Investor:innen schalten schon ein paar Gänge zurück, da sich einige Investments schlichtweg nicht mehr rechnen.

Aber auch daran hat sich nichts geändert: Wir engagieren uns für die Region und wollen die Menschen zusammenbringen! Daher begleiten die Service-Seiten Immobilien auch das Immobiliengespräch Braunschweig Wolfsburg als Medienpartner. Diese von der Altmeppen GmbH und Wolfsburg AG gemeinsam ausgerichtete Veranstaltung bietet für die immobilienwirtschaftlichen Akteure ein Podium, auf dem die Herausforderungen auf den Immobilienmärkten der Region und mögliche Lösungsansätze diskutiert werden.

Auch weiterhin sind auf unserer Website www.serviceseiten.com neben den Beiträgen aus der aktuellen Ausgabe auch alle bisherigen Immobilien-Magazine sowie die Themen Gesundheit, Finanzen Steuern Recht und Stiftungen mit einer Vielzahl von informativen Artikeln zu finden. Schauen Sie einfach mal rein!

Nun aber viel Spaß bei der Lektüre der neuen Ausgabe der Service-Seiten Immobilien!

Timo Grän

Martin Voß, LL.M.









Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

es ist die ureigene Aufgabe einer Kommune, zusammen mit Partnern und Investoren die notwendige Infrastruktur zu planen und bereitzustellen – seien es Flächen für Wohnbau- und Gewerbeentwicklung, wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung, Kindertagesstätten und Schulen, Freizeiteinrichtungen und Sportstätten, eine gute Verkehrsanbindung, gestaltete Grün- und Naherholungsgebiete oder die flächendeckende Versorgung mit schnellem Internet.

Braunschweig steht wie viele Großstädte vor der Herausforderung, Stadtentwicklung angesichts zunehmend begrenzter Flächen zu ermöglichen. 6.000 Wohneinheiten, für die bis 2025 Baurecht geschaffen werden soll, werden der nach wie vor großen Nachfrage nach Wohnraum begegnen. Die Stadt wird künftig die Baulandpolitik gerade auch mit Blick auf die Preisentwicklung noch stärker steuern. Es wird zudem darauf ankommen, Flächenpotenziale im Stadtgebiet gerade auch für Wohnen und Gewerbe noch mehr zu heben. Ein herausragendes Vorhaben solch innerstädtischer Flächenentwicklung soll in den kommenden Jahren die "Bahnstadt" werden. Auf beispielhafte Art sollen sich dort Wohnen, Arbeiten, Kultur sowie klimaschonende und smarte Mobilität zu einem Stadtraum der Zukunft verbinden. Ein weiteres zentral gelegenes Projekt, überwiegend für Wohnflächen vorgesehen, ist das freiwerdende Gelände des Städtischen Klinikums in der Holwedestraße.

Wolfsburg setzt seine 2012 begonnene Wohnbauoffensive fort. Es bleibt das erklärte Ziel, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der in Bezug auf Größe und

Qualität marktgerecht ist und den Anforderungen der Menschen entspricht. Der Masterplan Nordhoffachse und als Teil dessen das urbane Quartier am Nordkopf sind zukunftsweisend. Hier verschmelzen Arbeits- und Lebenswelten mit Mobilitäts- und Digitallösungen, so wie es sich Arbeitskräfte von morgen wünschen. Konzepte zur Entwicklung einer Smart City, wie sie Wolfsburg werden will, berücksichtigen innovative digitale Technologien genauso wie klimaneutrale und nachhaltige Lösungen für das Energiemanagement und den Verkehr.

Nicht nur für Wolfsburg, sondem auch für die umliegenden Gemeinden ist es eine wichtige Zukunftsentscheidung, dass die Volkswagen AG ihr neues Werk zum Bau des E-Modells "Trinity" in Wolfsburg errichtet. Wenn die Innovationskraft am Standort steigt und Arbeitsplätze langfristig gesichert sind, profitiert die gesamte Region.

Innerhalb Deutschlands, ja ganz Europas, konkurrieren Regionen um Fachkräfte, Fördergelder oder die Ansiedelung von Unternehmen. Als Pendlerregion gibt es zahlreiche Verflechtungen. Gerade wir als Städte Braunschweig und Wolfsburg wollen unsere wirtschaftliche und politische Schlagkraft gemeinsam einbringen, damit unsere ganze Region entsprechend ihres Gewichts wahrgenommen und bedacht wird. Denn zusammen sind unsere Kommunen stärker. Herzlichst,

Dr. Thorsten Kornblum

Dennis Weilmann



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

Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die Baukonjunktur kannte in den letzten Jahren nur eine Entwicklung: Deutliches Wachstum! Und selbst Corona machte am Bauzaun stopp! Es wurde unvermindert weitergebaut und investiert.

Doch nun kommt auch die Baukonjunktur ins Straucheln: Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie hat aktuell die Umsatzprognose für 2022 auf 0,00 bis -2,00 % gegenüber dem Vorjahr nach unten korrigiert. Hauptgründe sind insbesondere die mangelhafte Verfügbarkeit und starke Preissteigerungen bei diversen Baumaterialien. Immerhin ein Drittel der Unternehmen beziehen Baustoffe aus der Ukraine oder Russland.

Und auch die Immobilienentwicklungen nehmen ab: Steigende Zinsen versus stagnierende bis rückgehende Miet- und Kaufpreiserwartungen und die allgemein unsichere gesamtwirtschaftliche Entwicklung schmälern die Lust, neue Projekte anzukurbeln. Da kommen die neuen Zahlen offener Fachkräftestellen in der Bauwirtschaft gerade richtig: Nach Angaben des Institutes für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) gibt es in der Bauwirtschaft aktuell 191.000 offene Stellen, fast vier mal so viel wie 2010.

Viele Zahlen und negative Entwicklungen. Machen wir einen Strich darunter und schauen nach vorn: Die stagnierende bzw. sich nach unten bewegende Baukonjunktur sollten Unternehmen wie Verbände dazu nutzen, sich für die Zukunft besser aufzustellen: Die Berufsfelder im Bauwesen und dem angeschlossenen Handwerk müssen wieder attraktiv und gerade für junge Menschen interessant gestaltet werden. Die Materialbeschaffung muss überdacht und diversifiziert werden: Immer wieder beim gleichen Lieferanten die Mineralwolle zu bestellen, kann langfristig nicht wirtschaftlich sein. Wird man ggf. in naher Zukunft ggf. die Materialbeschaffung und die Arbeitsleistung voneinander trennen? Bau- und Dienstleistungsverträge müssen für beide Seiten fair und transparent gestaltet werden, damit alle Vertragsparteien wieder Vertrauen zueinander finden. Und nicht zuletzt muss die Digitalisierung im Bauwesen viel stärker vorangebracht werden. Die Skandinavier und Angelsachsen zeigen uns, was dadurch an Synergien im Sinne von Qualitätssicherung und Ressourcenschonung möglich sind.

Im grauen Umfeld also viele Möglichkeiten, schon bald wieder die Sonne zu sehen. Wie sagte es Max Frisch bereits: "Krise ist ein produktiver Zustand. Man muss ihm nur den Beigeschmack der Katastrophe nehmen."

In diesem Sinne, bleiben Sie gesund und produktiv. Es grüßt Sie herzlich,

Dipl.-Ing. Jan Laubach

Fachlicher Beirat

DIPL.-WIRTSCH.-ING. HENDRIK KAPPE

Geschäftsführender Gesellschafter

Kappe Projektentwicklung GmbH

1989 - 1994 Studium des Wirtschaftsingenieurwesens Fachrichtung Bau

an der TU Braunschweig

Studium des Wirtschaftsingenieurwesens Fachrichtung Bau 1994-1996

an der TU Berlin

Abschluss an der TU Braunschweig 1996

Bauleitung, Kalkulation Walter Bau AG, Berlin 1996 - 1998

seit 1999 Geschäftsführer der Kappe Projektentwicklung GmbH, Braunschweig

Projektentwickler für Mikro-Apartments, Serviced Apartments und Quartiersentwicklungen seit 2008

seit 2014



DIPL.-ING. JAN LAUBACH

Geschäftsführender Gesellschafter

iwb Ingenieurgesellschaft mbH



1986 - 1994 Studium des Bauingenieurwesens an der Technischen Universität Braunschweig, Abschluss als Dipl.-Ing. 1986 Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Leichtweiß-Institut der TU Braunschweig 1988 Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb der TU Braunschweig bei der iwb Ingenieurgesellschaft mbH seit 1990 Gutachter für das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Land Brandenburg 1992 - 1994 Bereichsleiter Hochbau NORD/WEST der iwb seit 1996 1998 Prokurist der iwb 1999 Geschäftsführer der iwb Mitglied des DVP – Deutscher Verband der Projektmanager in der Bau- und Immobilienseit 2000

seit 2002 Geschäftsführender Gesellschafter der iwb

seit 2007 Mitglied des Fördervereins Bundesstiftung Baukultur e.V. gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. seit 2007 seit 2010 Mitglied im DGNB – Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.

Dozent Studiengang MBA Unternehmensführung Bau an der Hochschule Biberach,

Biberach University of Applied Sciences

DIPL.-ING. STEPHAN LECHELT

Geschäftsführender Gesellschafter

Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH

Studium des Bauingenieurwesens an der TH Karlsruhe 1995 - 2001

Projektsteuerer bei der DE-Consult, Berlin 2001-2004

seit 2004 Tätigkeit im Büro Altmeppen

Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer Niedersachsen seit 2007

seit 2008 Geschäftsführer Altmeppen GmbH

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die seit 2009

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Mitglied des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg

seit 2015 Herausgeber Büromarktbericht Braunschweig seit 2016

Mitglied des Oberen Gutachterausschusses für Niedersachsen seit 2019



DIRK ROSSKOPF

Geschäftsführer

seit 2011

Volksbank BraWo Immobilien GmbH

| 1986 – 1988 | Ausbildung zum Bankkaufmann |
|-------------|---|
| 1994 – 2002 | Leiter Einkauf Immobilienvermittlung der Mainzer Volksbank eG |
| 1999 – 2000 | Fortbildung zum Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft |
| 2002 - 2011 | Leiter Immobilien Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück, Bad Kreuznach |
| 2003 – 2004 | Fortbildungsstudium zum Immobilien-Ökonom (GdW) |

seit 2009 Zertifizierter Immobiliengutachter nach ISO/IEC 17024 für Standardobjekte CIS HypZert (S) seit 2000 Dozent an der ADG, Akademie Deutscher Genossenschaften, Montabaur, Fachbereiche

Immobilienvermittlung und Immobilienbewertung Geschäftsführer Volksbank BraWo Immobilien GmbH





RENÉ WEIDIG

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB

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



Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Mehrere Faktoren verschärfen die Entwicklung. Nicht nur der Krieg in der Ukraine und westliche Sanktionen gegen Russland führen zu weiteren Steigerungen der Baukosten. Der Gesetzgeber hat auch die Grundsteuer reformiert, was künftig zur steigenden steuerlichen Belastung in Top-Lagen führt.

Der Artikel beleuchtet die Entwicklungen aus der Perspektive des privaten Bau-, Steuerund Mietrechts.

PREISSTEIGERUNGEN AM BAU

Erzeugerpreise für viele Baustoffe wie z.B. Holz und Stahl sind laut Statistischem Bundesamt bereits im vergangenen Jahr so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949 gestiegen. Ein Ende der Preissteigerungen ist nicht in Sicht.

Im Gegenteil: Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine führt neben menschlichem Leid auch zu erheblichen wirtschaftlichen Verwerfungen, welche die Preise für Baumaterial und Energie in ungeahnte Höhen treiben.

Solange der Boom der Bauwirtschaft weiter anhält, werden sich Bauherren mit dem gestiegenen Preisniveau arrangieren müssen.

Wie aber sind Verträge zu werten, die bereits geschlossen wurden und die aktuellen Preissteigerungen noch nicht berücksichtigt haben? Können Bauunternehmen gestiegene Preise an Bauherren weiterreichen?

DIE RECHTLICHE AUSGANGSLAGE

Studenten der Rechtswissenschaft lernen im ersten Semester den lateinischen Satz "pacta sunt servanda" (dt.: Verträge sind einzuhalten) als Grundsatz der Vertragslehre. Haben sich die Parteien vertraglich auf einen Preis geeinigt, sind sie an diesen gebunden.

Das Risiko, dass sich Einkaufspreise von Baumaterial nach Vertragsschluss erhöhen, trifft grundsätzlich nur den Bauunternehmer. Wirtschaftliche Entwicklungen und drohende Preissteigerungen haben Unternehmer in ihre Angebotspreise einzukalkulieren.

AUSNAHMEN VON DEM GRUNDSATZ

Bauunternehmen können nur in seltenen Ausnahmefällen die Erhöhung vertraglich vereinbarter Preise verlangen.



Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB Braunschweig

RECHTSANWÄLTIN, FACHANWÄLTIN FÜR MIET- & WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT



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

Dies wäre z.B. der Fall, wenn der Vertrag eine sog. Stoffpreisgleitklausel enthält. Diese Klauseln regeln einen Mechanismus, der die Anpassung vertraglich vereinbarter Preise an Marktentwicklungen ermöglicht, die erst nach Vertragsschluss eintreten. Die wirksame Vereinbarung von Stoffpreisgleitklauseln unterliegt dabei strengen Anforderungen. Oftmals sind pauschale Regelungen, die nicht für den jeweiligen Vertrag maßgeschneidert sind, unwirksam.

Mit § 313 BGB ("Störung der Geschäftsgrundlage") bietet auch das Gesetz eine Möglichkeit, vertragliche Vereinbarungen nach Vertragsschluss anzupassen.

Der Unternehmer kann die Anpassung der Vertragspreise verlangen, wenn (a) ein Umstand eingetreten ist, (b) der für die Vertragspartner nicht voraussehbar war, (c) der nicht im Risiko einer der Vertragspartner liegt und (d) ein Festhalten am Vertrag unzumutbar machen würde.

Diese Voraussetzungen werden von Gerichten nur in extrem seltenen Ausnahmen bejaht. Der Anspruch eines Bauunternehmers auf Erhöhung der Preise scheiterte früher regelmäßig daran, dass Preissteigerungen allein sein unternehmerisches Risiko betrafen.

Es spricht allerdings vieles dafür, dass der russische Überfall auf die Ukraine und dessen wirtschaftliche Auswirkungen als Wegfall der sog. "großen Geschäftsgrundlage" zu werten ist. Die "große Geschäftsgrundlage" ist die gemeinsame Erwartung der Vertragsparteien, dass sich politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen des Vertrages nicht durch Revolution, Krieg oder Naturkatastrophen verändern.

Für alle Verträge, die vor Kriegsbeginn am 24.02.2022 geschlossen wurden, kommt daher eine Anpassung der Preise in Betracht. Bei Verträgen, die erst nach dem 24.02.2022 und damit in Kenntnis des Krieges geschlossen wurden, dürfte eine Anpassung der Preise hingegen ausscheiden.

Zudem ist erforderlich, dass Preissteigerungen kausal auf den Krieg zurückzuführen und so stark sind, dass Unternehmern ein Festhalten am Vertrag nicht zumutbar ist. Wann dies der Fall ist, ist im Einzelfall im Verhältnis zum gesamten Auftragsvolumen zu beurteilen.

Liegen die o.g. Voraussetzungen vor, steht Unternehmern ein Anpassungsanspruch zu.

STEUERRECHTLICHE PERSPEKTIVE

Neben gestiegenen Baukosten wirkt sich die Reform der Grundsteuer auf Immobilienpreise aus.

Die Umsetzung der neuen Grundsteuerreform geht mit der Neubewertung von insgesamt 36 Mio. Einheiten einher. Alle Grundstückseigentümer müssen zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.10.2022 eine Steuererklärung für ihre Grundstücke sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft abgeben. In Niedersachsen sind davon rd. 3,5 Mio. zu bewertende Grundstücke betroffen.

In der Vergangenheit galt für die Berechnung der Grundsteuer das Bundesmodell. Die neue Grundsteuerreform sieht erstmalig eine sog. Öffnungsklausel der Länder vor. Diese erlaubt den Ländern die Erarbeitung eines eigenen Grundsteuergesetzes. So haben Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen bereits verkündet, eigene Bewertungsmodelle umzusetzen. In anderen Worten fordert die neue Grundsteuerreform von allen Grundstückseigentümern eine Vielzahl von immobilienspezifischen Angaben wie z.B. über Grundbücher oder bauliche Merkmale der Immobilien. Dieser Verwaltungsaufwand wird dadurch erschwert, dass sich Immobilienbesitzer mit Immobilien in mehreren Bundesländern

mit verschiedenartigen Bewertungsmodellen auseinandersetzen müssen.

Neben dem Verwaltungsaufwand wird sich die Grundsteuer für einzelne Grundstückseigentümer erhöhen.

Die Grundsteuerreform ist grundsätzlich aufkommensneutral. So wird aber u.a. in Niedersachsen erwartet, dass sich die Grundsteuer durch die Umsetzung des Fläche-Lage-Modells in guten und sehr guten Lagen verteuern wird. Konkret weicht das Fläche-Lage-Modell vom herrschenden Bundesmodell dahingehend ab, dass Niedersachsen für die Grundsteuerfestsetzung feste Äquivalenzzahlen nutzt.

Diese Äguivalenzzahlen bewerten Gebäudeund Grundstücksflächen in einem einheitlichen Ansatz, die für Grundstücke 0,04 Euro/m² sowie für Gebäude 0,5 Euro/m² betragen. Diese festen Äguivalenzzahlen werden durch einen Vervielfältiger in Abhängigkeit der Lage des Grundstücks beeinflusst. Dies soll ein Gerechtigkeitsempfinden herbeiführen, indem z. B. Lagen im Stadt- und Ortskern einer höheren Besteuerung unterliegen. Dieser Lage-Faktor setzt sich aus dem Bodenrichtwert des Grundstücks im Vergleich zum durchschnittlichen Bodenwert der Gemeinde zusammen. Bodenrichtwerte und Durchschnittswerte muss der Grundstückseigentümer nicht selbst ermitteln. Die Finanzämter erhalten diese automatisch von der Vermessungs- und Katasterverwaltung.

SEBASTIAN KLIE

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB Braunschweig

RECHTSANWALT, FACHANWALT FÜR BAU- & ARCHITEKTENRECHT

Sebastian Klie studierte Rechtswissenschaften an der Universität Bayreuth. Nach erfolgreichem Studienabschluss kehrte er in seine Braunschweiger Heimat zurück und absolvierte am hiesigen Oberlandesgericht sein Referendariat. Seit 2014 ist er bei Appelhagen als Rechtsanwalt tätig. Als Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht berät er seine Mandanten zu allen baurechtlichen Problemstellungen.



Das niedersächsische Fläche-Lage-Modell soll exemplarisch mit fiktiven Bodenwerten illustriert werden: Eine Familie in Braunschweig besitzt ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 160 m² und einer Grundstücksfläche von 800 m². Der Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt 250 Euro/m², der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde liegt bei 200 Euro/m².

DER STEUERMESSBETRAG BERECHNET SICH WIE FOLGT:

1. Fläche-Lage-Faktor:

(Bodenrichtwert des Grundstücks/durchschnittlicher Bodenwert der Gemeinde) (250/200) = 1,06

2. Grundstück:

Äquivalenzzahl x Lage-Faktor = 800 m² x 0,04 Euro/m² x 1,06 = 33,92 Euro 3. Gebäude:

Äquivalenzzahl x Lage-Faktor = $160 \text{ m}^2 \text{ x } 0,50 \text{ Euro/m}^2 \text{ x } 1,06 = 84,80 \text{ Euro}$ 4. Grundsteuermessbetrag: Addition (2) + (3) = 118,72 Euro

STEIGENDE KOSTEN IM MIETRECHT

Etwa die Hälfte der Deutschen wohnt zur Miete. Mietzahlungen dienen nicht nur der Gewinnerzielung, sondern auch der Sicherung getätigter Investitionen. Vermieter stehen daher oft vor der Frage, ob steigende Kosten auf Mieter umgelegt werden können.

BAUPREISE

Steigende Baupreise können i.d.R. bei der Bemessung der (Kalt-)Miete kalkuliert und Preissteigerungen so auf Mieter abgewälzt werden.

WELCHE GRENZEN HABEN VERMIETER DABEI EINZUHALTEN?

Die Mietpreisbremse soll rasante Steigerungen von Mieten verlangsamen und bezahlbaren Wohnraum sichern. Mieten dürfen bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Miete liegen. Ob der Wohnungsmarkt angespannt ist, legen Bundesländer in Verordnungen fest. Ortsübliche Mieten werden i. d. R. in qualifizierten Mietspiegeln ausgewiesen.

Die Mietpreisbremse gilt nicht bei Neubauten und umfassenden Modernisierungsmaßnahmen. Selbiges gilt, wenn eine einst zulässig vereinbarte Miete bereits oberhalb der Grenzen der Mietpreisbremse lag. Hier kann sich der Vermieter auf Bestandsschutz berufen und einst zulässige Mieten auch bei Neuvermietung verlangen.

Einzuhalten sind aber sowohl in Bestandsgebäuden als auch bei Neubauten Grenzen der Preiserhöhung oder der Mietwucher.

Regelungen dazu enthalten § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzbuches und § 291 des Strafgesetzbuches (StGB):

Das Wirtschaftsstrafgesetz ordnet bei Überhöhung der Miete Geldstrafen bis 50.000 Euro an. Überhöhung liegt vor, wenn die verlangte die ortsübliche Miete um mehr als 20% übersteigt. Ausnahmen gelten, wenn die Miete zur Deckung laufender Kosten benötigt wird.

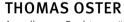
Zwingend ist die Grenze von Mietwucher nach dem Strafgesetzbuch: Danach darf die Miete nicht im auffälligen Missverhältnis zur Leistung des Vermieters stehen. Dies ist erfüllt, wenn die verlangte Miete die ortsübliche Miete um 50 % übersteigt. Bei Verstößen drohen Freiheitsstrafen bis zu drei Jahren oder Geldstrafen.

GRUNDSTEUERERHÖHUNG

Wirksame mietvertragliche Regelungen vorausgesetzt, können Vermieter in der Betriebskostenverordnung aufgeführte Betriebskosten auf Mieter umlegen. Dann können auch nachträgliche Kostensteigerungen weitergegeben werden.

Das gilt i. d. R. nicht bei sog. (Teil-)Inklusivmieten. In Betracht kommt hier allenfalls ein Anpassungsrecht nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage, wenn eingangs erläuterte Voraussetzungen vorliegen. Dies bedarf der Einzelfallbetrachtung. Die Anforderungen dafür sind aber extrem hoch.

Bei einem Hebesatz von 500 % in Braunschweig ergibt sich also eine Grundsteuerbelastung von 593,60 Euro.



Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB Braunschweig

STEUERBERATER

Thomas Oster studierte an der Gottfried-Wilhelm-Leibniz-Universität in Hannover und ist Steuerberater. Ihn zeichnet seine langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienwirtschaft durch die Betreuung von nationalen und internationalen Hausverwaltern sowie Immobilienfonds aus. Darüber hinaus berät er seine Mandanten selbstverständlich auch in einem ganzheitlichen Ansatz.



Büromarktbericht Braunschweig 2021/2022

Die Trends – stabiler Umsatz, etwas mehr Leerstand, erneute Mietsteigerungen

Wie sich die Corona-Pandemie mit Homeoffice und mobilem Arbeiten auf den Büroimmobilienmarkt in der Löwenstadt
auswirken würde, war eine der spannenden
Fragen, auf die der Büromarktbericht 2022
eine Antwort geben sollte. Auch deshalb
wurde der Bericht für den Büromarkt in
Braunschweig zum siebten Mal in Folge
veröffentlicht. Denn nur die kontinuierliche
Erhebung von Daten und deren Auswertungen können Entwicklungen am Immobilienmarkt sachgerecht darstellen.

Auf der Basis von über 1.400 Einzelimmobilien und der kontinuierlichen Fortschreibung der Objektdaten wurde die aktuelle Ausgabe des Büromarktberichts für Braunschweig erstellt. Durch weitere Fertigstellungen hat sich der Büroflächenbestand im Stadtgebiet von Braunschweig auf annähernd 2,2 Millionen m² erhöht, die zu gut 60% von Eigentümer:innen selbst genutzt werden. Der Vermietungsmarkt umfasst rund 930.000 m². Der Leerstand ist bis zum Jahresende 2021 weiter, auf nun rund 40.000 m² (2020: 36.000 m²) angestiegen. Die Quote liegt bei 1,8 %. Die Flächen im Bau summieren sich aktuell auf 24.000 m², gut 50 % weniger als noch zwei Jahre zuvor. Die Pipeline der geplanten Objekte ist zwar leicht rückläufig, aber weiterhin gut gefüllt.

Mit 20 Cent ist der Anstieg der durchschnittlichen Bestandsmiete auf nun 8,70 Euro/m² nettokalt im Monat genau so hoch wie im Vorjahr. Die meisten Mieten liegen zwischen 6,90 Euro/m² und 11,60 Euro/m². Diese Angaben basieren auf Daten zu mehr als 250 Objekten, die weit über ein Drittel des Vermietungsmarktes widerspiegeln. Bei den Neuvermietungen betrug die Durchschnittsmiete 9,90 Euro/m² und nur marginal mehr als 2020. Beim Umsatz konnte

mit 36.000 m² eine stabile Entwicklung gegenüber dem Vorjahr sicher ermittelt werden.

Daten zum Investmentmarkt konnten aus Datenschutzgründen mit Ausnahme der Gesamtfläche von 11.000 m² nicht veröffentlicht werden. Das fehlende Angebot macht den Markt unverändert illiquide.

Fazit: Der Büromarkt Braunschweig ist 2021 in Bewegung geraten, hat sich aber trotz der allgemeinen Umstände stabil entwickelt.

Ein besonderes Augenmerk wurde in der diesjährigen Ausgabe auf die Entwicklung des Bahnhofsquartiers gelegt. Dort soll durch Nachverdichtung ein lebendiges, urbanes Quartier mit ca. 400 Wohnungen und über 1.000 Arbeitsplätzen entstehen. Das Quartier kann ein gutes Beispiel dafür werden, wie attraktive Bürostandorte innerhalb der Stadt geschaffen werden können. Flächen zur Nachverdichtung gibt es im Stadtgebiet mit Sicherheit noch mehr.

Für die mittelbare Zukunft stellen die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Braunschweiger Büromarkt die wichtigsten Chancen und Risiken dar. Sollte es zu einer Inflationsspirale mit steigenden Kosten und Preisen kommen, wird sich dies relativ schnell auch auf den Büromarkt auswirken. Durch Wertanpassungsklauseln in den bestehenden Mietverträgen sind die Unternehmen direkt von der Inflationsentwicklung betroffen. Signifikant steigende Mieten und Betriebskosten könnten daher bei den Unternehmen im Zusammenhang mit neuen Arbeitsmodellen zum Überdenken des eigenen Flächenverbrauchs führen. Die Dynamik am Markt könnte sich beschleunigen.

Die gemeinsam mit dem Arbeitgeberverband Region Braunschweig e.V. durchgeführte Umfrage zum Thema Homeoffice hat interessante Erkenntnisse zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie geliefert. Diese können auf Seite 28 nachgelesen werden.

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

STEPHAN LECHELT

Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

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





Wenn Investoren wissen wollen, wo sie die begehrten Core-Immobilien in einer Stadt finden können, schauen sie nach dem Central Business District (CBD). Als Zentrum für Versorgungs- und Dienstleistungen ist der CBD der zentrale Bürostandort, welcher sich durch eine bei den Mietern präferierte Lage mit entsprechender Nachfrage und eine hohe Stabilität der Mieten auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau auszeichnet. Die Immobilieneigentümer geben sich mit niedrigeren Renditen an diesen Standorten zufrieden, da sich im lokalen Vergleich dort die höchste Sicherheit für die Investitionen bietet. Central Business Districts gibt es nicht nur in Frankfurt, London (2x) und für New York (5x). Auch Braunschweig hat mit dem Europaviertel einen Bereich, der die Kriterien eines CBD erfüllt. Doch der Weg vom ehemaligen Bahnhofsgelände zum wirtschaftlichen Herz der Löwenstadt war lang und ist noch nicht beendet.

Lage und Geschichte

Südlich der zentralen Braunschweiger Innenstadt schließt sich ausgehend vom Europaplatz entlang des Bürgerparks an der Theodor-Heuss-Straße der Bereich des Europaviertels an. Er umfasst nicht nur das Hochhaus der Braunschweigischen Landessparkasse (BLSK) im Norden, sondern auch das ARTmax und das u. a. mit einem Baumarkt bebaute Grundstück der ehemaligen Wilke-Werke sowie das Harz-und-Heide-Messegelände. Ursprünglich konzentrierten sich an dieser Stelle die industrielle Produktion und der Bahnverkehr. was sich am zentral im Viertel gelegenen Betriebsgelände der Braunschweigischen Maschinenbauanstalt (BMA) als letztes produzierendes Unternehmen an diesem Standort auch heute noch ablesen lässt. Der bis nach dem 2. Weltkrieg benachbarte Hauptbahnhof nutzte einen Großteil der Flächen, die entlang der Theodor-Heuss-Straße ab den 1970er-Jahren mit diversen Bürogebäuden (u. a. Borek, Öffentliche Versicherung) bebaut wurden. Die Straße Am Alten Bahnhof und das von der Nord/LB bzw. BLSK seit Jahrzehnten genutzt ehemalige Bahnhofsgebäude geben noch immer Hinweise auf die verkehrliche Vergangenheit.

Der Standort hat somit einen Strukturwandel erlebt, der mit der Entwicklung des ARTmax auf dem Gelände der Braunschweiger Metallverpackungsgesellschaft (BMG) und der ehemaligen Zuckerraffinerie Mitte der 1990er-Jahre einen signifikanten Impuls erhalten hat. Aus dem Ensemble der Bestandsgebäude wurde ein lebendiger Anziehungspunkt für Business, Kunst und Kultur geschaffen, der heute als einer der attraktivsten Arbeitsorte in Braunschweig einzuordnen ist. Die Bebauung der ehemaligen Wilke-Werke mit Bürogebäuden, dem Hauptsitz der Lebenshilfe Braunschweig und diversen Handelsimmobilien hat eine weitere Industriebrache mittels Konversion zu einer zukunftsfähigen Nachnutzung geführt. Der bisher letzte größere Entwicklungsschritt im Europaviertel war die Umnutzung des ursprünglichen Betriebsgeländes der Firma Buchler an der Frankfurter Straße. Nach einer umfangreichen Bodensanierung entstand neben modernen Mehrfamilienwohnhäusern und einem B&B-Hotel das Kontorhaus mit seinem markanten Turm zum Europaplatz.

Die bisherige Entwicklung in diesem Bereich folgt durch die Umnutzung industriell genutzter Flächen (sogenannte Brownfields) den aktuellen Bestrebungen die zusätzliche Versiegelung zu verringern. Die zentrale Lage mit einer hervorragenden verkehrlichen Erschließung ist

PHILIPP KLENK

ARTmax Verwaltung GmbH Braunschweig



Herr Klenk ist geschäftsführender Gesellschafter der ARTmax Verwaltung GmbH in Braunschweig, zuvor als Wirtschaftsjurist in international tätiger Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Bereich Steuerstrukturberatung Real Estate und Portfoliostrategie.



daher ein prädestinierter Ausgangspunkt, den Transformationsprozess weiter fortzusetzen.

Bestand und Potenziale

Aus einer Lage am Rande der Braunschweiger Innenstadt hat sich ein markanter Standort entwickelt, in dem heute mehr als 150.000 m² Bürofläche zur Verfügung stehen und Platz für über 6.000 Arbeitende bietet. Doch noch immer sind umfangreiche Flächen unbebaut oder untergenutzt. Eine Vielzahl von ebenerdigen Pkw-Stellplätzen in begehrter innerstädtischer Lage verbietet sich eigentlich von selbst und ist ein weiteres Indiz für die erheblichen Entwicklungspotenziale, die noch gehoben werden können. Der Parkplatz der BLSK am Holzhof ist dabei eine der augenfälligsten Ausprägungen dieses unbefriedigenden Zustands.

Die vorhandenen städtebaulichen Potenziale hat auch die Stadtverwaltung erkannt und das Europaviertel als strategisches Projekt (R.o4) in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK) aufgenommen. Es folgt dem 1. Leitziel, die Stadt kompakt weiterzubauen

und beinhaltet die Neuordnung, Nachverdichtung und Attraktivitätssteigerung von großen ungenutzten Flächen. Umfangreiche städtebauliche, verkehrliche und wirtschaftliche Voruntersuchungen sollen die Potenziale und Nutzungsoptionen aufzeigen, um anschließend in Gesprächen mit Eigentümern, Nutzern und Einwohnern die Ziele einer zukünftigen Entwicklung herauszuarbeitenden. Zum aktuellen Zeitpunkt wird an der Vergabe der Rahmenplanung zur Nutzung als urbanes Gebiet gearbeitet, die wohl 2022 realisiert werden soll. Der Entwicklungsprozess ist somit in Gang gesetzt, wird aber erfahrungsgemäß noch eine beträchtliche Zeit in Anspruch nehmen. Bis zu einer Änderung der bisherigen Bebauungspläne unter Berücksichtigung der neuen städtebaulichen Ziele wird daher noch einiges Wasser die Oker herunter fließen.

Die Transformation im CBD setzt sich aber auch so fort. Die Borek-Unternehmensgruppe hat vor kurzem mitgeteilt, dass auf dem Grundstück Theodor-Heuss-Straße 7 ein über 7.000 m² großer Büroneubau errichtet werden soll. Das von KSP Architekten entworfene Gebäude wird für das Tochterunternehmen der Deutschen Bahn ESE errichtet und soll Anfang 2024 fertiggestellt werden. Dies ist ein weiterer Beleg,

welche Potenziale durch Nachverdichtung auf Bestandsgrundstücken gehoben werden können. Aber die Attraktivität des Standortes spiegelt sich auch in der Entscheidung von Alstom wider, die ihre Niederlassung mit einer Fläche von 4.500 m² bis Anfang 2023 komplett ins ARTmax verlegen. Die Ansiedlungen von Unternehmen aus dem Bahntechnikbereich begründen ein entsprechendes Cluster und schließen den Bogen zur historischen Bahnnutzung im Distrikt.

Vieles ist in den vergangenen Jahrzehnten zwischen Europaplatz und Theodor-Heuss-Straße in Bewegung geraten. Diese Dynamik setzt sich kontinuierlich fort, ist aber auch kein Selbstläufer.

Ausblick

Nach den Erfahrungen der Corona-Pandemie ist trotz der anfänglichen Homeoffice-Euphorie weiterhin mit einer umfangreichen Nutzung von Büros zu rechnen. Die Wünsche vieler Berufstätiger nach zentralen und verkehrsgünstigen Arbeitsplätzen in einem urbanen Umfeld sind auch zukünftig der Garant für eine stabile Nachfrage nach Büroflächen im CBD. Die allgemeine Diskussion um die Durchmischung von Arbeit und privaten Leben im Kontext mit z. B. der 15-Minuten-Stadt werden aber die weitere Entwicklung des Europaviertels maßgeblich prägen. Eine größere Nutzungsmischung im Sinne der Urbanität kann auch im Braunschweiger CDB realisiert werden. Der Bereich rund um das ARTmax und das Kontorhaus mit einer Melange aus Wohnen, Büroarbeit, Gastronomie, Hotel sowie Kunst und Kultur sind schon heute ein Beleg für diese Möglichkeiten.

Die Potenziale einer zukunftsfähigen Entwicklung sind im vielfältigen und großen Umfang innerhalb des CBD vorhanden. Der Prozess muss nur nachhaltig angegangen und maßgeblich vorangetrieben werden. Dann verfügt auch Braunschweig über einen CBD, der sich nicht hinter seinen nationalen und internationalen Pendants verstecken muss.





STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR SIND SEIT DEN FRÜHEN SIEDLUNGSFORMEN IMMER EIN ABBILD DER GESELLSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UND DES WANDELS, DEM SIE DABEI UNTERLIEGEN.

Business Center III, BraWoPark Braunschweig Ergänzung des BraWoParks durch ein drittes Hochhaus. Nutzung durch die Stadt Braunschweig

BRAUCHEN WIR NOCH NEUE BÜROHÄUSER?

Die Auswirkungen der Corona Pandemie mit Homeoffice in vorher nicht gekanntem Umfang hat die Arbeitswelt zumindest vorübergehend drastisch verändert. Seit die technischen Probleme der Kommunikation weitgehend gelöst sind, finden Teambesprechungen und auch größere Konferenzen digital statt. Den Vorteilen der Zeiteinsparung beim Wegfall des Weges zur Arbeit und die bessere Vereinbarkeit mit familiären Dingen stehen in Teilen Vereinsamung und mangelnde soziale Kontakte zu Kollegen und Kolleginnen gegenüber. Die Verringerung des arbeitsbedintgen Individualverkehrs hat den positiven Nebeneffekt der Energieeinsparung und damit des CO2-Ausstoßes.

WAS WIRD NACH DER PANDEMIE BLEIBEN?

Vor allem Großunternehmen haben die Homeoffice-Pflicht sehr konsequent befolgt. Die Volkswagen AG beispielsweise wird in Zukunft Ihren Mitarbeitern*innen gemäß der neuen Betriebsverordnung freistellen, bis zu 4 Tage die Woche im Homeoffice zu arbeiten und verpflichtend mindestens einen Präsenztag im Unternehmen zu verbringen, sozusagen als Tag für die interne Abstimmung und Kommunikation im Team. Unter dem Motto "Die Zukunft der Arbeit ist hybrid" soll ein Gleichgewicht



zwischen "Mobiler Arbeit" und der für die weitere Transformation unabdingbaren Interaktion im Büro geschaffen werden.

Andererseits wird der "Kampf" um qualifiziertes Personal, die Bestrebungen der Unternehmen den Mitarbeitern*innen optimale Arbeitsbedingungen anzubieten, zu räumlichen Veränderungen innerhalb der Bürostruktur führen: wesentlich mehr Kommunikationsund Besprechungsflächen, Projekträume, temporäre Arbeitsplätze, optimierte Arbeitswelten und Effizienz bei der Flächenbelegung aber auch Angebote, die auf eine lockere Gestaltung des Arbeitsumfeldes mit einer Art Freitzeitcharakter zielen.

Die von STAUTH Architekten geplanten Hochhausprojekte im BraWoPark am Braunschweiger Hauptbahnhof und das Berliner Haus in Wolfsburg liegen planerisch noch vor der Corona-Zeit. Alle Häuser ermöglichen jede moderne Form der Büro-Organisation – vom Zellenbüro bis zu offenen Bürolandschaften.

Welche Auswirkungen dies auf die Flächennachfrage und den Zuschnitt der Büroflächen haben wird, ist noch nicht zu beantworten. Bei der Konzeption neuer Bürohäuser, denn auch die wird es in Zukunft geben, werden vor allem auch Aspekte der Nachhaltigkeit stärker in den Fokus rücken.

GABRIELE GROPP-STAUTH DR. RÜDIGER STAUTH MARLEEN STAUTH

STAUTH I Architekten PartG mbB Braunschweig

ARCHITEKTEN

STAUTH I Architekten PartG mbB aus Braunschweig planen überwiegend Wohnungsbauten, Bürogebäude und Hotels und sind seit 30 Jahren freiberuflich bundesweit tätig. Über erfolgreiche Wettbewerbsteilnahmen und Kontakte zu privaten Investoren werden neue Bauaufgaben akquiriert. Bei eigenen Projektentwicklungen werden Partner für eine spätere Realisierung zusammengeführt. In enger Zusammenarbeit mit einem Team aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten, Fachplanern für Technische Gebäudeausstattung, Tragwerksplanern, Bauphysikern und Brandschutz-Sachverständigen werden ganzheitliche Planungsprozesse in allen Leistungsphasen der HOAI angeboten.

Foto: Alwina Unruh, UNRUH Designbüro



Nachdem der Wohnraumbedarf Anfang der 1970er-Jahre in der damaligen Bundesrepublik nach den Kriegszerstörungen gedeckt zu sein schien, verabschiedete sich der Staat weitgehend aus seiner Verpflichtung zur Schaffung von neuem und vor allem kostengünstigen Wohnraum. Für private Investoren, die in diese Lücke hätten springen können, war diese Bauaufgabe lange Zeit nicht rentabel.

Seit einigen Jahren wissen wir, dass trotz der Stagnation bei der Zahl der Gesamtbevölkerung, durch gestiegene Raumansprüche und einen immensen Anstieg der 1-2-Personen-Haushalte ein großes Defizit von Wohnungen entstanden ist.

Am Beispiel der Stadt Wolfsburg und den beiden großen hier geplanten Wohnungsbauprojekten sowie Nachverdichtungen von bestehenden Wohnquartieren wird das Bemühen einer Stadt deutlich, enorme tägliche Pendlerströme und die damit verbundenen Verkehrsprobleme sowie auch den einhergehenden CO₂-Ausstoß zu reduzieren.

In diesem Zusammenhang konnten STAUTH Architekten zunächst mit dem Wohnquartier "Drömlingshöhe" und dem "Stadtgarten Wellekamp" im Auftrage von VW Immobilien zwei Projekte realisieren, die den Städtebau der 1960er-Jahre behutsam ergänzen und trotz der angestrebten Verdichtung die großzügigen Freiräume der städtebaulichen Konzeptionen dieser Jahre nicht aufgeben (Thema: Nachverdichtung statt Zersiedelung und Flächenverbrauch im Umland).

Bei den neuen großen Quartieren in innenstadtnaher Lage, den "Hellwinkel Terrassen" und "Steimker Gärten", wurde auf der Basis von städtebaulichen Wettbewerbsverfahren und anschließend aufgestellter Gestaltungssatzungen ein klar definierter gestalterischer Kanon den Architekten an die Hand gegeben. Die bei den "Hellwinkel Terrassen" vorgegebenen Gebäudetypologien – Wohnhof, Stadthausreihe, Wohnzwilling, Wohnturm am Park, Dorf und Waldgeister – schaffen eine Vielfalt, die durch einen anspruchsvoll gestalteten öffentlichen Raum zusammengebunden werden.



Hellwinkel Baufeld E, Wolfsburg Typologie "Dorf" mit Gemeinschaftsraum und Gemeinschafts-urban gardening Dachfläche

Die besondere Herausforderung für die Architekten bestand darin, die festgelegten Vorgaben mit der individuellen architektonischen Haltung und Formensprache in Einklang zu bringen. Die Höhenentwicklungen der einzelnen Baufelder, die Einhaltung von Baugrenzen, eine dunkle Verklinkerung des Sockelgeschosses bis hin zur Farbpalette der Putzfassaden zielen auf eine Vielfalt der Gestaltung in einem einheitlichen Rahmen.

Die große Zahl der angebotenen Wohnungstypen bieten zudem neuen Wohnraum für unterschiedlichste Zielgruppen. Soziale Einrichtungen und Orte der Begegnung in Gemeinschaftsräumen sowie Flächen im Freiraum wie "Promenade", "Wiesenterrassen", "Kleingärten" und "urban gardening" sind Elemente, die dem Quartier eine eigene Identität geben.

Ökologische Aspekte sind zudem selbstverständlicher Teil der gesamten Siedlungskonzeption. Förderung der E-Mobilität durch Ladestationen in den Tiefgaragen und alternative Mobilitätsangebote sind zusätzliche Bausteine eines gewandelten Verständnisses für zeitgemäßen Wohnungsbau.



Drömlingshöhe, Wolfsburg Nachverdichtung des Städtebaus der 1960er-Jahre inkl. Wohnumfeldverbesserung der Bestandssiedlung Bauherr: VW Immobilien

Seit verstärktem Homeoffice durch Corona, fließen inzwischen neue Überlegungen bei der Grundrissgestaltung ein, mit geringer Steigerung des Raumbedarfs Arbeitsplätze innerhalb der Wohnungen anzubieten.

Stadtgarten Wellekamp, Wolfsburg Fortführung des städtebaulichen Konzepts aus den 1960er-Jahren. Ergänzung durch 4 Stadthäuser und 1 Boarding-House



Foto: hanno keppel image photography

FOLGT NACH DEM HOTELBOOM DER 2010ER-JAHRE EINE MARKTBEREINIGUNG?

Die von STAUTH Architekten geplanten Hotelprojekte und Service Apartments entstanden fast ausnahmslos in den Jahren zwischen 2010 und 2022. In diese Zeit fällt auch die Boomphase neuer Hotelketten und die Expansion bestehender Häuser. Die wirtschaftliche Blüte dieser Zeit und der stetig wachsende Städtetourismus führten in den großen Städten aber auch in den sogenanten B- und C-Standorten zu Neueröffnungen.

Auch hier hat die Corona-Zeit zu einer gravierenden Reduzierung der Belegungszahlen im Business- und Tourismusbereich geführt. Einige Ketten sind in finanzieller Schieflage oder wurden von anderen übernommen.



Entwurf: Golfresort in einem Ostseebad Marktchancen: Ferienhotellerie Bauherr: Schulte Hubbert GmbH



Bauherr: Volksbank BraWo + BAUM Gruppe

Marriott Courtyard und Premier Inn, Wolfsburg Stadthotels mit unterschiedlichen Zielgruppen "Business und Freizeit"

Bauherr: Berliner Haus GmbH Co. KG

Es ist zu vermuten, dass mit den Entwicklungen im Büroarbeitsbereich auch ein nicht unerheblicher Teil der Geschäftsreisen künftig unterbleiben werden. Die Städtereisen werden wahrscheinlich das Vorkrisenniveau wieder erreichen. Gute Chancen bieten hier sicher Häuser, die auf beide Zielgruppen ausgerichtet sind wie das realisierte Marriott Courtyard im Allerpark und das gerade fertiggestellte Premier Inn – jeweils in Wolfsburg. Im Freizeitbereich sind Familien die Zielgruppen, die die Angebote Autostadt in Verbindung mit Autoabholung, Outlet-Center, Phaeno, Kunstmuseum als Kurzurlaub nutzen werden.

Ein weiterer Markt eröffnet sich durch den gestiegenen Inlandstourismus mit zum Teil spezialisierten Angeboten wie ein von STAUTH Architekten geplantes Golfresort in einem namhaften Ostseebad.

FAZIT

Auch klassische Bauaufgaben – wie Wohnungsbau, Bürogebäude und Hotels – unterliegen in Zeiten des verstärkten gesellschaftlichen Wandels wie diesen inhaltlichen, gebäudetechnischen und damit auch formalem Veränderungsdruck, der zwangsläufig Berücksichtigung finden muss, um einer kurzlebigen Verwertungszeit begegnen zu können.

Die realisierten Projekte von STAUTH I Architekten stehen im Kontext der beschriebenen gesellschaftlichen Veränderungen, sind aber auch stets dem zeitlosen Anspruch einer gut gestalteten Umwelt verpflichtet.



Bauarbeiten des Business Center III



Rohstoffmangel, Lieferengpässe, Schwierigkeiten bei der Personalfindung: Die Baubranche steht weiterhin vor großen Herausforderungen, bedingt oder verstärkt durch die anhaltende Corona-Pandemie sowie dem Krieg in der Ukraine. Doch statt sich in dem Bereich zurückzuhalten und das Engagement zurückzufahren, hat die Volksbank BraWo mit der BraWoBau GmbH eine eigene Tochterfirma gegründet, die seit Juli 2021 noch stärker in allen Bereichen der Bau- und Immobilienwirtschaft agiert.

Bildhaft zu sehen ist dies im BraWoPark in Braunschweig. Wo zu Beginn des Jahres 2021 noch braches Bauland dar lag, steht mittlerweile der Rohbau des zweithöchsten Bürogebäudes der Stadt. Das Business Center III wuchs

nach dem offiziellen Spatenstich im Februar 2021 kontinuierlich und planmäßig Stockwerk für Stockwerk nach oben, sodass das Gebäude im Juni 2022 schon auf die volle Höhe der insgesamt 18 Obergeschosse angewachsen war. Parallel wurde u.a. an der Außenfassade gearbeitet, die Fensterelemente eingesetzt und im Inneren die Haustechnik installiert. Im Juli wird das Richtfest gefeiert.

"Die Bauarbeiten liegen voll im Plan, sodass wir fest davon ausgehen, dass die Hochbauarbeiten am Turm und dem vierstöckigen Sockelbau bis Anfang 2023 komplett abgeschlossen sein werden. Mit der Baufirma Züblin haben wir einen kompetenten Partner an unserer Seite, der sämtliche parallelen Bauvorgänge koordiniert und gemeinsam mit

unserem Team für die Umsetzung des komplexen Vorhabens sorgt", schildert Sven Krause, Geschäftsführer der BraWoBau GmbH.

Komplettes Spektrum der Baubranche

Die BraWoBau GmbH entstand aus dem vormaligen Baumanagement der Bank und firmiert als eigene Gesellschaft. Ulf Müller, ebenfalls Geschäftsführer, erklärt: "Wir können neben dem Baumanagement und der Projektsteuerung auch als Totalunternehmer für Bauvorhaben im Hoch- und Tiefbau sowie als Bauträger auftreten. Der Erwerb von Grundstücken, die Entwicklung von Bauvorhaben, Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Immobilien ist ebenfalls Teil unseres Portfolios. Damit decken wir wirklich das komplette Spektrum der Branche ab."

Neben den eigenen Bauvorhaben bietet die BraWoBau GmbH auch Volks- und Raiffeisenbanken, Trägern der öffentlichen Hand, kommunalähnlichen Gesellschaften, Organisationen religiöser Ausrichtung oder Unternehmen und Privatpersonen alle Dienstleistungen des Baumanagements an, u. a. die Projektsteuerung- und Überwachung.



BraWoBau GmbH Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRER



Sven Krause ist seit 2021 gemeinsam mit Ulf Müller Geschäftsführer der neugegründeten BraWoBau GmbH. Zuvor leitete er seit seinem Eintritt in die Volksbank BraWo 2019 die Abteilung Baumanagement. Der 50-jährige ist studierter Bauingenieur und bereits seit über 20 Jahren in leitenden Funktionen in der Baubranche tätig.

Brandschutz

Sind Sie wirklich "up to date"?

Verhalten im Brandfall

Nachdem ein neu gebautes oder saniertes Gebäude in die Nutzung geht, ist in der Regel alles neu und funktionstüchtig. Die Behörden haben alles abgenommen und der Nutzung übergeben. Der Eigentümer oder die Nutzer eines solchen Gebäudes haben viel Geld und Zeit investiert, um für die nächsten Jahre oder Jahrzehnte gerüstet zu sein. Jedoch gibt es auch nach Lebensbeginn eines Gebäudes einiges zu tun. Gemäß § 14 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ist der Eigentümer verpflichtet, auch die für den Brandschutz erforderlichen Bauteile instand zu halten. Das heißt, er muss in angemessenen Abständen prüfen, ob z.B. Brandschutztüren, Rauchabzugsanlagen oder auch Brandmeldeanlagen noch funktionieren. Auch muss bei Änderungen und kleineren Umbauarbeiten geprüft werden, ob der Brandschutz noch passt. Erfolgen diese Maßnahmen nicht, so kann es im Schadensfall im schlimmsten Fall zu Personenschäden und auch zum Verlust des Versicherungsschutzes und/oder strafrechtlicher Konsequenzen führen. Dieses Risiko ist vielen Eigentümern nicht bewusst.

In Industrie- und Gewerbebetrieben ist durch die Unternehmerpflichten im Rahmen des Arbeitsschutzgesetzes, durch die Behörden oder Versicherungen ein Brandschutzbeauftragter für diese Aufgabe gefordert. Er kümmert sich um all die notwendigen Aufgaben, sodass den gesetzlichen Anforderungen Rechnung getragen wird und im Brandfall der Schaden so gering wie möglich gehalten werden kann.

Der Brandschutzbeauftragte kümmert sich z.B.

- um die Beurteilung von Brandgefährdungen
- um die Umsetzung behördlicher und versicherungsrechtlichen Anforderungen
- um die Schulung von Mitarbeitern hinsichtlich des Brandschutzes
- nimmt an behördlichen Brandschauen teil
- führt Begehungen durch, um festzustellen, ob der Brandschutz eingehalten wird
- und unterstützt bei der Aufstellung von Maßnahmen zu Behebung von Mängeln.

Alle Aufgaben eines Brandschutzbeauftragten können in der DGUV 205-003 nachgelesen werden.

Aber nicht nur in der Industrie ist so ein Berater sinnvoll. Auch in größeren Wohnanlagen mit Tiefgaragen und ggf. kleingewerblichen Betrieben – z.B. Cafés oder Büros – macht es Sinn, sich regelmäßig darum zu kümmern,

dass die in der Genehmigung genannten Anforderungen auch weiterhin umgesetzt werden und funktionieren. Zum Beispiel dürfen sich in notwendigen Treppenräumen keine Brandlasten wie Regale, Kinderwagen oder sonstige brennbare Stoffe befinden. Sicherlich fangen die dort üblich abgestellten Sachen nicht ohne Weiteres Feuer, aber im Notfall engen sie den Rettungsweg ein, behindern die Feuerwehr bei wirksamen Rettungs- und Löschmaßnahmen und können als Grundlage für Brandstiftung dienen. Auch sind die Flächen für die Feuerwehr ständig freizuhalten, wie zum Beispiel die Aufstellfläche für die Drehleiter.

Sicherlich ist all das wieder eine zusätzliche Aufgabe, die finanziellen und zeitlichen Aufwand für Sie als Eigentümer einer Immobilie bedeutet – aber "unterm Strich" lohnt es sich. Denn Brandschutz ist in erster Linie Menschenschutz.

DIPL. ING. (FH) ARCHITEKT SVEN MÖLLER

Brandschutzkonzepte Möller Braunschweig

ARCHITEKT FÜR PLANUNG VON GEBÄUDEN, FACHPLANER FÜR VORBEUGENDEN BRANDSCHUTZ (EIPOS)

Sven Möller hat an der HAWK in Hildesheim Architektur studiert und sich 2007 zum Fachplaner für vorbeugenden Brandschutz weiter qualifiziert. Seit 2007 ist er Mitglied in der Architektenkammer Niedersachsen und seit 2018 in der Vertreterversammlung. Sein Tätigkeitsfeld umfasst die Erstellung von Gutachten und Brandschutznachweisen für alle Gebäudearten.





2226 in Lustenau von Baumschlager Eberle

Um Energie zu sparen, bauen wir immer mehr Technik in unsere Häuser ein, obwohl diese stark gedämmt werden und deshalb kaum noch geheizt werden müssen. Ist das sinnvoll? Gibt es Alternativen? Können wir die Kosten für Haustechnik einsparen, ohne auf Qualität zu verzichten? Wenn ja, was müssen wir dabei beachten?

Timo Grän: Es wird gebaut, gebaut, gebaut... Wie funktioniert aber sinnvolles Bauen eigentlich?

Nicolai Richter: Es gibt Häuser, die zeigen, dass mit sehr wenig Technik ganz viel möglich ist. Wir können auf einen Haufen Technik verzichten, wenn die Architektur geschickt geplant ist, und die Technik, die ich nicht abschaffen will, effizient eingesetzt wird. Zum Beispiel speichert die Masse eines Gebäudes Energie, die im Sommer kühlt und im Winter wärmt. Die Verbrauchsspitzen können so überbrückt werden.

Prof. Elisabeth Endres: Das Thema Masse ist natürlich wichtig, gerade auch, wenn wir

über Lastmanagement sprechen. Das Be- und Entladen von Masse ist eines der großen Ziele, wenn wir darüber nachdenken, wie wir in Zukunft Energieerzeugungstechnik zu- oder abschalten. Im Lastmanagementbereich von Neubauten spielt es eine wichtige Rolle. Gerade vor dem Hintergrund, dass alles, was massives Bauen betrifft, von Holzleichtbau abgelöst wird, brauchen wir zum einen energieeffiziente Materialien, die wir umweltverträglich produzieren und auf der anderen Seite aber auch gutmütige Häuser. Die Gutmütigkeit aus der Masse heraus ist schon ein

NR: Holzbau muss nicht unbedingt Leichtbau sein. Vor zwei Jahren hatte ich einen Artikel zu Vollholzbau geschrieben. Auch da ging es um die Masse, die energetisch wirkt und zusätzliche Vorteile hat, z. B. für den Brandschutz.

wichtiger Aspekt für die Energieeffizienz.

EE: Die Frage ist, müssen wir immer noch gebrannte oder zementgebundene Baustoffe nehmen, oder können wir auch wieder auf Baustoffe wie Lehm zurückgreifen, die dann Masse in einen Holzbau hineinbringen? Wir müssen die Vielfalt der Konstruktionen erhalten und überlegen, wie wir mit technischen Systemen umgehen, die einen anderen Lebenszyklus haben als die Materialien. Also auf die Frage: "Wieviel Technik benötigen wir – je nach Performance der Architektur?" folgt die Frage: "Wie

NICOLAI RICHTER

Partner bei Ahola Architekten Braunschweig

ARCHITEKT



Sein Diplom machte Nicolai Richter an der TU Braunschweig. Ab 2005 arbeitete er vier Jahre in Dublin Irland. 2009 ging er zurück nach Braunschweig und fing bei Ahola Architekten an. 2015 wurde er der Partner von Antti Ahola. Seit 2018 Mitglied des BDA und seit 2021 stellvertretender Landesvorsitzender des BDA Niedersachen.

NR: Beim Thema Technik komme ich noch einmal zurück auf die Energie und Heizung. Mit heutigen Dämmstandards, Masse und anderen Kniffen, wie z. B. das Lüften über sensorisch gesteuerte, automatisch öffnende Fenster, können wir den Energieverbrauch auf ein Minimum reduzieren. Der Rest wird durch die Abwärme von Personen und Elektrotechnik geliefert. Können wir wirklich ohne Heizung auskommen? Auch im Normalfall oder ist das nur für Forschungszwecke möglich?

EE: Also ich denke, es geht um das Gebäude 2226 in Lustenau von Dietmar Eberle. Das Gebäude war 2013 wichtig für die Diskussion in der Architektur noch mehr Technik einzubauen, um vermeintlich Energie zu sparen. Obwohl wir wissen, dass die Gebäude alle nicht so laufen, wie wir sie uns schöngerechnet haben. Im Wohnungsbau sehe ich das Prinzip kritisch, da hier die internen Gewinne fehlen. Im Büro- und Verwaltungsbau kann das auf jeden Fall funktionieren, vor allem weil der Winter nicht mehr unsere große Sorge ist, aufgrund der Dämmstandards, die wir heute haben. Allerdings ist vor allem die Masse im Sommer, wie es eben schon gesagt wurde, der entscheidende Faktor und eben der Fensterflächenanteil, dass wir diesen gering halten. Also wenn man sich an diese Randbedingungen hält, kommen wir auf jeden Fall von der Technik runter. Dies hat aber auch - und da geht die Frage an den Architekten – natürlich Einfluss auf die Gestaltung, insbesondere auf die Freiheit in der Gestaltung.

NR: Da ist das 2226 extrem. Es ist ein Würfel mit 24 m Kantenlänge. Das passt nicht zu jeder Nutzung und auch nicht in jeden Bebauungsplan. Der architektonische Entwurf hängt natürlich auch damit zusammen, was der Bauherr will. Da sollte man sich frühzeitig zusammen-

setzen und abstimmen, was alles möglich ist. Schon beim Konzept sollte die richtige Fachexpertise, aus energetischer Sicht, herangeholt werden. Wer erst bei der Ausführung einen Haustechnikplaner hinzuzieht, wird eine sehr luxuriöse Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung etc. bekommen. Und dann kommt der Brandschützer und sagt: "Ja, aber da brauchen wir noch ein paar Brandschutzklappen." Die müssen dann jedes Jahr gewartet werden usw. Dann ist die Einsparung, die ich auf der einen Seite habe, auf der anderen Seite wieder verpufft.

EE: Ich denke, es braucht auf jeden Fall einen anderen Prozess. Interdisziplinäre Zusammenarbeit am Anfang unter Einbeziehung des Bauherrn, zur Abstimmung und für das Verständnis aller am Tisch Sitzenden, dass vielleicht weniger oder Suffizienz nicht unbedingt Einbußen heißt, sondern eben das man gemeinsam bestimmt, was das Haus können muss und was nicht. Ein wirklich bewusstes miteinander besprochenes Austarieren der Randbedingungen und auch ein ehrliches Aufzeigen, was kostet es dann nachher in der dritten Miete, in der Wartung, Instandhaltung, Erneuerung. Das sind ja ganz wichtige Themen. Da kostet die Technik einfach viel Geld.

NR: Also ein ganz wichtiger Aspekt ist, dass man, je früher die wesentlichen Fragen gestellt werden, diese einfacher umzusetzen sind. Also wer ein bisschen mehr Energie und Zeit in die Planung steckt, der kann viel gezielter bauen und so Zeit und Geld sparen. Es ist

häufig ein Problem, dass man sagt: "jetzt habe ich ein Grundstück, jetzt will ich einen Bauantrag stellen." Natürlich kann der Architekt dann sofort mit der Planung anfangen, aber dann hat man evtl. am Anfang ein paar wichtige Fragen übersprungen. Im Nachhinein kriegt man die nicht mehr in das Gebäude hinein.

TG: Welche Fragen können das sein, die man sich im Vorfeld zu einem Bau stellen sollte? Oder was sollte man sich dann nochmal genau anschauen?

EE: Da gebe ich Ihnen völlig Recht, wir brauchen am Anfang die Zeit und nicht hintenraus, wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist. Wir müssen die digitalen Werkzeuge nutzen, die wir heute haben. Also nicht Gebäude starr rechnen, sondern dynamisch. Das sind besondere Leistungen nach unserer Honorarordnung, die aber absolut wertvoll sind, sonst können wir das Gebäude nicht richtig abbilden und kommen nie zu etwas Einfacherem.

TG: Vom Planen zurück zum Bauen: Wie baue ich einfach und sinnvoll?

NR: Kurz zusammengefasst: Gute Dämmung, wenig Oberfläche, viel Masse, ausgewogener Fensteranteil. So wenig Technik wie möglich, die genau auf das Gebäude abgestimmt wird, z.B. Solarzellen und Wärmepumpen zum Heizen und Kühlen. Materialien, die wenig Energie in der Herstellung kosten und möglichst wiederverwendbar sind: Holz vielleicht auch Lehm oder gar Stroh. Besser sanieren als abbrechen und neu bauen.

PROF. ELISABETH ENDRES

Technische Universität Braunschweig Institut für Bauklima und Energie der Architektur Braunschweig

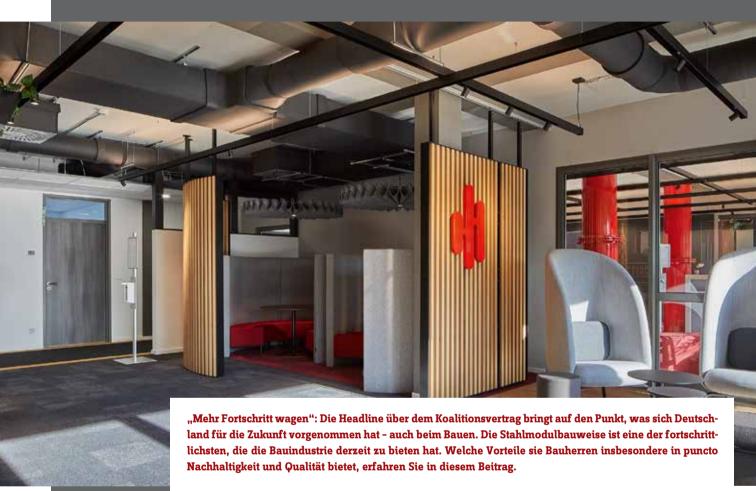
INSTITUTSLEITUNG

Elisabeth Endres studierte Architektur an der TU Kaiserslautern und TU München. Bis 2018 war sie wissenschaftliche Mitarbeiterin an der TU München und seit 2013 zudem als Projektleiterin im Ingenieurbüro Hausladen in Kirchheim bei München tätig. 2019 folgte der Ruf auf die Professur Gebäudetechnologie an die TU Braunschweig, dort leitet sie das Institut für Bauklimatik und Energie der Architektur.



Klimafreundlich Bauen mit Modulen

Bauprojekte in Modulbauweise schneller, hochwertiger und nachhaltiger realisieren



Das Errichten neuen Wohnraums ist einer der zentralen Punkte auf der Regierungs-Agenda. Wachsende Bevölkerungszahlen und andere Herausforderungen unserer Zeit erzwingen jedoch auch noch weitere Bedarfe: Zukunftsfähige Schulen und Kitas, Bauten für modernes Arbeiten sowie leistungsstarke Kliniken – allesamt dringend benötigte Gebäude, auf die nicht jahrelang gewartet werden kann. In Modulbauweise können diese Bauaufgaben wesentlich schneller und zugleich nachhaltiger realisiert werden als konventionell.

Der einst im Schatten konventioneller Bauweisen stehende Modulbau hat im Laufe der letzten Jahre einen regelrechten Imagewandel vollzogen. "Modul auf Modul" statt "Stein auf Stein": Auf diese Weise entstehen in nur wenigen Monaten Bauzeit vor Ort bis zu

sechsgeschossige Neubauten, die konzeptionell und gestalterisch alles bieten, was auch herkömmliche Bauweisen können – oder sogar noch mehr.

Konventionelles Bauen hat heute immer öfter lange Bauzeiten und ein hohes Qualitätsrisiko mit oft langwierigen Nachbesserungen und Verteuerungen zur Folge.

Mangelnde Qualität als Kostentreiber

Mängel sind in der Regel Kostentreiber Nummer Eins am Bau! Sie verzögern den Bauprozess und führen zu drastischen Kostensteigerungen. Laut der Jahresanalyse 2021 von BaulnfoCosult betrug der Fehlerkostenanteil in der deutschen Baubranche 2020 im Schnitt 15,4% des Jahresumsatzes. Bezogen auf den Umsatz im Bauhauptgewerke bedeutete dies ein Fehlerkostenfiasko in Höhe

von 20,79 Milliarden Euro. Unter den zahlreichen Faktoren, die dazu führen, nehmen zwei Aspekte die vorderen Plätze ein: Mängel in der Planung und unzureichende Kommunikation unter den Baubeteiligten.

"Planung vor Ausführung" ist die Devise beim Bauen mit vorgefertigten Raummodulen. Damit ist der gesamte Planungs- und Entscheidungsprozess ein völlig anderer als beim klassischen Bauen, wo man in der baubegleitenden Planung Entscheidungen umkehren und Details selbst im Baustadium ändern kann. Durch die integrale Planung treffen im Stahlmodulbau alle Fachdisziplinen von Anfang an zusammen, werden frühzeitig aufeinander abgestimmt und alle Entscheidungen im Vorfeld gebündelt.

Im Gegensatz zur reinen Qualitätskontrolle, bei der nur auf bereits entstandene Fehler reagiert wird, setzt der Modulbau auf aktives Handeln. Ein durchgängiges Qualitätsmanagement stellt sicher, dass Mängel und Fehler von Anfang an weitestgehend vermieden werden. Dabei werden alle qualitätsbezogenen Aktivitäten und Zielsetzungen in einer ganzheitlichen Prozesssteuerung zusammengefasst – mit dem Ziel, die Prozess-, Arbeits-, Produkt- und Dienstleistungsqualität zu verbessern.

All diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass im Modulbau eine erheblich höhere Qualität erzielt werden kann als beim konventionellen Bauen.

So profitieren Bauherren von den präzise aufeinander abgestimmten Prozessen innerhalb des ganzheitlichen Qualitätsmanagements. Das serielle, modulare Bauen mit vorgefertigten Raumzellen aus Stahl führt zu einer beispiellosen Qualität in der Ausführung der Objekte.

"Das Bauen braucht mehr Verlässlichkeit, mehr Tempo – und auch mehr Qualität", fordert auch die Bundesregierung und verspricht, die nötigen Planungs- und Genehmigungsverfahren auch für die modulare Bauweise erheblich zu beschleunigen.

Nachhaltig bauen mit der Stahl-Modulbauweise

"Klimaschutz und das Bauen überhaupt müssen zusammen gedacht werden", fährt die Ministerin fort und liefert damit weitere gute Argumente pro Modulbau: Die optimierte Modul-Vorproduktion im Werk minimiert neben dem Ressourcenverbrauch auch Verschnitt und Abfälle.

Leise, schnell und schmutzarm ist mit moderner Stahlmodulbauweise auch auf sehr engen, innerstädtischen Grundstücken Nachverdichtung möglich. Und das mit weit weniger Verkehrsbelastung als beim konventionellen Bauen, denn die Raummodule kommen mit einem sehr hohen Vorfertigungsgrad auf die Baustelle.

Dass Modulgebäude bis auf den Estrich ohne Beton errichtet werden, spielt dem Klimaschutz ebenfalls in die Karten und verbessert die CO_2 -Bilanz. Außerdem besteht die Tragstruktur der Raummodule aus Stahl, dem weltweit am meisten recycelten Material: 99 % des Baustahls wird recycelt, indem er eingeschmolzen und zu neuem Stahl verarbeitet wird. Durch dieses Stahlrecycling werden allein in Deutschland mehr als 20 Millionen Tonnen CO_2 pro Jahr vermieden. Dies ist in etwa so viel wie ganz Niedersachsen im Jahr 2020 freigesetzt hat.

Ein weiterer Aspekt, der den ökologischen Fußabdruck eines Gebäudes positiv beeinflusst, ist dessen Standzeit. Um eine möglichst lange Lebensdauer zu erreichen, muss das Gebäude nachgenutzt werden. Auch hier bieten Modulgebäude einen erheblichen Vorteil: Sie sind dank ihrer freitragenden Stahlskelettstruktur mit nichttragenden Innenwänden sehr flexibel, können umgestaltet, vergrößert, verkleinert oder umgewidmet und somit immer wieder an den veränderten Bedarf angepasst werden.

Konventionelles Bauen hat heute immer öfter lange Bauzeiten zur Folge.

SASCHA BEHRENDT

ALHO Systembau GmbH Braunschweig

GEBIETSVERTRIEBSLETTER NORD

Sascha Behrendt berät als Gebietsvertriebsleiter der ALHO Systembau GmbH, marktführendes Unternehmen im Bau innovativer Modulgebäude, gewerbliche und öffentliche Auftraggeber bei der Realisierung von Bauprojekten wie Schulen, Kitas und Bürogebäuden. Er sieht im Modulbau großes Potenzial für mehr Nachhaltigkeit und Qualität im Bauwesen. Diesen Wandel will er mit seinen Kunden aktiv vorantreiben.



Eine weitere Besonderheit der Stahlmodulgebäude ist, dass man sie rückstandlos zurückbauen kann, indem sie wieder in die einzelnen Module zerlegt werden. Diese können dann wiederaufbereitet und als "mobile Immobilie" an einem anderen Ort erneut zusammengefügt werden. Insbesondere die langlebige Grundkonstruktion aus Stahl macht es möglich, dass Modulgebäude so ein zweites Leben erhalten – oder ein drittes, viertes…

Das Recycling der Module ist das Mittel letzter Wahl. Sollte das Modulgebäude nicht mehr benötigt werden, lässt es sich komplett zurückbauen und anschließend im Werk sortenrein zerlegen. So können alle Materialien zu ca. 90% recycelt und dem Wertstoffkreislauf wieder zugeführt werden. Somit beinhaltet die modulare Bauweise wesentliche Aspekte von Cradle-to-Cradle bzw. eines Circular-Economy-Prinzips.

Modulbau für alle Gebäudesparten

Wann immer Neubauten mit vielen identischen Nutzungseinheiten benötigt werden, hat sich der Einsatz von Moduleinheiten wegen ihrer seriellen Reproduzierbarkeit besonders bewährt. Referenzen in den Sparten Büro- und Verwaltungsgebäude, Bildungsbauten, Gesundheitsimmobilien und Wohnungsbau beweisen das seit vielen Jahren. Und die Nachfrage nach modular errichteten Gebäuden steigt in all diesen Bereichen

stetig weiter. Bauherren sind aus vielerlei Gründen von der Bauweise fasziniert: So sind Modulbauten vielseitig einsetzbare, stets individuell geplante Gebäude, bei denen unterschiedlichste Gebäudekonfigurationen für die unterschiedlichste Anwendungsbereiche realisierbar sind. Dank der freitragenden Struktur der Stahlmodule sind große Raumspannweiten möglich. Obwohl seriell gefertigt, sind Modulgebäude keine Bauten "von der Stange", denn immer sind Architekten involviert, die alle Anforderungen umsetzen – angefangen bei den Besonderheiten des Standorts bis hin zum gewünschten Energiestandard - und dabei auf die Bedürfnisse der Bauherren und Nutzer individuell eingehen. Vom Entwurf über die Werkplanung, die Einbindung bauphysikalischer Belange wie Brand-, Schall- und Wärmeschutz und natürlich auch die architektonische Ausgestaltung von Details sind von Anfang an zahlreiche Bauexperten der unterschiedlichen Fachdisziplinen involviert. Gemeinsam arbeiten sie an einem Ziel: Mehr Fortschritt ins Bauen zu bringen - mit nachhaltiger und hochwertiger Modulbauarchitektur.



Modulbauten sind vielseitig einsetzbare, stets individuell geplante Gebäude.



Eines der stärksten Bedürfnisse des Menschen ist das Wohlbefinden und die Sicherheit. Nur, wenn wir uns wohl und sicher fühlen, strahlen wir dieses Gefühl aus, übertragen es an unser soziales Umfeld und treten auch leichter mit unseren Mitmenschen in Kontakt. Und all diese Faktoren tragen zu unserer Lebensqualität bei.

Indessen schreitet die Verdichtung von menschlichen Siedlungen und der Vergrößerung von Wohngebieten voran, meist aufgrund der besseren Arbeits- und Lebensbedingungen in Städten. Wo Wohnraum entsteht, muss die Natur weichen.

Für den materiellen Wohlstand ist eine entsprechende Infrastruktur notwendig – dazu gehören zum Beispiel Energieversorgung, Trinkwasser, Abwasser, Müllentsorgung, Verkehrsinfrastruktur: Gehwege, Parkplätze – nur um einige Faktoren zu nennen. Was ist jedoch mit dem physischen Wohlbefinden eines Menschen in solch einer Betonwüste an einer lauten, stark befahrenen Straße in Nähe einer Hochspannungsleitung?

An einem Zitat von Dieter Kienast (Landschaftsarchitekt, Schweiz) wird es deutlich:

"DER GARTEN IST DER LETZTE LUXUS UNSERER TAGE, DENN ER FORDERT DAS, WAS IN UNSERER GESELLSCHAFT AM KOSTBARSTEN GEWORDEN IST: ZEIT, ZUWENDUNG UND RAUM."

Der Wohnraum, in dem man lebt, ist für die öffentliche Außenwelt nicht einsehbar. Das Viertel, also die Außenanlagen, in denen man sich aufhält, sind öffentlich meist frei – jedoch sind beide wichtige Lebensmittelpunkte. Mit dem Unterschied, dass jeder selbst über das soziale Umfeld in seinem direkten Wohnumfeld entscheiden kann. Der eigene Wohnraum bietet eine entsprechende Aufenthaltsqualität für seinen Bewohner, da er seine ganz persönliche Handschrift trägt.

Bietet die Außenanlage eine ebenso hohe Aufenthaltsqualität? Attraktive Außenanlagen mit einer entsprechenden Gestaltung, sicheren Wegen und Sitzmöglichkeiten laden zahlreiche Bewohner dazu ein, sich in unmittelbarer Nähe des Hauses aufzuhalten und den öffentlichen Bereich Raum zu beleben. Ein lebendiges Viertel sorgt für ein nachhaltiges Gefühl der Sicherheit.

Einigkeit besteht sicherlich darin, dass die Mehrheit einen Garten mit frischen Kräutern zur Nutzung bevorzugen würde. So manche werden dabei allerdings denken: Das mag einfach gesagt sein, wird jedoch nicht funktionieren. Man kann keinen Kräutergarten und eine Sitzbank dazu, wie in manchen Eigentumshäusern vorhanden, in einem Viertel herstellen. Auf der anderen Seite machen Fahrradständer bei einem Einfamilienhaus keinen Sinn. In umfangreichen Wohnquartieren sind Fahrradständer nicht nur notwendig, sondern sie sorgen auch für Sicherheit – aber auch nur dann, wenn sie an sinnvollen Stellen aufgestellt sind, gepflegt werden und sich in das Gesamtbild eines Wohnviertels einfügen. Die Notwendigkeit, sein Hab und Gut in Wohnquartieren zu schützen, hängt jedoch nicht nur davon ab, dass Möglichkeiten vorhanden sind – diese Möglichkeiten müssen auch fachmännisch platziert und dauerhaft gepflegt werden, damit diese Bereiche auch langfristig als sicher wahrgenommen werden und Straftaten von Anfang an vorbeugen. Das können bereits Baumäste sein, die beschnitten werden müssen, um ein gepflegtes Bild herzustellen, denn mit dieser Maßnahme wird der Boden frei von Vogelkot gehalten und das gesamte Areal wirkt nicht nur gepflegt, sondern lädt auch zu seiner Nutzung ein.

Soziale Treffpunkte schaffen

Die Bauordnung schreibt je nach Anzahl der Wohneinheiten Pkw-Stellplätze, Spielplätze für Kinder etc. vor. Es gibt allerdings durchaus weitere Möglichkeiten, das Außenareal eines Wohnviertels ansprechend zu gestalten – wie wäre es zum Beispiel mit einem Treffpunkt mit einer witterungsfesten Bedachung und freiem W-Lan? Ob solche Treffpunkte zeitlich eingeschränkt nutzbar sein müssten oder umschlossen durch eine Zaunanlage und nur tagsüber geöffnet, hängt sicherlich von den Bewohnern des gesamten Viertels ab.

Grundsätzlich sollten jedoch Plätze, Wege, Garagenhöfe usw. optimal bei Dunkelheit ausgeleuchtet sein, denn nur so wird ein hohes Sicherheitsgefühl vermittelt. Zum einen kann man sich besser orientieren, zum anderen sieht man gut, was sich um einen herum ereignet. Das Ziel ist daher, dunkle Ecken in den Außenanlagen mit Hilfe der richtigen nachhaltigen Außenbeleuchtung aufzuhellen.



Darüber hinaus sollte überall dort, wo es bautechnisch möglich ist, für einen barrierefreien Zugang zu den Wohnhäusern gesorgt werden.

Sauberkeit und Ordnung herstellen und halten

Klar ist, dort wo Abfall liegt, kommt Abfall hinzu. Sobald ein Graffiti an einer Wand angebracht ist, wartet das zweite meist nicht lang. Optimal ist ein sauberes Viertel, ohne Zigarettenkippen auf dem Boden, ohne herumfliegenden Abfall oder Kaugummi auf den Belägen, denn dann wäre die Hemmschwelle höher, Abfall einfach so fallen zu lassen. Fakt ist, (mehr) Sauberkeit sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität. Die wiederum bedingt ein spürbares Sicherheitsgefühl für alle Bewohnerinnen und Bewohner. Hierzu müssen entsprechende Grundlagen geschaffen werden. Hausnahe Stellplätze für Mülltonnen, die gegebenenfalls abgeschlossen werden können, ausreichende Abfallbehälter in den Außenanlagen und vor allem ein ausreichendes Budget für den Dienstleister, die Außenanlagen auf das gewünschte Sauberkeitsniveau zu bringen und dieses nachhaltig zu halten. Denn jeder bewegt sich gern in einem sauberen Viertel.

Alles im grünen Bereich?

Nicht alle Pflanzen eignen sich für ein Wohnviertel. Einige bedürfen einer intensiven Pflege, andere sind teilweise giftig. Bei Neuanlagen würde man heutzutage sicherlich eine andere Pflanzenauswahl treffen als damals, ebenso würden heute keine Waschbetonplatten mehr verbaut werden. Hohe Hecken und dichte Büsche sind zwar schön grün, eignen sich aber leider auch bestens dazu, sich dahinter zu verstecken. Deshalb sollte dieser Sicherheitsaspekt neben der Optik berücksichtigt werden.

Dass ein Auto alle zwei Jahre zum TÜV muss, ist selbstverständlich, aber kommen Sie ebenso Ihrer Verpflichtung einer Spielplatzkontrolle oder dem Nachweis der Verkehrssicherungspflicht der Bäume auf dem eigenen Grundstück z. B. durch ein Baumkataster nach?



RICHARD JÄGER

Grewe & Jäger Braunschweig GmbH Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Richard Jäger ist Dipl.-Ing. in der Fachrichtung
Landschaftsbau und seit 1996 im Garten- und Landschaftsbau tätig. Er übernahm 2012 als geschäftsführender Gesellschafter die Führung eines Garten-, Landschafts- und Sportplatzbaubetriebes mit Standorten in Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg. Seit September 2018 ist er Geschäftsführer der Grewe & Jäger Braunschweig GmbH, Grewe & Jäger Magdeburg GmbH, Grewe & Jäger Wolfsburg GmbH und Grewe Holding GmbH.



DAS HOMEOFFICE LÖST DIE BÜROIMMOBILIE NICHT AB!

Die Struktur der Büroarbeit verändert sich mehr als die Nutzung der Immobilien.



Denn eine solide Datenbasis ist immer noch der beste Ausgangspunkt für valide Vorhersagen.

Umfrage mit dem AGV

In Kooperation mit dem Arbeitgeberverband Region Braunschweig e. V. (AGV) hat der Autor eine Umfrage mit dem Titel "Homeoffice für immer – stirbt das Büroleben aus?" durchgeführt. Die Teilnehmenden waren aufgefordert, Fragen zur geplanten Nutzung von Homeoffice und Büros zu beantworten. Im ersten Teil wurde der Schwerpunkt auf die Struktur des Bürolebens gelegt, anschließend ging es um Büroflächenbedürfnisse.

Mit mehr als 500 Antworten hatte ehrlicherweise aber niemand gerechnet. Zwei Drittel davon bezogen sich auf den Standort Braunschweig, 9% auf Wolfsburg und 25% auf alle übrigen Standorte. Damit dürfte Braunschweig eine der besterfassten Städte zu diesem Thema sein. Insbesondere die Daten aus Braunschweig und Wolfsburg spiegeln gut die unterschiedlichen Tendenzen wider,

welche u. a. aus den differierenden Wirtschaftsstrukturen der beiden Städte resultieren.

Die Eingangsfrage befasste sich mit der Häufigkeit der zukünftigen Büronutzung. Während in Braunschweig über 30 % von einer 5-Tage-Bürowoche ausgehen, planen dies in Wolfsburg nur gut 15 %. Demgegenüber steht der Extremwert mit nur einem Bürotag pro Woche, welcher in Wolfsburg für über 15 % in Frage kommt. In allen anderen Standorten gehen dagegen weniger als 5 % von dieser Variante aus. Der Schwerpunkt über alle Standorte hinweg liegt aber bei drei und vier Bürotagen pro Woche. Dieses Ergebnis wird auch von anderen Umfragen und Studien sowie bekannten innerbetrieblichen Regelungen gestützt, die einen oder zwei Homeoffice-Tage vorsehen.

Veränderungen von Büroflächen

Die Frage nach den Veränderungen in Bezug auf die Planung und Gestaltung von Büroflächen infolge der Pandemie war der Scheideweg für die Teilnehmenden. Da gut die Hälfte der Befragten von keinen Veränderungen ausgeht, war die Umfrage für sie damit beendet. Alle weiteren Ergebnisse beziehen sich daher nur noch auf die, die Veränderungen vornehmen werden oder unentschlossen sind.

Während in Braunschweig und Wolfsburg etwas weniger als 50% keinen Veränderungsdruck spüren, liegt der Wert für die anderen Standorte bei fast 60 %. Daran lässt sich ablesen, dass ein radikaler Wandel rund um die Büroimmobilie nicht zu erwarten ist. Dazu sind die Beharrungskräfte zu groß. Aber es gibt einen Veränderungsdruck, der sich in der anderen Hälfte der Antworten widerspiegelt. Wirklich sicher sind sich in Bezug auf die geplanten Veränderungen aber deutlich weniger: Wolfsburg führt mit etwas mehr als 40 %, in Braunschweig sind es noch gut ein Drittel. Somit liegt der Anteil der Unentschiedenen bei etwa 20%. Da bei dieser Gruppe nicht ausgeschlossen ist, dass sie auch keine Veränderungen vornehmen werden, könnten die Veränderungswilligen in der Minderheit bleiben. Es wird von den Erfahrungen und Erkenntnissen in den kommenden Jahren abhängen, wohin die Entwicklung in der Breite tatsächlich geht.

Veränderungen in der Nutzung: Desksharing

Danach wurden die verbliebenen rund 270 Teilnehmenden nach Ansätzen und Elementen der Büronutzung gefragt. Beim Thema Desksharing sprach sich ein signifikanter Anteil für mehr gemeinschaftliche Nutzung aus. In Wolfsburg gehen über 75% vom zukünftigen "Teilen ihrer Schreibtische" aus, während die Zustimmungswerte in Braunschweig und den anderen Standorten bei rund 55% bzw. 40% liegen. Gerade an diesem Punkt zeigt sich der industrielle Einfluss in Wolfsburg, wo entsprechende Konzepte bereits umgesetzt werden. Desksharing ist ein notwendiges Instrument, um überhaupt eine Reduktion der Bürofläche realisieren zu können. Bei einem Abbau von physischen Büroarbeitsplätzen und einer Überbelegung werden die Mitarbeitenden in ihrer Flexibilität aber eingeschränkt. Somit stellt sich die Frage, ob das Vorhalten von ausreichend Tischen für alle nicht auch ein positives Merkmal für den Arbeitsplatz ist. Zwang zum Homeoffice infolge von fehlenden Plätzen kann auch zu Frust führen.

Begegnungsräume

Es gibt durchaus Meinungen, dass sich Büros zu einer Begegnungsstätte der Arbeitenden entwickeln sollen. Stillarbeit soll zuhause erledigt werden und an einigen

Tagen finden sich die Mitarbeitenden im Büro zusammen, um ihre sozialen Kontakte zu pflegen und kreativ an Lösungen zu arbeiten. Sind unsere Büros darauf vorbereitet? Müssen wir nicht neue Begegnungsräume schaffen? Die Antwort: Weniger als die Hälfte will in Zukunft vermehrt Begegnungsräume schaffen. Während in Braunschweig der Anteil bei unter 40 % lag, gehen für Wolfsburg immerhin noch gut 45% davon aus, dass es entsprechende Veränderungen geben wird. In den anderen Standorten sind die positiven Antworten mit weniger als 30% deutlich in der Minderheit. Die Interpretation dieser Antworten ist ambivalent. Ggf. verfügen viele Unternehmen über solche Räumlichkeiten und haben daher mit "Nein" geantwortet. Es kann aber auch sein, dass bei einer Mehrheit schlicht kein Bedarf gesehen wird.

Technische Ausstattung

Desksharing und hybrides Arbeiten sind nur mit der dafür notwendigen technischen Infrastruktur möglich. Darin sind sich die Befragten mehrheitlich einig. Über 50% in Braunschweig und Wolfsburg wollen in die technische Ausstattung investieren, um das Arbeiten an mehreren Orten zu ermöglichen. Bei den negativen Antworten kann aber oft davon ausgegangen werden, dass die vergangenen Jahre schon für die technische Aufrüstung genutzt wurden und keine weiteren Maßnahmen notwendig sind. Der Zustimmungsgrad an den anderen Standorten von über 60% scheint daher einen gewissen Nachholbedarf zu belegen.

Infektionsschutz

Der Infektionsschutz spielt nur noch eine sehr untergeordnete Rolle bei der zukünftigen Büronutzung. In den beiden großen Städten sind sich die Befragten bei diesem Thema ausnahmsweise einmal einig: Gut 80% wollen

STEPHAN LECHELT

Altmeppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

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



die Büroräume nicht mit einem höheren Infektionsschutz ausstatten. In den anderen Standorten planen dagegen annähernd 30 % Schutzmaßnahmen.

Büroflächenbedürfnisse

Insbesondere die Immobilienwirtschaft treibt aber die Frage um, welche flächenmäßigen Auswirkungen die Veränderungen der Büroarbeit und der Nutzungen von Büros zukünftig haben werden. Der zweite Teil der Befragung war dieser Fragestellung gewidmet. Mit einer Mehrheit von 66 % gehen die verbliebenen rund 270 Befragten davon aus, dass sie mittelfristig eine etwa gleichbleibende Fläche benötigen werden. In Bezug auf die Gesamtheit aller Antworten einschließlich derjenigen, welche keine Veränderungen erwarten, planen nur 17% in den kommenden drei bis fünf Jahren eine Anpassung ihrer Büroflächen. Die Mehrheit hält somit stabile Verhältnisse für wahrscheinlich, was für die Immobilieneigentümer:innen zunächst ein positives Signal ist.

Im Detail ergibt sich, dass rund 25 % von einer Reduktion ihrer Bürofläche ausgehen. Demgegenüber stehen aber annähernd 10 %, die einen Flächenaufbau planen. Beim Abbau von Büroflächen liegt Wolfsburg mit gut 30 % vor allen anderen Standorten. Braunschweig weist dagegen mit ca. 10 % beim Flächenaufbau den höchsten Wert auf, in Wolfsburg und den übrigen Standorten erwarten dies deutlich weniger als 10 %.

Spannend ist die Frage, wie hoch der geplante Ab- bzw. Aufbau von Büroflächen ausfallen soll. In Braunschweig und den übrigen Standorten wollen gut 50 % bis 60 % der Abbauwilligen ihre Fläche zwischen 10 % und 25 % reduzieren. In Wolfsburg erwartet die Mehrheit eine Flächenreduktion zwischen 25 % und 50 %. Für Braunschweig hatten 27 Befragte Angaben zu ihrer aktuellen Bürofläche gemacht, so dass eine Spanne für die zu erwartende Flächenreduktion ermittelt werden konnte. Diese reicht von rund 11.000 m² bis 27.000 m² bei einem Bestand von ca. 100.000 m². Im Mittel ergibt sich eine Reduktion von gut 20 %.

Demgegenüber steht in Braunschweig der geplante Aufbau von Büroflächen. Die Mehrheit von gut 85% geht dabei von einer Ausweitung der Fläche zwischen 10% und 25% aus. Nur in Wolfsburg ist der Anteil mit fast 70% etwas geringer. Für Braunschweig wurde bei 17 Flächenangaben eine Spanne von rund 5.000 m² bis 13.000 m² ermittelt. Bezogen auf den Bestand von etwa 50.000 m² entspricht dies im Mittel einem Aufbau von fast 20%.

"Der Infektionsschutz spielt nur noch eine sehr untergeordnete Rolle."

Bei einer Überlagerung der Szenarien für den Ab- und Aufbau von Büroflächen ergibt sich für Braunschweig bezogen auf 44 Teilnehmende mit einer Gesamtfläche von gut 150.000 m² eine Spanne für die Flächenveränderung, welche von einem Abbau von 11.000 m² bis zu einem Aufbau von 2.000 m² reicht. Dies ist im Kontext der bestehenden Unsicherheiten als überschaubar einzustufen.

Fazit

Die vorliegenden Zahlen bieten einen guten Einblick in die Planungen der Unternehmen. Dabei ist aber zu beachten, dass es sich um eine Momentaufnahme handelt, welche die Erfahrungen mit dem Homeoffice der vergangenen Jahre widerspiegelt. Neue Erfahrungen können daher zu Änderungen in der Büroplanung führen. Die Datenbasis ist aber aufgrund ihrer Quantität von enormer Bedeutung. Die kürzlich erschienene Homeoffice-Studie von Catella basiert auf nur 111 Antworten aus ganz Deutschland. Die mit dem AGV durchgeführte Umfrage hat allein für Braunschweig die dreifache Menge an Rückläufern erhalten. Grundsätzlich lässt sich konstatieren, dass das Büro für die Mehrzahl der Unternehmen seine Bedeutung als Mittelpunkt des Arbeitslebens in Zukunft behalten und das Homeoffice eine Ergänzung darstellen wird. Diverse Untersuchungen befassen sich schon mit den Auswirkungen des Homeoffices auf die Beschäftigten. Eine eindeutige Würdigung ist aber noch nicht möglich: Werden die Büroarbeitenden durch das Homeoffice eher isoliert und entfremdet oder ist es ein Segen für die Arbeitsproduktivität? Doch eins ist sicher: Menschen sind soziale Wesen, die für Kreativität und Innovation sowie ein gutes Betriebsklima gemeinsam Zeit und Raum brauchen. Videokonferenzen sind kein adäguater Ersatz für das persönliche Treffen in der vielzitieren Teeküche.

Laut dem Deutschen Patentamt sind in den letzten zwei Jahren die Patentanmeldungen in um bis zu 14% gegenüber den Vorjahreswerten zurückgegangen. Es bleibt abzuwarten, ob es sich um ein temporäres Phänomen handelt oder sich der Trend verfestigt. Unter Umständen ist der Rückgang unserer Innovationskraft aber der Preis für das Homeoffice. Sollte sich dies tatsächlich bewahrheiten, kommen auf uns wesentlich größere Probleme zu als durch einen Abbau von Büroflächen bei einem überschaubaren Anteil der büronutzenden Unternehmen.



Lilienthalhaus II bietet Raum für technischen Fortschritt



Die Entwicklung des Lilienthalquartiers am Forschungsflughafen Braunschweig geht weiter. Nach Eröffnung des Lilienthalhauses I und des Forschungsparkhauses an der Hermann-Blenk-Straße, wird seit 2019 das Lilienthalhaus II entwickelt.

Auf ca. 7.300 Quadratmetern und fünf Geschossen entstehen moderne und flexible Büroflächen mit vielfältigen Ausgestaltungsformen, die von Einzel-, Kombi- oder Gruppenbüros bis hin zu Businessclubs reichen. Jede Mietfläche kann mit Teeküchen, Dokumentencentern und Besprechungsräumen ausgestattet werden. Die Vermarktung der Flächen ist seit Frühjahr 2022 aktiv.

"Technischer Fortschritt und gemeinsames Arbeiten gehen Hand in Hand. Um Unternehmen aus der Luft-, Raumfahrt und Mobilität dieses zu ermöglichen, streben wir gemeinsam mit der Strukturförderung Braunschweig GmbH die weitere Entwicklung des Standorts Forschungsflughafen Braunschweig an. Das sukzessiv entstehende Lilienthalquartier ist geprägt durch kurze Wege, vernetztes Arbeiten, Raum für Kreativität, Innovationen und Technologien", berichtet Ivan Binder, Volksbank BraWo Projekt GmbH.

Der Erhalt der Baugenehmigung ist im Sommer 2022 vorgesehen. Im Anschluss ist der Baubeginn nach Erreichen einer vordefinierten Vermietungsquote geplant.

Zertifizierte, nachhaltige Bauweise

Der hohe technologische Anspruch des Standorts spiegelt sich auch in dem Gebäude wider – das Lilienthalhaus II strebt das DGNB-Zertifikat an und wurde mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet. Damit werden besondere bauliche Standards in Bezug auf die Nachhaltigkeit im Bau ausgezeichnet.

"Wie bei all unseren Projekten achten wir auch bei der Entwicklung des Lilienthalquartiers auf eine nachhaltige, zukunftsgewandte Art und Weise, wie das Areal realisiert wird. Als Stadtund Regionalentwickler unterscheiden wir uns deutlich von klassischen Bauträgern. Wir wollen positive Impulse setzen – soziale, ökologische und auch ökonomische. Unser Mehrwert ist unser Entwickler-Know-how, wir können zudem Kapital und weitere Partner mitbringen und wir kennen uns darüberhinaus sehr gut im Bereich Nachhaltigkeit aus", betont Binder.

IVAN BINDER

Volksbank BraWo Braunschweig

PROJEKTENTWICKLER

Ivan Binder hat Wirtschaftsingenieurwesen mit der Fachrichtung Bauingenieurwesen an der Technischen Universität Braunschweig studiert und ist seit 2013 bei der Volksbank BraWo Projekt GmbH und der blueorange Development Partner GmbH tätig. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen im Bereich der Projektentwicklung und der Strukturierung von Projektpartnerschaften. 2019 hat er zudem die Geschäftsführung der neugegründeten MAGNI³ GmbH übernommen.





33

Bei Arbeitsplatzsystemen lohnt es sich, etwas genauer hinzuschauen und diese bedarfsgerecht auszulegen.

auch über ERP-und CRM-Lösungen, Back-up-Dienste und Mailarchivierung nachzudenken und zu bewerten, ob diese selber effizient betrieben werden können. Aber auch Rechenprozesse, die selten benötigt werden und eine hohe Last erzeugen, wie Datenanalysen oder monatliche Abrechnungen, lassen sich sinnvoll in Cloud Services abbilden.

All diese Maßnahmen führen dazu, dass die hauseigenen Ressourcen deutlich kleiner ausgelegt werden können. Am Ende steht vielleicht sogar ein kompletter Betrieb der IT in einem externen Rechenzentrum, was besonders für stark wachsende Unternehmen, die eine skalierbare IT benötigen, ein guter Weg sein kann.

Bei Arbeitsplatzsystemen lohnt es sich, etwas genauer hinzuschauen und diese bedarfsgerecht auszulegen. Kommen sogenannte virtualisierte Desktops zum Einsatz, wird die Rechenlast für die Bereitstellung der Applikationen von der Serverlandschaft übernommen und an den Arbeitsplätzen kann ein kleiner und energie-effizienter Thin Client eingesetzt werden oder die Arbeit kann über einen Tablet-PC erledigt werden. Hier wird nicht nur ressourcenschonend gearbeitet, auch mobiles Arbeiten ist so sicher und einfach möglich.

Zentralisierte Multifunktionsgeräte, die auf höchstem Niveau Drucken, Kopieren und Scannen in einem Gerät vereinen, helfen ebenfalls Budget und Umwelt zu schonen und vermeiden ein Heer von unterschiedlichen Geräten an den einzelnen Arbeitsplätzen.

Digitalisieren, wo es geht und papierbasierte Zwischenschritte zu vermeiden, ist nicht nur aus Gründen der Wettbewerbsfähigkeit der eigenen Organisation notwendig, sondern zahlt wieder auf das Thema Homeoffice und mobiles Arbeiten ein. Allein durch mehr Videokonferenzen können tausende von Pkw-Kilometern oder Flugmeilen vermieden werden und wertvolle Arbeitszeit kann sinnvoller genutzt werden.

Automatisierte Prozesse können zudem in Zeiten von geringen Lasten laufen und leistungsfähige Schnittstellen zwischen den einzelnen Systemen vermeiden redundante Datenhaltung und unnötige Zwischenschritte in der Bearbeitung.

Nachhaltigkeit ist ein Dauerlauf und wie so häufig sind es viele kleine Stellschrauben, an denen Sie drehen können und auch vermeintlich kleine Maßnahmen zahlen sich so langfristig aus.



ATD GmbH Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

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





GEBÄUDEVERSICHERUNG

Sinnvolle Ergänzungen des Versicherungsumfangs



Eine moderne Gebäudeversicherung bietet einen umfangreichen Deckungsschutz. Hier erfahren Sie, wie die Grundabsicherung Ihrer Immobilie ausbauen können.



Für einen Immobilienbesitzer gehört die Gebäudeversicherung zur wichtigsten Absicherung. Die klassischen Grundgefahren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel hat mittlerweile nahezu jeder Hauseigentümer abgesichert. Doch reicht dieser Deckungsschutz in Zeiten von zunehmenden Wetterextremen aus? Welchen Gefahren muss sich ein Hausbesitzer in der heutigen Zeit aussetzen und welche Versicherung leistet? Wir haben mit Herrn Nils Göwecke, Spezialist zum Thema Gebäudeabsicherung im Haus Döhler Hosse Stelzer, gesprochen.

Ist die Grundabsicherung, die eine Gebäudeversicherung dem Hausbesitzer bietet, Ihrer Meinung nach ausreichend?

GÖWECKE: Die Frage ist nicht so einfach zu beantworten, denn grundsätzlich ist der Versicherungsschutz immer ein subjektives Empfinden. Was für den einen als versicherungswürdig erscheint, stuft ein anderer nicht einmal als mögliches Risiko ein. Die "klassischen Gefahren" im Rahmen einer Gebäudeversicherung sind

Feuer, Leitungswasser sowie Sturm und Hagel. Hierunter ist eine Vielzahl der möglichen Schäden auch tatsächlich abgedeckt. Nichtsdestotrotz sollte der Versicherungsschutz individuell auf jede Immobilie angepasst werden – hierfür bietet der Versicherungsmarkt mehrere Möglichkeiten.

Welche zusätzlichen Absicherungsmöglichkeiten stellt der Versicherungsmarkt zur Verfügung?

GÖWECKE: Insbesondere durch die stetig zunehmenden Unwetterereignisse steht die sogenannte Elementarschadenversicherung als wichtige Zusatzdeckung im Mittelpunkt der Gebäudeversicherung. Darüber hinaus können auch Erweiterungen, wie eine Glasbruchversicherung oder die Absicherung von unbenannten Gefahren für Hausbesitzer sehr interessant sein – auch unter Berücksichtigung der Umlagefähigkeit der Versicherungsbeiträge. Eigentümer von Immobilien mit einem Wert von mehr als 10 Mio. Euro sollten zusätzlich über eine Terrorversicherung nachdenken.

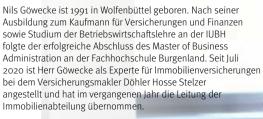
Warum ist eine zusätzliche Elementarversicherung wichtig?

GÖWECKE: Sturmtief Bernd sowie die jüngsten Unwetterereignisse in Rheinland-Pfalz und Nordrhein-

NILS GÖWEKE

Döhler Hosse Stelzer GmbH & Co. KG Versicherungsmakler Braunschweig

VERSICHERUNGSMAKLER







Westfalen haben bewiesen, dass in den vergangenen Jahren extreme Unwetter stark zugenommen haben. Die Launen der Natur werden durch den Klimawandel immer spürbarer. Starkregen oder Überschwemmungen sind längst keine Seltenheit mehr. Als Folge von Unwetterereignissen ergaben sich in der Vergangenheit oft Milliardenschäden für Hausbesitzer, Städte und Gemeinden. Mit der Deckungserweiterung für Elementarschäden haben Hausbesitzer die Möglichkeit, ihre Immobilie optimal gegen solche Szenarien abzusichern.

Welche Deckungserweiterungen bietet eine Elementarversicherung?

GÖWECKE: Die Elementarversicherung schützt Hausbesitzer vor den finanziellen Folgen extremer Naturgefahren. Unter anderem werden hierbei Schäden durch Hochwasser, Starkregen, Überschwemmungen, Rückstau, Schneedruck und Lawinen, Erdbeben, Erdsenkungen sowie Erdrutsche erfasst.

Für wen ist diese Absicherung interessant?

GÖWECKE: Grundsätzlich für alle Hausbesitzer, unerheblich, ob es sich hierbei um eine privat oder gewerblich genutzte Immobilie handelt. Eine Vielzahl der Landesregierungen hat sogar bereits werbliche Versicherungsinitiativen ins Leben gerufen, um Hausbesitzer auf diese Gefahren aufmerksam zu machen. Ein wesentlicher Grund hierfür war auch die Verständigung der Ministerpräsidenten der Länder, Hilfsgelder grundsätzlich nur noch an jene auszuzahlen, die sich erfolglos um eine Versicherung bemüht haben oder denen ein Versicherungsangebot zu wirtschaftlich unzumutbaren Bedingungen angeboten wurde.

Und was kostet dieses zusätzliche Deckungskonzept?

GÖWECKE: Diese wichtige Absicherung lässt sich in Verbindung mit einer Gebäude- bzw. Hausratversicherung abschließen. Die Beiträge werden im Wesentlichen durch die Objektlage und das Schadenrisiko, insbesondere der Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers, beeinflusst. Die Versicherer haben hierzu mit Hilfe von Überschwemmungsdaten der Wasserwirtschaftsämter ein Zonierungssystem entwickelt, bei der jedes Gebäude in Deutschland in vier Gefährdungsklassen eingeteilt wird.

Sie sprachen von einer zusätzlichen Absicherung bei Glasbruch, aber ist Glasbruch nicht sowieso mitversichert?

GÖWECKE: Nein, nicht zwangsläufig. Entsteht ein Glasbruch durch eine der versicherten Gefahren, dann greift der Versicherungsschutz. Bei einer zusätzlichen Glasbruchversicherung handelt es sich jedoch um eine Allgefahrendeckung. Hier erfolgt ungeachtet der Schadenursache eine Erstattung des entstandenen Schadens.

Welche Glasscheiben sind versichert?

GÖWECKE: Hierbei muss zwischen zwei Möglichkeiten des Versicherungsumfangs differenziert werden. Einerseits kann die gesamte Verglasung eines Gebäudes versichert werden, andererseits kann, wie häufig in vermieteten Objekten üblich, das Glas des allgemeinen Gebrauches abgesichert werden. Hierunter fallen somit sämtliche Glasflächen, die keiner Mieteinheit zugeordnet werden können (wie beispielsweise Treppenhausfenster und Hauseingangstüren).



Was versteht man unter dem Begriff "unbenannte Gefahren"?

GÖWECKE: Diese Deckungserweiterung ist besonders interessant, da jedes Schadenereignis abgesichert ist, welches in den Versicherungsbedingungen weder ausdrücklich benannt noch explizit ausgeschlossen ist.

Das heißt, jeglicher Schaden an einer Immobilie ist damit versichert?

GÖWECKE: Prinzipiell gilt jeder Schaden als versichert, der unvorhergesehen und plötzlich eintritt. Allerdings muss einschränkend erwähnt werden, dass eine mangelhafte Instandhaltung eines Gebäudes und beispielsweise daraus entstehender Schimmel nicht versicherungsfähig ist.

Können Sie uns hierfür ein Schadenbeispiel nennen? GÖWECKE: Etwas überspitzt könnte man sagen, alles

was man sich so vorstellen kann – von auf Häusern landenden Ufos bis zum getriebenen Rind, welches beim Vorbeilaufen die Fassade beschädigt. Ein realistisches Schadenereignis könnte wie folgt lauten: Eine neben dem Gebäude stehende Eiche wirft aufgrund langanhaltender Dürre ihre Äste ab und beschädigt dadurch Teile des Daches.

Gibt es denn auch hier Ausschlüsse in den Versicherungsbedingungen?

GÖWECKE: Ja, generelle Ausschlüsse sind zum Beispiel Vorsatz, Krieg und Kernenergie.

Für welche Zielgruppe ist diese zusätzliche Deckungserweiterung interessant?

GÖWECKE: Diese Erweiterung des Versicherungsschutzes ist das i-Tüpfelchen. Ob dieser hochwertige Versicherungsschutz wichtig ist, ist natürlich jedem Hausbesitzer selbst überlassen, zumal die Deckungserweiterung ihren Preis hat. Deshalb ist sie bei Einfamilienhäusern eher im hochwertigen Bereich üblich. Eine andere Situation ergibt sich bei gewerblich genutzten Immobilien. Hier empfehle ich explizit den zusätzlichen Versicherungsschutz, insbesondere für Objekte, welche einem hohen Publikumsverkehr ausgesetzt sind.

Zu Beginn des Interviews sprachen Sie auch von einer Zusatzabsicherung bei Terror. Können Sie das genauer erklären? Was ist damit gemeint?

GÖWECKE: Gerade aufgrund der unkalkulierbaren Risiken, die von Terroranschlägen ausgehen, kann eine zusätzliche Absicherung der Immobilie durchaus sinnvoll sein. Als besonders gefährdet gelten unter anderem Gebäude mit Symbolcharakter oder Gebäude mit hohem Personenaufkommen. Liegen konkrete Umstände vor, die das Risiko eines Gebäudeschadens durch einen terroristischen Anschlag begründen, können die Kosten für eine Terrorversicherung auch auf die Mieter umgelegt werden.

Und welche Rolle spielt dabei der Gebäudewert?

GÖWECKE: Gewöhnlich beinhalten Gebäudeversicherungen für Immobilien mit einem Versicherungswert unterhalb von 10 Mio. Euro eine automatische Absicherung von Terrorschäden. Gebäude mit einem Wert von über 10 Mio. Euro bedürfen einer zusätzlichen Terrorismus-Deckung, die bei vorheriger Beantragung als Zusatzeinschluss innerhalb der Gebäudeversicherung abgebildet wird. Lediglich Gebäude mit einem Wert über 25 Mio. Euro benötigen zur Absicherung der terroristischen Risiken einen separaten Versicherungsvertrag bei einem Spezialversicherer. Zur Berechnung der Versicherungssumme dient neben dem eigentlichen Gebäudewert auch die Summe des Mietausfalls.

Herr Göwecke, was können Sie abschließend allen Hausbesitzern empfehlen?

GÖWECKE: Nicht jeder Versicherungsbaustein ist für jede Immobilie sinnvoll. Immobilieneigentümer sollten sich zu möglichen Deckungserweiterungen grundsätzlich individuell beraten lassen. Wir empfehlen, bestehende Gebäudeversicherungen regelmäßig auf Aktualität überprüfen zu lassen. Beispielsweise beinhalten moderne Tarif- und Bedingungswerke Leistungen, welche bei älteren Verträgen noch ausgeschlossen gelten. Wir als Versicherungsmakler prüfen im Vorfeld gerne das Kleingedruckte, damit Sie als Eigentümer im Schadenfall keine böse Überraschung erleben.

Foto: AdobeStock/Andy Dean

Immobilienverrentung und Teilverkauf

Ein wirklich gutes Geschäft?

Viele Ruheständler beziehen eine geringe Rente und verfügen über keine nennenswerten finanziellen Reserven, wohnen aber im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung. Für Investitionen oder einfach die Annehmlichkeiten des Lebens fehlen dann oft die liquiden Mittel. Das Problem haben diverse Anbieter erkannt und versprechen in komplexen Geschäftsmodellen, die eigene Immobilie zu Geld machen zu können, ohne auf die heimischen vier Wände verzichten zu müssen: Die Zauberworte sind Teilverkauf und Immobilienverrentung.

Bei der Immobilienverrentung verkauft der Eigentümer seinen Grundbesitz an einen Investor – meist ein auf diese Finanzierungsform spezialisiertes Unternehmen. Die Immobilienrente kann entweder als Zeitrente oder als Leibrente vereinbart werden.

Die Zahlung der Zeitrente erfolgt für die Dauer eines fest definierten Zeitraums. Bei der Leibrente erhält der Eigentümer der Immobilie die Rente bis zu seinem Lebensende. In der Regel ist die Leibrente an die Inflationsrate gekoppelt und steigt mit der Zeit an.

Ob eine Verrentung der eigenen Immobilie sinnvoll ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab und muss im Einzelfall entschieden werden. Interessant kann es aber vor allem für Eigenheimbesitzer sein, die keine Erben haben.

Die Vorteile der Immobilienverrentung liegen vor allem darin, dass die Eigentümer bis an ihr Lebensende in dem eigenen Haus wohnen bleiben können und eine monatliche Rentenzahlung fließt. Als Nachteile sind die zu erbringenden Gebühren und die Sicherheitsabschläge bei der Bewertung der Immobilie zu beachten.

Für ein Ehepaar lohnt sich die Immobilienverrentung in aller Regel nicht. Der Grund dafür ist, dass es statistisch gesehen länger dauert, bis beide verstorben sind. Die längere Lebensdauer bzw. die höhere Überlebenswahrscheinlichkeit der Besitzer gleicht der Käufer dadurch aus, indem er eine deutlich geringere lebenslange Rente zahlt.

Teilverkauf

Teilverkauf ist die aktuell meistbeworbene Variante, eine Immobilie im Alter zu Geld zu machen. Beim Teilverkauf verkaufen Eigentümer Teile ihrer Immobilie an einen Dritten oder eben an ein Unternehmen. Dies ist vergleichbar mit der Situation, wenn (Ehe-)Paare meist zu gleichen Teilen kaufen und dann beide ins Grundbuch eingetragen werden. Beim Teilverkauf holt man sich aber nicht den (Ehe-)Partner, sondern einen Fremden, meist ein Teilverkauf-Unternehmen, ins Grundbuch. Das hat Konsequenzen: Wenn man der vollmundigen und auf Emotionen getrimmten Werbung Glauben schenken darf, erhalten Eigentümer den genauen Wert des verkauften Anteils (maximal 50 Prozent des Immobilienwertes) als Geldbetrag ausgezahlt. Aber: Dafür, dass die Verkäufer auch den verkauften Teil nutzen können, zahlen sie nun ein monatliches Nutzungsentgelt. Dieses beträgt aktuell zwischen 3 und 4 Prozent des "verkauften" Wertes. Zudem wird die Instandhaltungspflicht meist vollständig

auf den Verkäufer abgewälzt. Und: Die Anbieter lassen sich für den späteren Verkauf in der Regel eine Vollmacht unterzeichnen. Ein Verkauf der Immobilie kann dann nur durch das Teilverkauf-Unternehmen erfolgen – und das bestimmt dann die Bedingungen. Zudem ist für den Verkauf eine Servicegebühr von bis zu 6 Prozent des Verkaufserlöses an das Teilverkauf-Unternehmen oder einen beauftragten Makler zu zahlen.

Fazit

Der Erfolg dieser Modelle basiert wohl auf der Annahme, dass für die Immobilie im Alter kein einfaches Bankdarlehen mehr zu bekommen sei. Das ist schlicht falsch. Banken bieten spezielle Angebote, die es Senioren ermöglichen, die eigene Immobilie zu beleihen und damit Liquidität zu schaffen. Gerade im fortgeschrittenen Alter ist ein Immobilienwechsel zudem oft die bessere Alternative. Entscheidet man sich dennoch dafür eine Verrentung oder den Teilverkauf, ist es wichtig, einen serösen Partner zu finden, der Gebühren und Nutzungsentgelte klar offenlegt. Und es bleibt abzuwarten, ob diese alternativen Geschäftsmodelle schließlich müssen sich die Firmen das Geld meistens ebenfalls leihen - bei steigenden Zinsen noch attraktiv bleiben. Egal wie: Gerade im Alter ist der Ratschlag der Hausbank oder eines lokalen Immobilienberaters oft viel Geld wert.

DIRK ROSSKOPF

Volksbank BraWo Immobilien GmbH Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRER

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





Jeder spürt es! Egal, ob privater, öffentlicher oder institutioneller Bauherr: Bauressourcen am Markt sind seit vielen Jahren rar und werden in Zukunft noch weiter abnehmen. Gleiches ist mittlerweile auch bei Architekten und Fachplanern festzustellen. Im Zeitraum von 2011 bis 2019 ist die Anzahl der Ingenieurbüros in Deutschland bundesweit um fast 10.000 Büros gesunken. Kann der Auftraggeber Probleme durch die sinkende Anzahl von Fachbüros durch die Einbindung eines Generalplaners kompensieren?

Die heutigen Anforderungen an Gebäude sind vielschichtig und werden immer komplexer. Wo früher ein Architekt, ein befreundeter Tragwerksplaner und ein paar gute Handwerker ausgereicht haben, um ein Gebäude zu errichten, sind heute eine Vielzahl von Fachplanern und Sonderfachleuten erforderlich. Für einen Neubau normaler Anforderungen im Bereich Wohngebäude / Büro / Gewerbe müssen sie im Regelfall neben dem Architekten von der vertraglichen Bindung von bis zu 4 Fachplanern und sicher 3 bis 4 Sonderfachleuten (Bauphysik, Brandschutz, Baugrund, ...) ausgehen. Bedeutet: In Zeiten knapper Pla-

nungsressourcen müssen sie sich als Bauherr auf die Reise machen, fast 10 Planungs- und Beratungspartner für Ihr Bauprojekt zu finden und vertraglich zu binden. Die Alternative ist, analog zum Generalunternehmer, der Ihren Bau "aus einer Hand" errichten soll, einen Vertragspartner zu finden, der ihr Objekt "aus einer Hand" plant, die Bauleistungen vergibt und deren Ausführung bis zur vertragsgemäßen Übergabe überwacht: Der Generalplaner.

Sie als Bauherr haben einen Vertragspartner, der sich dann - wenn er die weiterhin benötigten zusätzlichen Planungskapazitäten nicht im eigen Hause hat - dann selber auf die Reise machen muss, um die übrigen Planungspartner für Ihr Bauvorhaben zu finden und zu binden. Eine deutliche Entlastung für Sie als Bauherrn, zumal sie sicher den Planermarkt nicht so gut kennen, wie der von Ihnen beauftragte Generalplaner. Das betrifft nicht nur die grundsätzliche Verfügbarkeit zusatzlich benötigter Fachplaners sondern auch deren Zuverlässigkeit und Eignung. Oftmals haben Generalplaner oder auch Architekturbüros feste Kooperationen mit anderen Fachbüros, die es ihnen deutlich leichter ermöglichen, das Planungsteam für Ihr Bauvorhaben schnell und zuverlässig zusammenzustellen.

JAN LAUBACH

iwb Ingenieurgesellschaft mbH Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

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





Welche weiteren Vorteile hat der Generalplaner?

Gerade bei Bauherren, die über keinen großen technischen Mitarbeiterstab verfügen, ist sicher die Zusammenfassung vieler Planungskapazitäten in einem Vertragsverhältnis zum Generalplaner ein großes Plus. Damit gewinnen Sie auch einen Haftungs- und Gewährleistungspartner. Dieses unendliche Ping-Pong-Spiel bei Fehlern oder Mängeln nach Übergabe zwischen den Planungsbeteiligten ("Wer hat das verursacht?") entfällt, da Sie nur einen Vertrags- und Ansprechpartner haben: Ihren Generalplaner. Auch die für Bauherren sehr mühselige Koordination der verschiedenen Planungsbeteiligten entfällt, da diese Aufgabe vom Generalplaner übernommen wird. Unabhängig davon, ob Sie mit einem Generalplaner arbeiten, der alles im eigenen Hause hat, oder aber einem Generalplaner, der sich alle fehlenden und für das Projekt notwendigen Planungsleistungen bei anderen Büros einkauft: In der Regel dürfen Sie durch die Generalplanung eine Minimierung von Planungsschnittstellen, eine reibungsloseren Planungsablauf und eine höhere Termin- und Kostensicherheit für Ihr Bauvorhaben erwarten. Und das alles stellt für Sie als Bauherrn eine wesentliche Entlastung dar.

Wo viel Licht ist, da ist auch (ein wenig) Schatten!

Der bundesdeutsche Architekten- und Ingenieurmarkt ist traditionell durch eine sehr kleinteilige Bürostruktur geprägt. Ein leistungsstarker Generalplaner, zumal wenn er viele Leistungen mit eigenen Kräften erbringen soll, ist nicht an jeder Ecke zu finden. Insofern ist der Markt generell ausgesuchter. Aber auch kleinere Architekturbüros verfügen oft über zuverlässige Partnerschaften mit anderen Fachbüros und bieten die Planung "aus einer Hand" an. Da gerade im letzteren Fall, das leitende Architekturbüro natürlich zusätzliche Leistungen der Koordination der eingeschalten Büros übernimmt und auch ein größeres Haftungsrisiko für ihre Subunternehmer hat, gibt es den Generalplaner i.d.R. nur mit einem Honoraraufschlag, dem Generalplanerzuschlag. Gemessen an der Entlastung für sie als Bauherrn (kein Suchen der übrigen Fachplaner, vertragliche / terminliche Koordination aller Planungsbeteiligten über den Generalplaner etc.) sicher aber eine gute und lohnenswerte Investition. Nicht zu vergessen: Der Generalplaner nimmt für Sie das Risiko ab, wenn ein Fachplaner ausfällt: Der Generalplaner muss im Sinne des Projektfortschrittes auf eigene Verantwortung für Ersatz sorgen. Umgekehrt binden Sie sich als Bauherr natürlich viel stärker an nur einen Vertragspartner. Wenn diese Ehe scheitern sollte, stehen Sie als Auftraggeber natürlich vor einem Scherbenhaufen. Denn im Falle der Kündigung des Vertragsverhältnisses mit dem Generalplaner verlassen auch alle übrigen Planungsbeteiligten Ihr Projekt. Insofern gilt auch hier: Drum prüfe sehr sorgfältig im Vorfeld, mit welchem Generalplaner man sich bindet.

Unter dem Strich: Hilft mir der Generalplaner in der jetzigen Zeit?

Der Einsatz eines Generalplaners ist generell in Abhängigkeit der Projektkomplexität und auch der Frage, wie Sie als Auftraggeber technisch aufgestellt sind, ein sinnvoller und wirtschaftlicher Planungspartner. Das gilt gleichermaßen für den Generalplaner, der viele Leistungen im eigenen Hause hat, oder das erfahrene Architekturbüro, dass über ein hervorragendes und erprobtes Netzwerk von Planungspartnern verfügt. Bei beiden gilt aber: Sie gehen mit dem Generalplaner eine komplexe Ehe ein. Die Auswahl des Generalplaners muss deshalb sehr gewissenhaft erfolgen. Und gerade in der heutigen Zeit hat der Generalplaner einen deutlichen Vorteil: Er entlastet Sie als Bauherrn in einem Marktumfeld mit gesättigten und schrumpfenden Planungskapazitäten sehr stark bei der Suche nach den verschiedenen und vor allem zuverlässigen Planungspartnern!





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







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

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



Von Hotels, über Büro- und Wohnungsgebäude bis hin zu Sportstätten und Einkaufszentren setzt die Köster GmbH jährlich mehr als 150 Projekte im Hoch- und Tiefbau um. Mit rund 20 Standorten ist das Unternehmen bundesweit aktiv. Dabei fing alles einmal sehr klein an: 1938 gründete Heinrich Köster in Osnabrück ein Ingenieurbüro und Tiefbauunternehmen. Kontinuierlich erweiterten Heinrich Köster und seine Söhne, die inzwischen ins Unternehmen eingestiegen waren, das Leistungsspektrum, sodass bald auch Straßenbauarbeiten übernommen werden konnten. Als der Firmengründer 1965 starb, wurden die Söhne Dieter Köster und Dirk Köster die neuen Inhaber des Unternehmens.

In den 1980er-Jahren wollte sich das Unternehmen nicht mehr nur auf den Tiefbau beschränken. Mit der Übernahme der Meller Hochbaufirma Becker strebte das Unternehmen erstmals eine Komplettleistung an. Im Raum Braunschweig ist das Unternehmen seit den 1990er-Jahren präsent, nachdem es das Tiefbauunternehmen Gebr. Claussen aus Celle und das Braunschweiger Hochbauunternehmen Telge + Eppers übernommen hatte. Heute ist das Familienunternehmen mit seinen 2000 Mitarbeitenden ein deutschlandweit führender Komplett-Anbieter im Hoch- und Tiefbau inklusive eigener Planungsabteilungen.

Mit über 80 Jahren Erfahrung verfügt die Köster GmbH über ein umfangreiches Praxiswissen. Dabei hat sich ein frühzeitiges Einbinden der

Köster GmbH in den Planungsprozess bewährt. Dadurch können frühzeitige Optimierungen durchgeführt werden, was letztlich zu einer Zeit- und Kostenersparnis führt. "Wir legen von Anfang an großen Wert auf einen partnerschaftlichen Umgang mit unserem Kunden und allen Projektbeteiligten", beschreibt Vertriebsprojektleiter Frank Speckmann das Partnerschaftsmodell, "eine gute Zusammenarbeit beginnt nun einmal weit vor dem ersten Spatenstich. Durch Transparenz, offene partnerschaftliche Kommunikation und eine realistische Projektplanung können wir sicherstellen, dass es keine bösen Überraschungen gibt und das bestmögliche Ergebnis für unsere Kunden sichergestellt wird."

Das Unternehmen bietet während der Beratungs-, Planungs- und Bauphase eine/n verlässliche/n Ansprechpartner/in, sorgt für einen reibungslosen Ablauf und eine hohe Prozesssicherheit. "Wir freuen uns, dass wir durch eine sichere Projektrealisierung unseren Kund/innen viele Sorgen nehmen können. In unserer Branche ist eine frühe Kostensicherheit für unsere Kunden neben der Termintreue und Qualitätssicherung - elementar. Mit unserem Partnerschaftsmodell stellen wir dies sicher und sorgen dafür, dass unsere Kunden von Beginn an Sicherheit und ein gutes Gefühl haben", fasst Frank Speckmann zusammen. "Die Projekte Kurt- Schumacher-Ring, BERLINERHAUS und das Lindenquartier sind Beispiele für erfolgreiche Partnerschaftsmodelle aus der jüngeren Vergangenheit der Niederlassung Braunschweig."

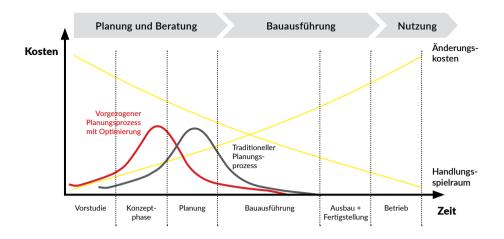
FRANK SPECKMANN

Köster GmbH Bauunternehmen Braunschweig

VERTRIEBSPROJEKTLEITER

Frank Speckmann schloss sein Studium im Bereich Bauingenieurwesen an der TU Braunschweig 2004 als Diplom-Ingenieur ab. Anschließend sammelte er Erfahrungen als Bau- und Projektleiter sowie Vertriebsingenieur im Schlüsselfertigbau, bevor er in der Projektsteuerung tätig wurde. Seit 2020 kümmert er sich als Vertriebsprojektleiter bei der Köster GmbH vor allem um die Kundenakquisition und -betreuung.





Bereichsleiter Sebastian Geese ergänzt:

"Bei unseren Projekten kommen modernste Methoden zum Einsatz. Zum Beispiel können wir durch den Einsatz des Building Building Information Modeling (kurz: BIM), also das Erstellen digitaler Modelle, Schwachstellen in der Planung frühzeitig erkennen. Wir sind ein Bauunternehmen, das mitdenkt und konstruktive Lösungsideen entwickelt."

Kluge Grundrisse und bezahlbare Wohnungen – die Wohnanlage am Kurt-Schumacher-Ring in Wolfsburg Bei einem internationalen Wettbewerb konnte sich der Entwurf der Architekten Beyer und Stobel aus Kaiserslautern durchsetzen. Die



Der Auftraggeber war die Neuland Wohnungsgesellschaft, Wolfsburg, deren Sprecher der Geschäftsführung Hans-Dieter Brand die Zusammenarbeit mit der Köster GmbH schätzte: "Wir haben ein transparentes Miteinander erlebt. Köster kennt das Modell des Maximalpreisverfahrens und hatte keinerlei Bedenken, diesen Weg mit uns zu gehen."

Die Wohnanlage mit 218 Wohneinheiten inklusive Parkpalette und Außenanlagen konnte in einer Bauzeit von gerade einmal 24 Monaten umgesetzt werden – nicht zuletzt aufgrund der intensiven Begleitung bereits vor Vertragsabschluss im Zuge des Partnerschaftsmodells und des konstanten Austauschs während der Planung und Umsetzung.

Nachdem feststand, dass statisch tragende Elemente des in den 1960er-Jahren gebauten Hochhauses am Kurt-Schumacher-Ring in Wolfsburg korrodierten, sollte an der gleichen Stelle eine neue Wohnanlage entstehen. Eine besondere Herausforderung war dabei, einen würdigen Ersatz zu schaffen, da viele Anwohner/innen den Abriss des Gebäudes mit der abgetreppten Silhouette als großen Verlust empfanden.

Pläne überzeugten durch innovative Ansätze, deren Strukturen das nachbarschaftliche Miteinander fördern und neben den eigenen, bezahlbaren vier Wänden ein attraktives Lebensumfeld schaffen. So gehört zu der Anlage eine Gästewohnung und ein Multifunktionsraum mit Seminarequipment, der für private Veranstaltungen gebucht werden kann.



SEBASTIAN GEESE

Köster GmbH Bauunternehmen Braunschweig

BEREICHSLEITER

Nach seiner Lehre als Maurer entschied Sebastian Geese sich zu einem Studium im Bereich Bauingenieurwesen an der TU Braunschweig, welches er 2006 als Diplom-Ingenieur abschloss. Von 2007 bis 2019 war er bei der Köster GmbH als Bau- und Projektleiter tätig. Seit 2019 ist er Bereichsleiter der Niederlassung Braunschweig.



Eine attraktive Mischung aus Gewerbeflächen und Wohnraum das Lindenguartier in Peine

Derzeit entsteht zwischen der Fußgängerzone und dem Bahnhof von Peine ein Gebäudekomplex, der Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Wohnungen enthalten wird. Bei der Realisierung des Projektes spielt das Building Information Modeling (BIM) eine Das Zwischenfazit fällt jedoch schon sehr positiv aus:

> 99 Das Projekt ist toll und macht unserem umfangreiche archäologische Untersu-

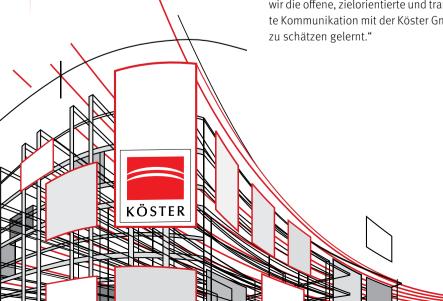




entscheidende Rolle. Bei dieser Technik wird mithilfe von Software ein virtuelles Modell des Gebäudes erstellt. So haben alle Beteiligten schon vor Baubeginn ein konkretes Bild, wie das Gebäude aussehen soll.

Die Visualisierung ist eine enorme Hilfe bei Planungsgeprächen und möglichen Umplanungen: Änderungen können direkt eingearbeitet werden, sodass alle Beteiligten stets auf die aktuelle Version zugreifen können. Bis zur Fertigstellung im November 2023 liegt noch etwas Arbeit vor dem Projektteam.

Auch Thomas Hoppe von der THI Holding GmbH & Co. KG zieht ein erstes Fazit über die Zusammenarbeit mit der Köster GmbH: "Nachdem wir das Konzept für das Lindenquartier finalisiert hatten, haben wir uns in der frühen Planungsphase an die Köster GmbH gewandt. Im partnerschaftlichen Stil haben wir zusammen das Projekt weiter vorangetrieben. Hierbei hat die Köster GmbH konstruktive Vorschläge für Optimierungen – bezüglich der Kosten und Abläufe - eingebracht, die zum Schluss das Erreichen unseres Budgets sichergestellt haben. In diesem Prozess haben wir die offene, zielorientierte und transparente Kommunikation mit der Köster GmbH sehr zu schätzen gelernt."



Lichtdurchflutete Büroräume und stylisches Hotel - das BERLINERHAUS in Wolfsburg

Bereits drei Jahre vor Baubeginn begann die Vorbereitung. Bei der Untersuchung diverser Nutzungsvarianten unterstützte die Köster GmbH im Zuge des Partnerschaftsmodells die



Berliner Haus GmbH & Co. KG intensiv durch eine gewerkeübergreifende Erarbeitung von Einsparvorschlägen und Alternativen sowie erforderliche Nachkalkulationen. Eine Hybridnutzung des Gebäudes als Büro und Hotel mit modernster technischer Ausstattung war das Ergebnis der Planung.

Die Köster GmbH erarbeitete bereits in der frühen Planungsphase Vorschläge zu Optimierungen



wie die Gestaltung der Fassade oder zur Klimatisierung der Gebäude und konnte kompetent im Bereich der LEED Gold- und WIREDSCORE Gold-Zertifizierungen beraten. Der gemeinschaftlich mit den Projektpartnern ABG Real Estate Group und Hecker GmbH erarbeitete Generalunternehmervertrag sah einen Pauschalfestpreis vor, was die Planungssicherheit des Auftraggebers für die weitere Vermarktung sicherstellte. Die erfolgreiche Umsetzung des Bauvorhabens fand zwischen 2020 und 2022 statt.

DIE ANFORDERUNGEN AN DIE TECHNISCHE, WIRTSCHAFTLICHE UND KAUFMÄNNISCHE BETREUUNG EINER IMMOBILIE SIND GESTIEGEN. DAS MACHT SICH AUCH IN DER ARBEITSWELT DES IMMOBILIENVERWALTERS BEMERKBAR. EINE IMMOBILIENVERWALTUNG HAT VIELE AUFGABEN.

Die Betriebskostenabrechnung und die Erstellung des Wirtschaftsplans ist nur ein Teil davon. Denn z.B. Eichfristen und gesetzlich vorgeschriebene Umstellung auf fernablesbare Messgeräte bis Ende 2026 (Energy Efficiency Directive [EED] und das Gebäudeenergiegesetz [GEG]) müssen von einem Verwalter ebenso im Auge behalten werden, wie Fragestellungen zu mehrseitigen Verträgen mit Versorgern, Versicherungen und Dienstleistern. Rechtliches Verständnis für Werkverträge und Kenntnisse über Baustoffe und handwerkliche Leistungen sind deshalb unabdingbar. Auch die Einhaltung der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) betrifft viele Arbeitsabläufe, denn Hausverwaltungen arbeiten mit sensiblen Daten.

Mehr Sicherheit für Eigentümer durch neue Regelungen

Die Verantwortung hat auch der Gesetzgeber erkannt. Deshalb sind die Auflagen für Neugründungen von Hausverwaltungen erhöht geworden (§ 34c Gewerbeordnung, Nachweis der Zuverlässigkeit und geordneten Vermögensverhältnissen). Mit Fortbildungspflichten wurde zusätzlich gesetzlich sichergestellt, dass Weiterbildungen in diesem Berufszweig regelmäßig stattfinden müssen. Außerdem spricht

das neue Wohnungseigentumsgesetz (§ 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG) jedem Eigentümer*in das Recht zu, einen zertifizierten Verwalter mit Sachkundenachweis zu bestellen, sobald mindestens ein Drittel der Wohnungseigentümer dies verlangt. Neben einer besonderen Berufshaftpflichtversicherung, einem polizeilichen Führungszeugnis, einem Auszug aus Gewerbezentralregister und einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wird bei Gründung einer Hausverwaltung auch eine Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis verlangt.

Eine Mitgliedschaft in der Berufsgenossenschaft und der IHK ist ebenfalls Pflicht. Die IHK vor Ort kann zudem jederzeit ein guter Ratgeber und Branchen-Vertreter sein. In unserer Branche gibt es laufend Veränderungen, denen wir Verwalter uns anpassen. Stetige gesetzliche Neuerungen erfordern auch eine wachsende

Digitalisierung mit vermehrtem Datenaustausch. Das führt zu neuen Gefahrensituationen. Hier sind Verwalter z. B. gefordert, über eine IT-Versicherung nachzudenken.

Berufsfachverbände tragen dazu bei, dass der berufstypische Verhaltens- und Ehrenkodex gepflegt wird. Generell sollte ein Verwalter vorausschauend denken und in Absprache mit dem Eigentümer handeln. "Als Immobilienverwalter muss man gut organisiert sein", sagt Lorenz Striese. "Auch eine kurz-, mittel- und langfristige Instandhaltungsplanung aller Objekte ist wichtiger Bestandteil der Arbeit. Man muss jedes Gebäude kennen, ein gutes Gefühl für Menschen haben und kaufmännisch vorausschauend agieren. Die von der EU geplanten energetischen Mindesteffizienzstandards stellen uns in unserem Berufszweig alle vor neue Herausforderungen."

LORENZ STRIESE

Lorenz Striese Immobilien e.K. Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRER

Herr Striese hat von 2017–2020 eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Wohnbau Salzgitter absolviert und dabei intensiv alle Abteilungen durchlaufen. Dort wurde Striese übernommen und war im Anschluss an die Ausbildung 2 Jahre in der WEG Verwaltung als Kundenbetreuer tätig. In seinem Arbeitsgebiet hat er vielfältige Erfahrungen gesammelt und diese fachlich vertieft. Zusätzlich hat Striese Einblick in den elterlichen Betrieb gewonnen und verschiedene berufliche Fortbildungen (EBZ-Studien-Lehrgang und Seminare, z. B. über die neue Heizkostenverordnung) absolviert, bevor er sich in Braunschweig selbständig machte.



Mit Besen und Spaten zum florierenden Betrieb

Der Betrieb von Anuschka und David Wochnik im Braunschweiger Stadtteil Broitzem floriert im wahrsten Sinne des Wortes, denn die heimische Flora spielt darin eine der Hauptrollen.

David Wochnik hat den Betrieb "Wochnik Objektund Gartenpflege" von seinem Vater übernommen und führt ihn nun in der zweiten Generation.

Das Leistungsspektrum des Betriebs umfasst praktisch alles, was rund ums Haus, sei es ein Privathaus oder eine Gemeinschaftsanlage, zu tun ist, bzw. getan werden kann. Das heißt, es wird gestaltet, gepflanzt, gesäubert, entsorgt, entworfen, gebaut, gepflastert, repariert, erneuert, gepflegt oder instandgehalten, auch Schnee geräumt und Glätte beseitigt. Zehn Angestellte plus 28 Minijobber hat die Firma momentan – und sie wächst: Nach weiteren qualifizierten Mitarbeitern wird Ausschau gehalten.

David, draußen im Einsatz, und seine Frau Anuschka, drinnen im Büro, sind mit Herz und Seele dabei. Ihnen geht es nicht in erster Linie um großen Profit, sie brauchen keine fünf Porsche, sagen sie, es geht ihnen um die Sache. Die wollen sie gut machen, sehr gut. Das Lob ihrer Kunden ist ihnen Lohn und die beste Empfehlung.

Aber welche Geschichte steckt denn hinter dem heutigen modernen Betrieb?

"25 Jahre ist es her", erzählt David Wochnik, "dass mein Vater Klaus-Peter seinen Job hinwarf.

Er war Abteilungsleiter, sollte aber wegen firmeninternen Umstrukturierungen wieder zum einfachen Arbeiter werden. Damit wollte er sich nicht arrangieren."

Klaus-Peter Wochnik will mehr, er hat Ideen – und er wagt den Schritt in die Selbständigkeit. Er kauft einen alten Passat-Kombi, einen Besen und einen Spaten und gründet den "Hausmeister-Service Wochnik".

Klaus-Peter wird Pionier in dieser Branche. Selbstredend ist auch seine Gattin mit von der Partie, sie hält ihm nicht nur den Rücken frei, sondern schwingt nicht selten selber den Besen. Sohn David dagegen empfindet seinen Ausbildungsberuf als langweilig gegenüber der abwechslungsreichen Tätigkeit seiner Eltern und arbeitet ebenfalls in der neu gegründeten Firma mit – und er wittert früh das darin schlummernde Potenzial.

Als Vater Klaus-Peter in den wohlverdienten Ruhestand eintritt, zumindest offiziell, und die junge Generation das Ruder übernimmt, verjüngt sich auch der Betrieb. Es gibt jetzt eine E-Mail-Adresse und den Internetauftritt wochnik-objektpflege.de, der alle Dienstleistungen übersichtlich auflistet. Die beiden jungen Wochniks wollen nicht stehenbleiben, sie wollen den Betrieb vergrößern und modernisieren und einen besonderen Fokus auf den Bereich Gartenbau legen. Der Erfolg gibt ihnen recht, denn fünf Jahre später haben sie den Umsatz um 100% gesteigert. Weiterhin mit an der Front in diesem Familienbetrieb sind die Unruheständler Vater und Schwiegervater.







"Das Mehr an Einnahmen in den vergangenen Jahren haben wir gleich wieder in neue, moderne Geräte und Werkzeuge investiert, um besser, präziser und schneller arbeiten zu können. Das sind Investitionen, die sich ausgezahlt haben und weitere Expansion ermöglichen", bestätigen die Wochniks, die auch bemüht sind, mit der Zeit zu gehen. "Grünbedachung" ist ein Stichwort, "Urban gardening" ein anderes.

"Wir beraten nicht nur bei den Planungen zur Gestaltung von Gärten und Grünanlagen, sondern natürlich auch bei der Auswahl der Anpflanzungen. Standort, Klimaverträglichkeit und Wasserbedarf sind wichtige Faktoren, an die mancher Kunde bei seinen Wünschen nicht gleich denkt", erklärt David. Dann muss er ihm vorsichtig klarmachen, dass auch ein privater Garten ein ökologisches System ist. Seiner Erfahrung nach sind es gerade die Älteren, die einen exakt "durchgestylten" Garten bevorzugen, während die Jüngeren sich eher in einem naturnäheren Garten wohlfühlen. "Natur muss Natur sein dürfen!" ist denn auch eine Kernbotschaft, die David seinen Kunden einfühlsam nahezubringen versucht. "Es ist doch schön, wenn einem ein Schmetterling um die Nase flattert, schrill die Amsel zwitschert oder sich der Wegerich zwischen die säuberlich verlegten Terrassenplatten wagt, so ist das draußen, eben anders als drinnen."

Die Berücksichtigung eines ökologischen Gefüges im Garten, verbunden mit den speziellen Wünschen und Vorstellungen des Auftraggebers und die perfekte Umsetzung sind Herausforderungen, denen David sich mit Engagement stellt.

Dass er ein Perfektionist ist, wie seine Ehefrau bestätigt, ist keine schlechte Voraussetzung bei der Führung eines Handwerksbetriebes.

Das Geschäft floriert, auch dank des hinzugekommenen Bereichs der Gartengestaltung.

"Unsere Auftragsbücher sind bis Ende des Jahres voll", sagen beide stolz. "Natürlich erledigen wir nach wie vor die klassischen Arbeiten, wir schneiden die Hecke am Einfamilienhaus oder übernehmen die Treppenhausreinigung im Mehrfamilienhaus, wir machen Winterdienst und pflegen die Grünflächen rund um öffentliche Gebäude oder Wohnanlagen – aber Gartenbau- und -gestaltung beinhalten natürlich ganz andere und spannendere Möglichkeiten, um kreatives und innovatives Arbeiten unter Beweis zu stellen."

Bei Beantwortung der Frage, wie er sich denn selber als Chef einschätze, muss David Wochnik nicht lange überlegen: "Ich bin ein ehrlicher Mensch. Das beruht sicher auf meiner Erziehung, die immer sozial begründet war. Ich fühle mich meinen Mitarbeitern gegenüber verpflichtet und ebenso meinen Kunden gegenüber, die ich ehrlich und nach bestem Wissen und Gewissen berate; ich kann nichts verkaufen, das ich selber für schlecht halte."

Zu erwähnen bleibt: Die Wochniks können abgeben, sie freuen sich, wenn andere sich freuen und finanzieren gerne die neuen Badekappen, die Trikots oder die Tore der Broitzemer Sportjugend.

Was ihre Ziele betrifft, ist da noch Luft nach oben, denn längst ist das langjährige Mietobjekt als Firmensitz zu klein geworden. Sie sind sich einig: "Wir wünschen uns etwas Eigenes, eine neue Adresse in Braunschweig." Bis dahin bleibt es der Garten der Privatadresse von Anuschka und David Wochnik, der zum kreativen Live-Showroom wird.

ANUSCHKA UND DAVID WOCHNIK

David Wochnik Objekt- & Gartenpflege Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRER

Wir sind ihre Ansprechpartner, wenn es um die Pflege, Reinigung und Gestaltung Ihrer Immobilien und Grünanlagen geht. Mit unserem zuverlässigen Team kümmern wir uns seit über 25 Jahren flexibel um anfallende Arbeiten rund um Haus und Garten, sodass Sie sich voll und ganz wohlfühlen können. Tel. 0531 - 295 68 219

info@wochnik-objektpflege.de



SERVICE FÜR SENIOREN - EIN MARKT WÄCHST

Seniorenwohnen wird heute als vernetztes System aus ambulanter und stationärer Pflege verstanden. (Ansicht: Pflegeheim Vechelde/KAPPE Projektentwicklung GmbH)

Das Servicewohnen für Senioren ist ein großer und langfristiger Wachstumsmarkt. Das zeigt auch eine aktuelle Studie von bulwiengesa und Union Investment, die das vielfältige Angebot aufzeigt und ordnet. Durch optimierte Mikro-Konzepte sind hier erschwingliche Mieten und viel Lebensqualität möglich.

Der Bedarf an altersgerechten Wohnformen wächst durch die demographische Entwicklung. Bis 2060 wird sich die Zahl der 65+ Einwohner in Deutschland maßgeblich erhöhen. So wird gemäß Statistischem Bundesamt ihr Anteil um 5,3 Millionen von 18,3 auf 23,6 Millionen anwachsen. Die Kindergeneration, die oft Unterstützung und Pflege übernimmt, ist hingegen um 6,9 Millionen rückläufig, sodass altersgerechte und betreute Wohnformen wichtiger werden. Gemäß der Studie "Servicewohnen für Senioren" von Union Investment und bulwiengesa (2021 – UI/B) ist die Nachfrage nach ambulanten Pflegediensten zwischen 2017 und 2021 um ca. 18 % gestiegen.





Wohn- und Quartiershäuser Berliner Straße, Braunschweig



Wohn- und Quartiershäuser Berliner Straße, Braunschweig

Erschwinglich & komfortabel

In früheren Jahrzehnten setzte man fast ausschließlich auf stationäre Betreiberimmobilien mit den Pflegegraden 2-5 oder ambulante Pflegedienste, später kamen betreute Senioren-Wohngemeinschaften und die seniorengerechte Wohnarchitektur (barrierearm oder barrierefrei) hinzu. Heute differenzieren sich die Ansätze für Seniorenwohnen, ähnlich wie im Mikro- und Serviced-Apartment-Segment, stark aus. Es entstanden vielfältige Mischformen zwischen ambulanter und stationärer Pflege, unter denen sich das Servicewohnen in den letzten 10-15 Jahren zu einem zentralen Marktbestandteil entwickelt hat. Zwar gibt es schon lange Seniorenresidenzen mit vollständigen Apartments und bedarfsgerechten Services, die wie Hotels geführt werden und verschiedene Pflegegrade anbieten. Diese liegen allerdings im sehr hochpreisigen Segment (Beispiel Augustinum). Das Servicewohnen für Senioren bietet hohe Lebensqualität und individuell wählbare Dienstleistungen, die für viele noch erschwinglich sind. Die Wohnungen können von einem Betreiber gemietet, in manchen Fällen aber auch als Eigentumswohnungen erworben werden. Damit erfüllen sie den Wunsch der meisten, im eigenen Apartment zu leben und nach Bedarf unterstützt zu werden.

Das Produkt "Servicewohnen"

Für das "Servicewohnen" gibt es bislang keine geschützte Definition. Gleiches gilt für den Begriff "betreutes Wohnen". Letztlich sind sich diese Wohnformen sehr ähnlich: Beide bieten flexibel buchbare Service-Leistungen und das Leben im eigenen Apartment ist teils bis zu hohen Pflegegraden möglich. Das betreute Wohnen setzt stärker auf soziale Gemeinschaft und professionelle Pflege, die nicht zum Basis-Programm des Servicewohnens gehören. Die Betreiber bieten hier nur einen obligatorischen Grundservice an. Das sind in der Regel Alltagshilfen für Wäsche, Besuchsdienste, Hausnotrufsysteme und ambulante Versorgungsangebote. Ambulante Pflegeleistungen bis zu Tages- und Nachtpflege bieten viele Betreiber hingegen erst beim gehobenen Servicewohnen an, die Bewohner können solche aber auch davon unabhängig auswählen.

Die Studie "Servicewohnen für Senioren" unterscheidet die Kategorien Basis, Plus und Premium. Kennzeichnend für alle Angebotsklassen ist die abgeschlossene Wohneinheit mit Bad/WC und Küche sowie Gemeinschaftsräumen. "Basis" entspricht der gif-Klassifikation o–3 Sterne. Dabei handelt es sich um ein Klassifizierungssystem, mit dem die Angebote des Servicewohnens für Senioren bewertet werden. Das Seniorenwohnen Plus erfüllt dieselben Kriterien wie die Kategorie "Basis", stellt aber zusätzlich digitale und technische Hilfsmittel bereit, die das Sicherheitsgefühl der Bewohner stützen und bei den Pflegebedürftigeren ohnehin erforderlich sind. Ab 3 Sternen wird eine Tagespflege mit angeboten. Die Premium-Variante mit der gif-Klassifikation 4–5 Sterne inkludiert umfangreiche Service-Leistungen wie etwa Wellnessanlagen und Schwimmbad, diverse Pflegedienste sowie eine exklusive Ausstattung und Umgebung.



HENDRIK KAPPE

KAPPE Projektentwicklung GmbH Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

Hendrik Kappe (Diplom-Wirtschaftsingenieur) ist Gründer der KAPPE Projektentwicklung GmbH. Als Projektentwickler hat er sich auf moderne Wohnformen spezialisiert. Mit seiner umfassenden Expertise – vom Wohn- über Gewerbebau bis zu Senioren- und Pflegeimmobilien – entwickelt er ganze Stadtquartiere wie zuletzt das "Quartier Berliner Straße" in Braunschweig.



75% aller Wohneinheiten weisen die Klassifikation 0–2 auf, was zeigt, dass der Bedarf hier am größten ist. Im Basis-Segment liegen die Kaltmieten derzeit bei 7,50 Euro/m², im hochpreisigen Bereich bei 25,90 Euro/m². Grundservice, Verpflegung und Pflegekosten sind darin noch nicht enthalten. Inklusive Servicepauschale und Pflege (je nach Gradierung) werden pro Person im Mittel zwischen 595 und 2.850 Euro/Monat aufgerufen (vgl. Servicewohnen für Senioren 2021, UI/B).

Mehr Wohnraum für Senioren und Pflegebedürftige

In Deutschland existierten im Jahr 2021 geschätzt bis zu ca. 360.000 Einheiten im Servicewohnen. Damit steht nur 2 % der Bevölkerung ab 65 eine solche Wohnung zur Verfügung (UI/B 21). Gleichzeitig hat sich die Nachfrage nach passendem Wohnraum, der an Service- und Pflegeleistungen angebunden ist, deutlich erhöht. Das Potenzial hierfür beziffert die Servicewohnen-Studie (UI/B 21) mit 4,5 bis 5 % der über 65-Jährigen. Um den errechneten Bedarf von 470.000 fehlenden Wohneinheiten zu decken, müssten laut Studie bis 2040 rund 10.700 Wohnanlagen mit durchschnittlich je 44 Wohneinheiten errichtet werden. Aktuell sind insgesamt etwa 236 neue Projekte im Bau. Davon werden mehr als die Hälfte von privatwirtschaftlichen Trägern umgesetzt.

Anforderungen an Seniorenwohnen

Der Standort sollte ein ruhiges und sicheres Umfeld sowie fußläufig eine gute bis sehr gute Infrastruktur für Einkaufen, Arztbesuche und Freizeitgestaltung bieten können. Zentrale Lagen in der City sind deshalb oft Premium-Standorte. Wie bei klassischen Betreiberimmobilien oder dem seniorengerechten Mikro-Wohnen ist es wichtig, die Wohneinheiten kompakt zu gestalten, um die Quadratmeterpreise gering zu halten. Nur so kann die Gesamtmiete einschließlich Service- und Pflegepauschalen für viele bezahlbar bleiben. Zugleich sollte die Architektur ein positives Raumgefühl und eine hohe Wohnqualität ermöglichen. Alle Wohnbereiche sollten außerdem für das Betreuungspersonal bedarfsgerecht konzipiert sein. Für den erfolgreichen Betrieb braucht es eine sehr gute Vernetzung von Service- und Pflegedienstleistern vor Ort. Deshalb ist das Quartierskonzept für Senioren eine logische Konsequenz.

Quartier Berliner Straße, Braunschweig. Das gemischte Wohnquartier ist 2022 fertiggestellt worden. Ähnlich könnte ein modernes Seniorenquartier aussehen. Ein "Quartier" sollte umfassende Infrastruktur bieten: von Wohnen über Gastronomie und Gewerbe, Grünanlagen bis zu Dienstleistern der medizinischen Versorgung.

Quartierskonzepte für die beste Versorgung

Der Begriff Quartier ist in den letzten Jahren oft inflationär verwendet worden. Im Kern ist damit ein Viertel mit einer umfassenden Infrastruktur gemeint: mit Gastronomie, Wohnen, Grünanlagen, Kirchen oder Kultureinrichtungen, Apotheken, Ärzten und medizinischen Dienstleistungen. Es geht somit darum, ganze Quartiere mit Verbundsystemen speziell für Senioren zu schaffen, von der Mehrzimmerwohnung für 1- und 2-Personenhaushalte bis zur stationären Einrichtung. Neuere Publikationen legen dar, wie unterschiedlichste Wohn- und Pflegekonzepte effektiv vernetzt und als Quartiere entwickelt werden können. Mixed-Use-Ansätze sorgen meist auch für sehr stabile Vermietungsquoten. Insofern ist das Senioren-Quartier zugleich eine interessante Anlageform für private und institutionelle Investoren.



Ein weiteres Siegel in der Förderlandschaft

Die KfW-Bank ist mit ihren Förderbausteinen mittlerweile bei privaten Eigentümern und auch Wohnungsbaugesellschaften längst eine "alte Bekannte". Aber die stetigen Neuerungen und veränderten Konditionen bringen nicht nur die Laien ins Schwimmen, sondern hinterlassen bei vielen Energieberatern ebenfalls ein Stirnrunzeln.

So teilte die KfW Anfang November 2021 mit, dass die Antragstellung für das KfW-55-Effizienzhaus nur noch bis Ende Januar 2022 möglich sei. Es kam zu einem abrupten Förderstopp. Die Wiederaufnahme kam im April mit einer Halbierung der Fördersätze. Als dabei die bereit gestellten Fördermittel bereits nach drei Stunden erneut ausgeschöpft waren, blieb schließlich der KfW-40-Effizienzhaus-Standard mit QNG-Zertifikat als einzig förderfähiges Modell im Gebäudeneubau.

Was bedeutet QNG?

Das QNG – Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude – ist ein im Juli 2021 eingeführtes staatliches Gütesiegel. Es soll die Nachhaltigkeit im Bau- und Gebäudebereich voranbringen. Um dieses Siegel zu erhalten, müssen über die energetischen Ziele hinaus diverse Voraussetzungen erfüllt werden. Das neue Gebäude muss einem ganzen Katalog von ökologischen, soziokulturellen und ökonomischen Anforderungen gerecht werden.



Neben den bereits bekannten Honorarkosten für Architekt, Energieberater und Fachplaner kommen für die QNG-Zertifizierung Honorarkosten für den sogenannten Auditor und Kosten für das Zertifikat selbst hinzu. Die Honorarkosten des Auditors richten sich nach dessen Auf-wand, je nach Siegel liegen sie für ein Einfamilienhaus bei 15.000 bis 30.000 Euro. Das Siegel selbst liegt je nach Gebäudegröße bei etwa 1.000 Euro.

Welche Kosten werden subventioniert?

Der Tilgungszuschuss der KfW-Bank beträgt 12,5 %. Wird der maximalen Kreditrahmen von 150.000 Euro genutzt, sind es 18.750 Euro Zuschuss pro Wohneinheit für die Baukosten. Die KfW fördert die Honorarkosten des Auditors für die QNG-Zertifizierung mit einem Tilgungszu-schuss von 50 % — insgesamt maximal 10.000 Euro beim Einfamilienhaus und 20.000 Euro bei Mehrfamilienhäusern mit drei oder mehr Wohneinheiten.

DR.-ING. JENNIFER KÖNIG

iwb Ingenieurgesellschaft mbH Braunschweig

FACHBEREICHSLEITUNG
BAUPHYSIK & ENERGIEKONZEPTION

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



Früher rechnete sich die KfW-Förderung für nahezu alle Bauherren sehr gut. Aktuell ist der Blick auf die Wirtschaftlichkeit dabei schärfer denn je. Für Einfamilienhäuser rechnet sich die Förderung nicht mehr. Die Mehrkosten für die Zertifizierung (Gebühren und Honorare) sind höher als der Tilgungszuschuss. Ab einer Wohnungsanzahl von etwa 10 Wohnungen wird eine Kostenneutralität erreicht und erst bei größeren Projekten im Mehrfamilienhausbereich rechnet sich die Förderung insgesamt wieder.

Welche Bedeutung wird das QNG künftig haben?

Die Novelle zum Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) für 2023 liegt als Referatsentwurf bereits vor. Eine Verabschiedung würde den ehemaligen KfW-55-Effizienzhaus-Standard zum gesetzlichen Neubau-Standard anheben. Zudem hat die Bundesregierung bereits angekündigt, die Neubauförderung mit Beginn des Jahres 2023 neu zu strukturieren und dabei Nachhaltigkeitsaspekte stärker zu berücksichtigen. Ob und in welchem Umfang dabei das QNG als Grundlage dienen wird, ist jedoch bislang unklar

Aus der rein wirtschaftlichen Überlegung ist aktuell im Einfamilienhausbau eher eine Umsetzung des gesetzlichen Standards zu empfehlen. Auch dieser hat eine gute energetische Qualität. Denn nicht immer ist alles Gold, was als Siegel glänzt. Für alle größeren Projekte ist die Nutzung QNG und die Einschaltung eines Auditors wirtschaftlich zu empfehlen.



In Deutschland müssen ca. 36 Millionen Grundstücke neu bewertet werden. Zurückzuführen ist die Grundsteuerreform auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahr 2018, welches den Gesetzgeber dazu verpflichtet hat, ein neues Modell zur Grundsteuererhebung zu schaffen. Zurzeit werden alle Grundbesitzer von der Finanzverwaltung angeschrieben und über die abzugebenden Grundsteuererklärungen informiert.

| Äquivalenzbetrag Grund und Boden | |
|--|-------|
| Grundstücksfläche | 500 |
| Äquivalenzzahl in €/qm | 0,04 |
| Lagefaktor | 1,1 |
| Äquivalenzbetrag Grund und Boden | 23,0 |
| Äquivalenzbetrag Gebäudeflächen | |
| Wohnfläche in qm | 150 |
| Nutzfläche (nach FB §3 Abs. 2 NGrStG) Garage unter 50 qm | |
| Äquivalenzzahl in €/qm | 0,5 |
| Lagefaktor | 1,1 |
| Äquivalenzbetrag Wohnfläche in € | 86,2 |
| Äquivalenzbetrag Nutzfläche in € | 0,0 |
| Berechnung des Grundsteuermessbetrages | |
| Grundsteuermesszahl Grund und Boden in % | 10 |
| Grundsteuermesszahl Nutzfläche in % | 10 |
| Grundsteuermesszahl Wohnfläche in % | 70 |
| Zwischenwert Grund und Boden in € | 23,00 |
| Zwischenwert Nutzfläche in € | 0,00 |
| Zwischenwert Wohnfläche in € (70% v. 86,25) | 60,3 |
| Grundsteuermessbetrag in € | 83,3 |
| Berechnung der Grundsteuer | |
| Hebesatz in % | 50 |
| Grundsteuer in € | 416,8 |

und hat dann bis zum 31.10.2022 zu erfolgen. Nach Veranlagung der Erklärungen durch die Finanzverwaltung bzw. die Gemeinden wird dann ab dem 01.01.2025 die neue Grundsteuer erhoben.

Die Abgabe der Erklärung ist ab dem 01.07.2022 möglich

Aufgrund der sogenannten Länderöffnungsklausel können die Bundesländer dabei auch abweichende Bewertungsverfahren anwenden. Baden-Württemberg wendet das Flächenmodell mit Bodenwertsteuer an, Bayern das Flächenmodell, Hamburg ein Flächen-Wohnlage-Modell, Hessen und Niedersachsen das Flächen-Lage-Modell. Die anderen Bundesländer wenden das Bundesmodell an, bei dem je nach Grundstücksart das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Anwendung kommt.

Für das in Niedersachsen anzuwendende Flächen-Lage-Modell sind fünf Faktoren ausschlaggebend: Die Fläche des Grundstücks und die Fläche des Gebäudes, unterteilt nach Wohnfläche gemäß WoFIV und Nutzfläche gem. DIN 277, die Nutzung der Immobilie, der Bodenrichtwert des Grundstücks und der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde. Die Bodenrichtwerte und die Lagefaktoren können über die Website https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/ eingesehen werden.

Das Modell sieht feste Berechnungsgrößen vor. Diese betragen für den Grund und Boden 0,04 Euro/m² und für Gebäudeflächen 0,50 Euro/m². Für Wohnflächen gibt es eine Ermäßigung beim Ansatz der Grundsteuermesszahl von 100 % auf 70 %.

Eine Beispielrechnung für ein Einfamilienhaus macht es etwas anschaulicher: Grundstücksgröße 500 m², Bodenrichtwert 520 Euro/m², durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde 320 Euro/m², Baujahr 2003, Wohnfläche 150 m², Nutzfläche (Garage) 40 m², Hebesatz 500 %.

DIPL.-KFM. (FH) JÖRG BODE

MOHR BODE Partnerschaft mbB Steuerberatungsgesellschaft Braunschweig

STEUERBERATER

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



Autorenübersicht



Ahola Architekten Braunschweig

Steinweg 4, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 244240

info@ahola.de | www.ahola-architekten.de

Autor: Nicolai Richter (S. 20 - 21)



ALHO Systembau GmbH

Hammer 1, 51598 Friesenhagen

Telefon 02294 696-0

info@alho.com | www.alho.com

Autor: Sascha Behrendt (S. 22 - 24)



Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH

Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig

Telefon 0531 80116-60

altmeppen@altmeppen.de | www.altmeppen.de

Autor: Stephan Lechelt (S. 11, 28 - 30)

APPELHAGEN

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbB

Theodor-Heuss-Straße 5a, 38122 Braunschweig

Telefon 0531 2820-0

info@appelhagen.de | www.appelhagen.de

Autoren: Katarzyna Chabas, Sebastian Klie, Thomas Oster (S. 8-10)



ARTmax Verwaltung GmbH

Frankfurter Straße 5, 38122 Braunschweig

Telefon 0531 82070

info@artmax.de | www.artmax.de

Autor: Philipp Klenk (S. 12-13)



ATD GmbH

Linnéstraße 5, 38106 Braunschweig

Telefon 0531 23824-0

info@atd.de | www.atd.de

Autor: Holger Kämmerer (S. 32 – 33)



David Wochnik Objekt- & Gartenpflege

Starenweg 50a, 38122 Braunschweig

Telefon 0531 29568219

info@wochnik-objektpflege.de www.wochnik-objektpflege.de

Autoren: Anuschka Wochnik,

David Wochnik (S. 44-45)



Döhler Hosse Stelzer GmbH & Co. KG Versicherungsmakler

Bankplatz 7a, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 24254-0

info@dhs-makler de

www.dhs-versicherungsmakler.de

Autor: Nils Göwecke (S. 34 - 36)



Grewe & Jäger Braunschweig GmbH

Schmalbachstraße 17, 38112 Braunschweig

Telefon 0531 120493-3

info@grewe-gruppe.de | www.grewe-gruppe.de

Autor: Richard Jäger (S. 25 - 27)



iwb Ingenieurgesellschaft mbH

Wendentorwall 16, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 24361-0

iwb@iwb-ingenieure.de | www.iwb-ingenieure.de

Autoren: Jan Laubach, Jennifer König (S. 38-39, S. 49)



Junicke Immobilien GmbH

Helmstedter Straße 94, 38126 Braunschweig

Telefon 0531 72024

sven.moeller@junicke.de

www.brandschutzkonzepte-moeller.de

Autor: Sven Möller (S. 19)



KAPPE Projektentwicklung GmbH

Vossenkamp 4, 38104 Braunschweig

Telefon 0531 8628656-0

info@kappe-projekt.de | www.kappe-projekt.de

Autor: Hendrik Kappe (S. 46 - 48)



Köster GmbH

Hannoversche Straße 6od, 38116 Braunschweig

Telefon 0531 5904-0

info@koester-bau.de | www.koester-bau.de

Autoren: Sebastian Geese,

Frank Speckmann (S. 40 - 42)

Lorenz Striese

Lorenz Striese Immobilien e. K. Büro im ARTmax ab 01.09.2022

Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig

www.Lorenz-Striese-Immobilien.de

Autor: Lorenz Striese (S. 43)



MOHR BODE

Partnerschaft mbB Steuerberatungsgesellschaft

Am Fallersleber Tore 6, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 1220-0

info@mohr-bode.de | www.mohr-bode.de

Autor: Jörg Bode (S. 50)



Stauth Architekten

Frankfurter Straße 4, 38122 Braunschweig

Telefon 0531 88980-0

info@stauth-architekten.de

www.stauth-architekten.de

Autoren: Gabriele Gropp-Stauth, Dr. Rüdiger Stauth, Marleen Stauth (S. 14-17)



Volksbank BraWo Immobilien GmbH

Bohlweg 8, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 7005-3406

immobilien@vbbrawo.de Autor: Dirk Rosskopf (S. 37)

www.volksbank-brawo.de/immobilien



Volksbank BraWo Projekt GmbH

Volksbank BraWo Projekt GmbH

Willy-Brandt-Platz 16-20, 38102 Braunschweig

Telefon 0531 7005-3451

info@vbbrawo-projekt.de | www.vbbrawo-projekt.de

Autor: Ivan Binder (S. 31)



BraWoBau GmbH

Willy-Brandt-Platz 16-20, 38102 Braunschweig

Telefon 0531 7005-1750

info@brawo-bau.de | www.brawo-bau.de Autoren: Sven Krause, Ulf Müller (S. 18)

KAUFE IMMOBILIEN VON PRIVAT

Insbesondere in Braunschweig, Wolfenbüttel, Vechelde und Umgebung.



Privatkäufer Tobias Bürgel: 05302/3319 | kaufeprivateimmobilien@web.de