

Immobilien

RATGEBER FÜR UNTERNEHMEN



SALONE DEL MOBILE 2025

Trends im Design

NEUBAU VS. ALTBAUSANIERUNG

Vor- und Nachteile

LETZTER BÜROMARKTBERICHT

Braunschweig 2024/25

it.

IT- & Digitalisierungstag 2025 Region 38



Save the Date 29.10.2025

13.00 bis 18.00 Uhr
an der WelfenAkademie



- **Key Note:** fme AG
- **Gastvortrag:** Alexander Gündermann (IHK BS)
- **12 werbefreie Fachvorträge**
zu den Themen IT, KI, Transformation und Digitalisierung
- **Der Fachratgeber zum Event**
Service-Seiten IT & Digitalisierung
Sicherheit & Haftung



SERVICE-SEITEN
informativ – sachlich – unabhängig

Stadtglanz
URBANE
WIRTSCHAFT
KULTUR



Glanzveranstaltungen.de
KONFERENZEN UND EVENT-ANBIETER



mediaworld
AGENTUR FÜR MARKETING & VERLAG

Partner:



Der IT- & Digitalisierungstag ist ein offizielles Partner-Event des AGV BS e.V.

www.mediaworldgmbh.de | www.service-seiten.com | www.stadtglanz.de | www.glanzveranstaltungen.de



Editorial

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

Veröffentlichungen

- 8 Büromarkt Braunschweig 2024/2025
- 9 Das Homeoffice in der Region Braunschweig-Wolfsburg
- 12 Der Immobilienmarkt in der Region
- 14 Ganzheitliche Immobilienstrategien für eine nachhaltige Zukunft
- 16 Industrie- und Gewerbeprojekte im Bestand – Chance und Herausforderung
- 18 Nachhaltiges Bauen
- 21 BIM – wie bekomme ich mein Unternehmen BIM-fit?
- 24 Facility-Management – In die Zukunft gedacht
- 28 Nicht nur Pflichten, sondern Chancen!
Vorgaben und Anreize rund um Photovoltaik und Ladesäulen
- 31 Salone del Mobile 2025 – Was Design heute wirklich bewegt
- 34 Die Immobilien-GmbH vs. Privatinvestition
- 37 Auf den Punkt gebracht – Vorbereitung einer Immobilienfinanzierung
- 38 Ist jetzt die Zeit zu investieren?
Immobilien als kluge Kapitalanlage in bewegten Zeiten
- 40 Zwischen Unsicherheit und Chancen: Der Immobilien(ver)kauf 2025
- 42 Neubau vs. Altbauanierung
- 44 Architektur, Umbau und energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern
aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren
- 46 Energetische Dachsanierung: Investition für Unternehmer
- 49 Wärmepumpen im Geschosswohnungsbau

SERVICE-SEITEN Immobilien
Ratgeber für Unternehmen
Ausgabe Braunschweig-Wolfsburg 2024

Jahresausgabe
Nr. 19

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

Geschäftsführer
Timo Grän

Schriftleitung
RA Martin Voß, LL.M.

Grafische Gestaltung
Florian Bonau

Auflage
22.000 Stück

Verteilung
Beilage „IHK wirtschaft“ (Mai 2025)
Beilage „Unsere Wirtschaft“ (Juni 2025)
Postdirektverteiler Stadtglanz (Juni 2025)

Druck und Auflagenachweis
westermann druck GmbH
www.westermann-druck.de

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

Anzeigen/Projektsteuerung
Timo Grän / Katja Meyer

Anzeigentarif
Mediadaten Ausgabe 2025

Titelbild
Petra Wehmeyer

Nächste Ausgabe
Frühjahr 2026

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

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

Vorwort Herausgeber

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

W

ir freuen uns, Ihnen die 19. Ausgabe der Service-Seiten Immobilien zu präsentieren – wieder mit fundierten Analysen, praxisnahen Beiträgen und aktuellen Entwicklungen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Die Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd: Gleichbleibend hohe Baukosten, unsichere Förderkulissen und langwierige Genehmigungsprozesse dämpfen die Investitionsbereitschaft. Gleichzeitig verspricht das politisch beschlossene Sondervermögen Infrastruktur neue Impulse – doch ohne schnellere Verfahren droht das Potenzial zu verpuffen.

In dieser Ausgabe stellen wir praxisrelevante Fragen in den Fokus: Welche Voraussetzungen braucht der Einsatz von Wärmepumpen im Geschosswohnungsbau? Was ist rechtlich zu beachten bei PV-Anlagen und Ladeinfrastruktur? Wie gelingt die Vorbereitung auf Finanzierungsgespräche in einem volatilen Markt?

Regional widmen wir uns dem Büromarkt Braunschweig, ergänzt durch eine Homeoffice-Umfrage, die neue Anforderungen an Arbeits- und Raumkonzepte beleuchtet. Wir diskutieren, ob Immobilien derzeit noch eine kluge Kapitalanlage sind, zeigen Entwicklungen im Bestandsbau, bei der energetischen Dachsanierung sowie der Immobilien-GmbH.

Abschließend werfen wir einen Blick auf neue Impulse aus der Architektur: Ein Kommentar von Petra Wehmeyer zur Messe Salone del Mobile in Mailand beleuchtet die gestalterische Relevanz der Designversprechen, von Stadtraumexperimenten und neuen Materialien.

Wir danken allen Mitwirkenden herzlich und wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Ihre Herausgeber



Timo Grän



Martin Voß, LL.M.



Timo Grän



Martin Voß, LL.M. | Rechtsanwalt



Jan Laubach
Geschäftsführer
iwB Ingenieurgesellschaft mbH
Braunschweig

Grußwort Beirat

Liebe Leserinnen und Leser,

nun ist es in allen politischen Gremien durch: Das „Sondervermögen Infrastruktur“ mit einem Umfang von 500 Mrd. Euro. Damit sollen in den nächsten 15 Jahren vor allem Investitionen in die Energiewende, die Infrastruktur sowie kommunale Einrichtungen wie Krankenhäuser und Schulen fließen. Hört sich – unabhängig von der Frage der Generationengerechtigkeit – zunächst ja richtig klasse an. Es geht voran mit dem „kranken Mann Europas“.

Die Kritik derer, die an der raschen Umsetzung dieser Finanzspritze zweifeln, sollte aber ernsthaft Gehör finden. Warum dauern heute Baugenehmigungen teilweise länger als vor der Corona-Zeit? Diese Frage vor dem Hintergrund, dass z. B. die Baugenehmigungen für Wohnungen gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes in 2023 um 27 % und in 2024 nochmals um 19 % gegenüber den Vorjahren zurückgegangen sind. Haben wir weniger Mitarbeitende in den Bauämtern? Sind die Genehmigungsprozesse noch komplexer geworden? Hinken wir mit der Effizienzsteigerung durch Digitalisierung hinterher? Sind es einfach zu viele Verfahrensbeteiligte und Beteiligungsprozesse, selbst bei kleinsten Bauvorhaben? Sind die Vergabeprozesse für Planungs- und Bauverträge zu aufwendig?

Und wie sieht es überhaupt mit Investitionsentscheidungen in diesem Land aus? Natürlich muss mit Steuergeldern sorgsam umgegangen werden. Aber wenn eine

Entscheidung für eine Investition derart lange dauert, dass die damaligen Investitionsgrundlagen (z. B. Bauordnungen, Kosten etc.) mittlerweile wieder veraltet sind – dann drehen wir uns weiter im Kreis.

Und gerade auch die kleinen Handwerks- und mittleren Baubetriebe sind gefordert: Im Bauhauptgewerbe des Hochbaus ist die Anzahl der Beschäftigten um 11 % nach unten gegangen. Digitale Techniken im Büroablauf, bei Kalkulation und Abrechnung sind ganz am Anfang. Jetzt schon wartet jeder auf den Handwerks- und Baubetrieb. Und das ohne 500 Mrd. Euro Sondervermögen.

Kurzum: Der Weg mit dem Sondervermögen Infrastruktur ist der richtige und dringend notwendig. Er wird verpuffen, wenn nicht die öffentlich Beteiligten und auch die Planer, Handwerker und Baubetriebe ihre Hausaufgaben ganz zügig machen. Denn sonst haben wir einen vollgeladenen Porsche, dem die Reifen fehlen, um die Kilowatt auf die Straße zu bringen.

Herzlichst Ihr

Dipl.-Ing. Jan Laubach

Fachlicher Beirat

DIPL.-ING. STEPHAN LECHLT

Geschäftsführender Gesellschafter

**Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung
und -beratung mbH**

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



RENÉ WEIDIG

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht

Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH

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 PartGmbH
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



DIRK ROSSKOPF

Geschäftsführer

Volksbank BraWo Immobilien GmbH

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



DIPL.-ING. JAN LAUBACH

Geschäftsführer
iwb Ingenieurgesellschaft mbH

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

**DIPL.-ING. ARCHITEKTIN PETRA WEHMEYER**

Geschäftsführerin
WEHMEYER Planungsgesellschaft mbH

- 1996 Diplom bei Prof. Meinhard von Gerkan
- 1998 Gründung Planungsbüro WEHMEYER
- Absolventin des Architekturstudiums TU Braunschweig
- langjährige Mitarbeit GPS Architekten Braunschweig
- Mitwirkung an verschiedenen Großprojekten u.a. MDR Zentrale Leipzig
- Mitglied der AKNDS
- Mitglied BDB | Braunschweig
- 2000 – 2015 Lehrauftrag an der TU Braunschweig
- seit 2022 Mitglied im Gestaltungsbeirat Magdeburg
- seit 2022 Mitglied des Verwaltungs- und Stiftungsrates Evangelischen Stiftung Neuerkerode (ESN)
- seit 2025 Beiratsmitglied Service-Seiten Immobilien

**SEBASTIAN GEESE**

Bereichsleiter Hochbau, Mitglied der Geschäftsleitung
Köster GmbH

- 2001 – 2007 Studium Bauingenieurwesen, Technische Universität Braunschweig
Vertiefungsrichtungen Bauwirtschaft und Baubetrieb,
Massivbau, Baustofftechnologie
- 2007 – 2019 Köster GmbH, Braunschweig
Bau- und Projektleitung, Rohbau und SF-BauHochbau Braunschweig
- seit 2019 Köster GmbH, Braunschweig
Bereichsleiter Hochbau, Mitglied der Geschäftsleitung Hochbau Braunschweig



Büromarkt Braunschweig 2024/2025

Die Trends – sehr geringe Vermietungen
und stabile Mieten bei steigendem Leerstand

Die 10. Ausgabe des Büromarktberichts für Braunschweig setzt den Schlusspunkt der über eine Dekade umfassenden Berichterstattung über die Entwicklungen auf dem Markt für Büroimmobilien. Das Bürojahr 2024 ist im Rahmen des zehnjährigen Betrachtungszeitraumes als eher schwach einzuordnen. Die schwierigen wirtschaftlichen und politischen Randbedingungen im Allgemeinen sowie die Unsicherheiten bei VW im Speziellen werden für die Ergebnisse verantwortlich sein.

Der Bericht basiert auf den Grunddaten für über 1.400 Einzelobjekte und deren kontinuierlichen Fortschreibungen. Der Gesamtbestand an Büroflächen in Braunschweig umfasst aufgrund von Abrissen und Umnutzungen trotz einiger Fertigstellungen unverändert zum Vorjahr 2,25 Mio. m². Der Eigennutzungsanteil liegt weiterhin bei gut 60 %. Der Büroflächenumsatz wurde für das Jahr 2024 mit 33.000 m² zwar nur etwas geringer als 2023 registriert, aber der aus gut 50 Vermietungen resultierende Anteil von 17.000 m² markiert das zweitschwächste Ergebnis seit Beginn der Marktbeobachtungen. Der Eigennutzer:innenanteil von 16.000 m² führt zu einem annähernd durchschnittlichen Jahresum-

satz. Zum Ende des Jahres 2024 standen etwa 40.000 m² (2023: 33.000 m²) zur Verfügung. Die Leerstandsquote hat sich daher wieder leicht auf 1,8 % erhöht. Die aktuell im Bau befindlichen Flächen von 11 Bürogebäuden umfassen eine Fläche von 32.000 m², was zwar mehr als im Jahr zuvor ist. Allerdings werden die Objekte zu 80 % zur Eigennutzung erstellt, sodass freie Neubauf Flächen für den Mietmarkt nahezu gar nicht im Bau sind. Die Pipeline der geplanten Objekte hat sich auf nun ca. 100.000 m² reduziert, wobei viele Projekte zeitlich verschoben bzw. zum Teil sogar aufgegeben wurden.

Nach einer etwas deutlicheren Steigerung im Vorjahr wurde die durchschnittliche Bestandsmiete mit 9,40 Euro/m² nettokalt im Monat 10 Cent höher registriert (Datenbasis: annähernd 300 Objekte mit gut 500.000 m²). Der überwiegende Teil der Mieten liegt zwischen 7,40 Euro/m² und 12,80 Euro/m². Bei den Neuvermietungen hat sich im Mittel eine Stabilisierung bei 11,00 Euro/m² ergeben, was unverändert deutlich oberhalb des Niveaus für die Bestandsmieten liegt.

Der Umsatz auf dem Investmentmarkt umfasste 2024 lediglich rund 9 Mio. Euro und markiert somit den niedrigsten Wert seit Beginn der Berichterstattung. Die Veräußerung

von nur fünf Objekten mit einer Gesamtläche von etwa 8.000 m² führte zu einem mittleren Kaufpreis von rund 1.800 Euro/m² und spiegelt sowohl die Kleinteiligkeit der Transaktionen als auch die begrenzten Qualitäten der Immobilien wider. Der Investmentmarkt stellt sich somit weiterhin sehr übersichtlich dar. Positiv ist zu werten, dass die Käufe der Objekte am Bankplatz 6 und Friedrich-Wilhelm-Platz 3 publik gemacht wurden.

Fazit: Die Entwicklungen sind nicht besorgniserregend, bedürfen aber einer genauen Beobachtung und entsprechenden Anpassungen seitens der am Markt Agierenden.

Im Fokus des diesjährigen Berichts standen die Ergebnisse der erneuten Umfrage zum Homeoffice in der Region, welche zusammen mit dem Arbeitgeberverband Region Braunschweig e. V. und dem New-Work-Experten Bernd Fels von der if5 GmbH durchgeführt wurde. Als wesentliche Erkenntnisse wurden die Etablierung der Hybridarbeit in den Unternehmen, der Rückgang des Homeoffices um durchschnittlich einen Tag und die weit verbreitete Unkenntnis zum Thema New Work gewonnen. Die umfassenden und detaillierten Ergebnisse der Umfrage im Kontext mit den vor zwei Jahren gewonnenen Daten werden in einem weiteren Artikel des Autors in dieser Ausgabe der Service-Seiten Immobilien vorgestellt.

STEPHAN LEHELDT

Altmoppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDE 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 Altmoppen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH und Herausgeber des Büromarktberichts für Braunschweig.



Alle 10 Büromarktberichte können kostenlos beim Autor angefordert werden oder stehen unter www.bueroMarkt-braunschweig.de zum Download zur Verfügung.

DAS HOMEOFFICE

in der Region Braunschweig-Wolfsburg

Das hybride Arbeiten hat sich etabliert, aber bei New Work gibt es noch Potential.

Die Büromärkte befanden sich im Jahr 2022 noch unter dem Eindruck der abflauenden Corona-Pandemie. Das Homeoffice bzw. korrekterweise das mobile Arbeiten war ein wesentlicher Baustein zur Bekämpfung dieser Krise gewesen. Die damit verbundenen Folgen auf die Büromärkte waren zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht wirklich absehbar. Daher hatten Mitte 2022 das Unternehmen des Autors und der Arbeitgeberverband Region Braunschweig e. V. (AGV) eine breit angelegte Umfrage in der Region durchgeführt, um belastbare Daten zum Umgang der Unternehmen mit der zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden Situation zu erhalten.

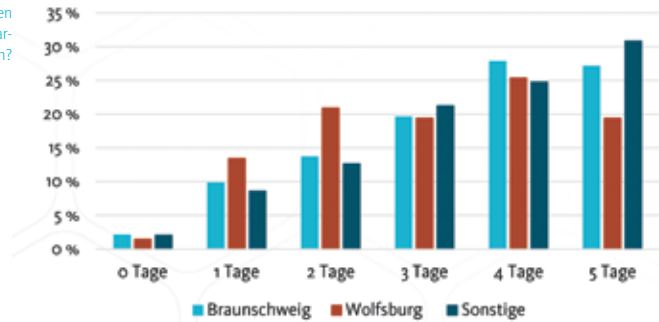
Die Ergebnisse lieferten ein gutes Stimmungsbild der damaligen Lage und wurden u. a. in den *Service Seiten Immobilien 2023* publiziert. In der Zwischenzeit waren beim mobilen Arbeiten, besser bekannt als Homeoffice, erste Gegenbewegungen („Zurück ins Büro“) erkennbar, was im Sommer 2024 den Impuls für eine erneute Befragung gab. Zusammen mit dem AGV und dem New-Work-Experten Bernd Fels wurde eine neue Umfrage zu Homeoffice und Büroarbeit konzipiert, deren Ergebnisse nun vorliegen und im Kontext mit den Daten von 2022 analysiert wurden.

Im Zuge der Befragung wurden den Teilnehmenden insgesamt 10 Fragen u. a. zur Arbeitszeit im Büro, den Veränderungen in den vergangenen zwei Jahren, dem zukünftigen Flächenbedarf und *Neuen Bürowelten* bzw. *New Work* gestellt. Über 700 Rückmeldungen wurden innerhalb des Erhebungszeitraumes abgegeben, welche den Auswertungen und Analysen zugrunde liegen. Über 60 % der ausgefüllten Fragebögen stammen von Menschen aus Braunschweig, knapp 10 % aus Wolfsburg und der Rest aus sonstigen Standorten der Region, wie u. a. Peine, Salzgitter und Wolfenbüttel. Damit ist die Rücklaufquote merklich höher als im Jahr 2022, aber der Schwerpunkt Braunschweig ist unverändert geblieben. Die lokale Zuordnung, aber auch die Berücksichtigung unterschiedlicher Unternehmensgrößen und Büroflächen sind von maßgeblicher Bedeutung, da sich die Ergebnisse zwischen Braunschweig und Wolfsburg sowie kleinen und großen Unternehmen mitunter signifikant unterscheiden. 55 % aller Teilnehmenden haben Auskunft zur Anzahl der Arbeitsplätze im Unternehmen gegeben. Den Schwerpunkt machen mit über 70 % die Unternehmen mit bis zu 50 Arbeitsplätzen aus, während die großen Unternehmen (> 250 Arbeitsplätze) lediglich 7 % zum Ergebnis beisteuerten. Mit gut 40 % beinhalten doppelt so viele der vorliegenden Antworten Angaben zu den aktuellen Büroflächen wie vor zwei Jahren.



Wie viele Arbeitstage einer durchschnittlichen Arbeitswoche (5 Tage) verbringen Ihre Mitarbeitenden im Unternehmen?

Bürotage pro Woche - prozentual



Hybrides Arbeiten im Büro und Homeoffice

In den Braunschweiger Unternehmen und an den sonstigen Standorten wird mehrheitlich an 4 bzw. 5 Tagen im Büro gearbeitet. Der Anteil von zwei Tagen Homeoffice beträgt dort um die 20 %. Im Vergleich mit dem mehr industriell geprägten Wolfsburg sind deutliche Unterschiede erkennbar, die sich u. a. in einem größeren Homeoffice-Umfang von überwiegend drei Tagen manifestieren. Aber auch die Größe der Unternehmen erklärt dies, da in rund 60 % der kleinen Unternehmen mit bis zu 50 Arbeitsplätzen an lediglich einem bzw. zwei Tagen im Homeoffice gearbeitet wird. Über ein Drittel der großen Firmen (> 100 Arbeitsplätze) haben eine Drei-Tage-Bürowoche und nur noch in sehr geringem Maße kommen die Mitarbeitenden dort an allen Tagen ins Büro. Vollständig remote arbeitet unabhängig von Standort und Unternehmensgröße dagegen nur eine Minderheit von deutlich weniger als 5 %.

Der Vergleich mit den Umfrage-Ergebnissen aus dem Jahr 2022 ist sehr spannend. Zu diesem Zeitpunkt dominierte in Braunschweig

noch die Arbeit im Büro an 3 bzw. 4 Tagen, was der zeitlichen Nähe zur Pandemie geschuldet war. Das Homeoffice hat sich in diesem Bereich binnen 24 Monaten im Durchschnitt wieder um einen Tag verringert. In Wolfsburg ist ein vergleichbarer Trend festzustellen.

Entwicklungen zwischen 2022 und 2024

Von veränderten Nutzungs- und Gestaltungskonzepten in Bezug auf ihre Büros in der Zukunft war vor zwei Jahren mit über 85 % die überwältigende Mehrheit der Antwortenden ausgegangen. Viele Menschen waren sich sicher, dass es so wie bisher nicht weitergehen wird. Bis zum Jahr 2024 hat sich tatsächlich aber für gut 60 % der Teilnehmenden in Braunschweig und den sonstigen Standorten nichts an der Gestaltung und/oder Nutzung ihrer Büroflächen geändert. Am Standort Wolfsburg verhält es sich etwas anders. Dort sind bei gut der Hälfte Änderungen eingetreten und bei 10 % sind zumindest schon Veränderungen geplant. In Braunschweig liegt die Änderungsquote lediglich bei gut 20 %, so wie auch in den sonstigen Standorten. Gerade die kleinen Unternehmen mit bis zu 50 Arbeitsplätzen weisen ein enormes Beharrungsvermögen auf. Bei über 70 % ist die Bürosituation unverändert. Mit zunehmender Unternehmensgröße nimmt der Anteil der bisherigen und geplanten Veränderungen zu.

Beim Teilen des Arbeitsplatzes (Desksharing) ist eine vergleichbare Entwicklung festzustellen. Wollten 2022 noch über 50 % die gemeinsame Nutzung von Schreibtischen einführen, so haben es 24 Monate später über alle Standorte lediglich 14,5 % tatsächlich umgesetzt. Wolfsburg weist mit etwas über 20 % den höchsten Anteil auf.

STEPHAN LEHELDT

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.



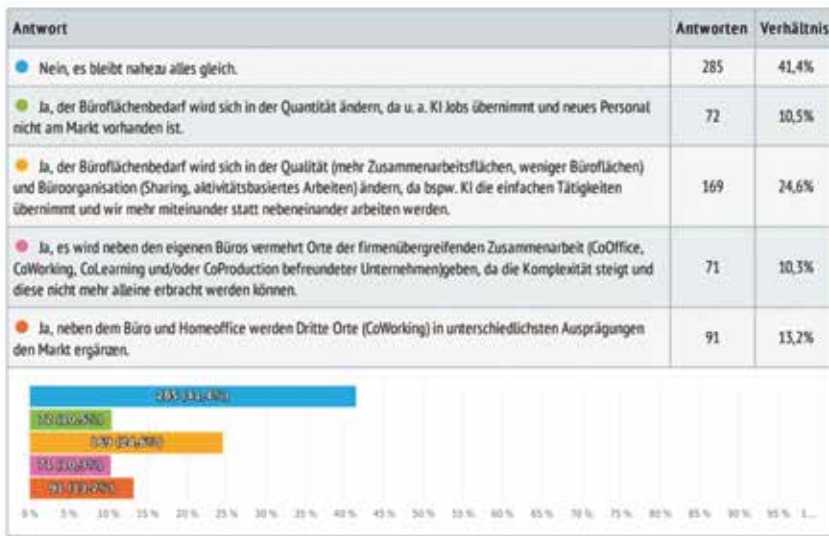
Bei der optimierten Technisierung zur besseren Einbindung von Kolleg:innen an anderen Orten hat ein Drittel ein positives Votum abgegeben, was die größten Veränderungen widerspiegelt. Im Jahr 2022 hatten in diesem Bereich aber noch annähernd 60 % deutliche Fortschritte erwartet. Signifikante Unterschiede in Bezug auf die Standorte lassen sich nicht feststellen.

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Begegnungsräumen. Obwohl vor zwei Jahren mehr als jedes dritte Unternehmen die Gestaltung zusätzlicher Begegnungsräume im Unternehmen geplant hatte, wurden bei weniger als 10 % entsprechende Veränderungen umgesetzt. Die geringste Rolle spielt dieses Thema an den sonstigen Standorten.

Zu diesem starken Beharrungsvermögen passt, dass sich annähernd 70 % der Teilnehmenden noch gar nicht oder nur oberflächlich mit dem Thema *Neue Bürowelten* beschäftigt haben. Während in Braunschweig sich zumindest gut 35 % intensiv mit den Möglichkeiten von *New Work* vertraut gemacht haben, spielen diese mit gut 20 % an den sonstigen Standorten nur eine sehr untergeordnete Rolle. Vorreiter ist diesbezüglich Wolfsburg mit einem Anteil von über 40 %, was auch dem Wert der mittleren und großen Unternehmen entspricht. Bei den kleinen Firmen ist das Potenzial am größten.

Büroflächenbedürfnisse und Prognose

Was bedeutet dies nun für die Büromärkte der Region? Wenn bisher schon keine qualitativen Veränderungen in signifikanter Größenordnung stattgefunden haben, besteht doch die Möglichkeit der quantitativen Effekte durch das Homeoffice. Erwartet hatte dies ursprünglich gut ein Drittel der damaligen Teilnehmenden. Und tatsächlich hat sich bei zwei Dritteln zwischen 2022 und 2024 keine Veränderung an der Größe der Büroflächen ergeben. Für die mittelbare Zukunft gehen nun gut 75 % von einem gleichbleibenden Büroflächenbedarf aus, während weniger als 20 % aller Teilnehmenden eine Reduktion ihrer Büroflächen erwarten. In Wolfsburg ist der Anteil für den Abbau von Büroflächen mit etwa 35 % am höchsten, während an den sonstigen Standorten mehr als 10 % ihren Flächenumfang sogar vergrößern wollen.



Nehmen die Themen Digitalisierung, Demographie, Dezentralisierung und Dekarbonisierung allgemein einen Einfluss auf den Büroflächenbedarf in den nächsten 2-5 Jahren?

Aus den Ergebnissen ist ein direkter Zusammenhang zwischen einer zumeist realisierten Flächenreduktion und der Größe des Unternehmens ablesbar. Vor allem die großen Firmen (ab 50 und ab 100 Arbeitsplätze) haben zu jeweils gut 30 % Änderungen an den Bürogrößen vorgenommen. Aber gerade die kleineren Unternehmen halten am stärksten an ihren Flächen fest. Somit ist der stärkste Flächenabbau bei den großen Unternehmen zu erwarten, da dort am ehesten signifikante Einsparpotenziale realisiert werden können. Der Flächenaufbau ist dagegen bei den mittleren Unternehmensgrößen am ausgeprägtesten.

Die kleinen Unternehmen, welche die Wirtschaftsstruktur und vor allem den Büromarkt in Braunschweig prägen, sind somit ein wesentlicher Faktor für dessen Stabilität. Fast 10 % wollen sogar expandieren und können von den Reduktionen der anderen Unternehmen profitieren. Der Wolfsburger Büromarkt dürfte die geplanten Flächenreduktionen im Kontext mit einer sehr volkswagenzentrierten Struktur der am Standort angesiedelten Unternehmen dagegen noch deutlicher zu spüren bekommen, als es bereits jetzt der Fall ist.

Fazit

Die Hybridarbeit hat sich etabliert, aber das Büro ist der häufigste Arbeitsort und wird es auf absehbare Sicht auch bleiben. Die flächenmäßigen Auswirkungen auf den Büromarkt werden als überschaubar eingeschätzt. Über 40 % der Teilnehmenden gehen davon aus, dass sich die aktuellen Trends *Digitalisierung, Demographie, Dezentralisierung und Dekarbonisierung* nicht auf ihren Flächenbedarf auswirken werden. Mit massenhaften Leerständen ist daher kurzfristig eher nicht zu rechnen. Vielmehr bieten die im begrenzten Maße absehbaren Flächenreduktionen für viele Unternehmen Chancen für Standortoptimierungen und Expansionen. Weitere Informationen und Aufklärung zu Vorteilen von *New Work* sind notwendig, um das große Potential für die damit verbundenen positiven Veränderungen für den Unternehmenserfolg zu heben.

Weitere Informationen mit allen Ergebnissen finden Sie auf der Homepage des AGV:



Homeoffice-Umfrage 2024: Trend geht zu hybriden Arbeitsmodellen - AGV BS.

DER IMMOBILIENMARKT IN DER REGION

Aufwärts, aber ganz langsam...



Die Preise für Wohnimmobilien sind zum Ende des vergangenen Jahres gegenüber dem Vorquartal erneut leicht gestiegen, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Allerdings: Die regionalen Unterschiede sind groß – auch in unserer Region.

Die Preise für Immobilien haben in den meisten Gebieten Deutschlands weiter zugelegt, wie aus vorläufigen Zahlen für den Häuserpreisindex hervorgeht, die das Statistische Bundesamt (Destatis) Ende März veröffentlicht hat.

Demnach verteuerten sich Wohnungen und Häuser im vierten Quartal 2024 im Schnitt um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Damit sind Immobilien zuletzt auch teurer gewesen als vor einem Jahr: Die Preise lagen zwischen Oktober und Dezember 2024 im Schnitt um 1,9 Prozent über dem Vorjahreszeitraum.

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.

Dabei zeigen sich weiter deutliche regionale Unterschiede: Im Jahresvergleich ergaben sich nur in dünn besiedelten ländlichen Kreisen weitere Preisrückgänge. Dort kosteten Wohnungen im vierten Quartal 2024 im Schnitt 1,2 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum und Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 0,9 Prozent weniger.

Wohnimmobilien vor allem in städtischen Lagen gefragt

In den kreisfreien Großstädten zogen die Preise für Wohnungen der Wiesbadener Behörde zufolge wiederum um 2,5 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2023 an – für Ein- und Zweifamilienhäuser mussten Immobilienkäufer 2,2 Prozent mehr zahlen. Im Vergleich zum Vorquartal legten die Preise für Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser jeweils um 0,2 Prozent zu.

Aber was bedeutet das für unsere Region? Im Großraum Braunschweig Wolfsburg war das Jahr 2024 zunächst von einer Konsolidierung der Preise und Umsätze auf niedrigem Niveau zu vermelden. Im Spätjahr war analog zum überregionalen Trend eine leicht anziehende Nachfrage nach klassischen Wohnimmobilien wie Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen festzustellen. Allerdings hat die aktuelle Situation bei Volkswagen diesen Aufschwung zumindest vorläufig





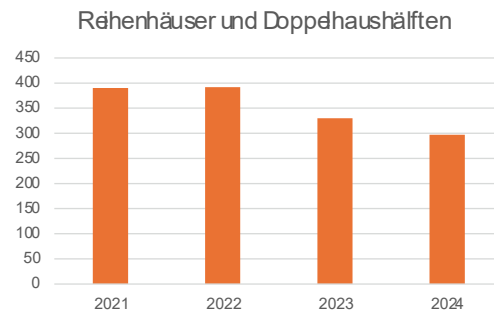
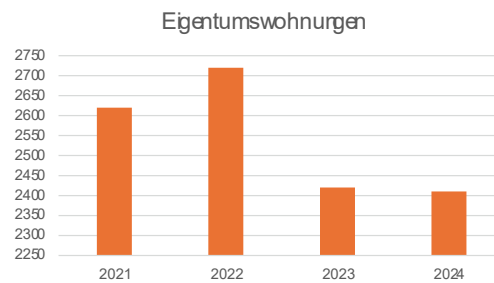
wieder gestoppt. Positiv entwickelten sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge wie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg zu entnehmen. So stieg die Zahl der Kaufverträge im Stadtgebiet Braunschweig von 1712 in 2023 auf 1954 in 2024 – ein Trend der auch über den Jahreswechsel hinaus erkennbar ist.

In Zahlen bedeutet dies, dass in der Gesamtheit des Marktes betrachtet nur freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser merklich teurer wurden. Der im Mittel gezahlte Kaufpreis kletterte von 400.000 auf 435.000 Euro. Alle anderen Segmente wurden günstiger, also sowohl Reihenhäuser und Doppelhaushälften als auch gebrauchte und neue Eigentumswohnungen.

Das Baujahr der Immobilien wirkt sich nur geringfügig auf den Kaufpreis und dessen Entwicklung aus. Im Ergebnis sind Reihenhäuser durch die gesamte Angebotsbreite eher günstiger geworden, Ein- und Zweifamilienhäuser eher teurer. Die Zahlen aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Braunschweig Wolfsburg geben wieder, dass Reihenhäuser, die zwischen 1978 und 1990 gebaut wurden, im Mittel für rund 18.000 Euro mehr verkauft wurden als im Vorjahr, die noch älteren und damit oft sanierungsbedürftigen Ein- und Zweifamilienhäuser von vor 1949 wurden mit rund 10.000 Euro deutlich günstiger. Die ersten Erfahrungen in 2025 bestätigen diesen Trend.

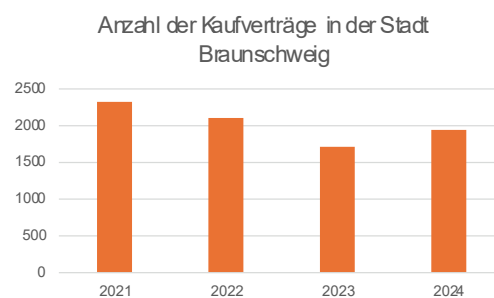
Eigentumswohnungen stabil, Neubautätigkeit mau

Ein ähnlicher Trend ist bei Eigentumswohnungen zu vermelden. Im Durchschnitt über alle Größen- und Baujahrsklassen bleiben die Preise mit 2.410 Euro je



Quadratmeter Wohnfläche fast auf dem gleichen, für eine Großstadt wie Braunschweig niedrigen Niveau. Aufgrund der gestiegenen Zinsen ist die Mietnachfrage deutlich angestiegen, was sich auch im laufenden Jahr spürbar fortgesetzt hat. Fast zum Erliegen gekommen ist dagegen die Neubautätigkeit, insbesondere im Geschosswohnungsbau. Die Zurückhaltung bei Investoren und Bauträgern ist groß. Grund dafür ist vor allem die veränderte Zinssituation in Verbindung mit stark schwankenden Preisen für Rohstoffe und Bauleistungen, die eine verlässliche Kalkulation von Neubauvorhaben weiterhin erheblich erschweren. Hinzu kommen politische Unsicherheiten hinsichtlich Fördermaßnahmen und Anforderungen an nachhaltiges Bauen, die zusätzlich zur Stagnation in der Baubranche beitragen.

Aber: Immobilieneigentum wird auch in Zukunft ein wesentliches Ziel im privaten Vermögensaufbau und ein gewichtiger Bestandteil zur Altersabsicherung sein. Wohnen ist ein Grundbedürfnis einerseits und ein Stück Lebensqualität andererseits, das auch in schwierigen Zeiten immer eine Daseinsberechtigung haben wird.



Ganzheitliche Immobilienstrategien für eine nachhaltige Zukunft

Wie interdisziplinäre Kompetenz und Partnerschaften die Wertschöpfung in der Immobilienwirtschaft stärken

Die Anforderungen an die Immobilienwirtschaft steigen kontinuierlich – sowohl hinsichtlich ökonomischer Effizienz als auch im Hinblick auf ökologische und gesellschaftliche Verantwortung. Unternehmen, die gewerblich mit Immobilien arbeiten, sind zunehmend auf Partner angewiesen, die nicht nur einzelne Dienstleistungen erbringen, sondern umfassende, nachhaltige Lösungen entlang des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie bieten können. Der folgende Beitrag beleuchtet die Bedeutung einer ganzheitlichen Herangehensweise in der Immobilienwirtschaft und zeigt auf, wie interdisziplinäres Know-how, strategische Partnerschaften und ein breites Leistungsspektrum zur erfolgreichen Entwicklung von Immobilienprojekten beitragen.

Herausforderung Komplexität: Immobilienwirtschaft in Transformation

Die Immobilienbranche steht vor einem tiefgreifenden Wandel. Themen wie ESG-Konformität, Urbanisierung, Digitalisierung und veränderte Nutzungsanforderungen prägen die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Unternehmen sind daher gut beraten, bei der Planung, Realisierung und Bewirtschaftung von Immobilien auf strukturierte, nachhaltige und rechtssichere Konzepte zu setzen.

Dabei rückt insbesondere die Integration verschiedener Leistungsbereiche in den Vordergrund: Projektentwicklung, Investitionsplanung, Bauausführung, Vermietung und laufende Bewirtschaftung müssen heute nahtlos ineinandergreifen. Nur so lassen sich Immobilienprojekte effizient und zukunftssicher realisieren.

MICHAEL MERTMANN

BRAWO RE Holding
Braunschweig

VORSITZENDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Michael Mertmann ist seit dem 1. Januar 2025 Generalbevollmächtigter der Volksbank BRAWO und in diesem Zuge auch Vorsitzender der Geschäftsführung der BRAWO RE Holding. Die Tätigkeit beinhaltet vor allem die langfristige strategische und organisatorische Weiterentwicklung der BRAWO Real Estate, gemeinsam mit den beiden Geschäftsführern Martin Pietsch und Christian Röling. Mertmann war zuvor acht Jahre im Vorstand der AVW Immobilien AG aus Hamburg tätig.





Die Abdeckung dieses breiten Spektrums erfordert ein interdisziplinäres Team mit fundierter Fachkenntnis – und ein tiefes Verständnis der dynamischen Anforderungen der Immobilienmärkte.

Vernetzung als strategischer Hebel

Ein weiterer Erfolgsfaktor für zukunftsfähige Immobilienprojekte ist die aktive Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Akteuren – darunter Städte und Kommunen ebenso wie private Unternehmen oder institutionelle Investoren. Gerade in der nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung gewinnen Public-Private-Partnerships an Bedeutung. Sie ermöglichen es, Interessen zu bündeln, Ressourcen effizient einzusetzen und tragfähige Konzepte gemeinsam zu realisieren.

Darüber hinaus sorgt der Aufbau und die Pflege eines belastbaren Netzwerks aus Dienstleistern, Beratern und Marktakteuren für Planungssicherheit und Zugang zu Know-how – sowohl in der Projektumsetzung als auch im laufenden Betrieb.

Fazit: Zukunftsfähigkeit durch Integration und Nachhaltigkeit

In einer zunehmend komplexen Immobilienwelt gewinnen Unternehmen, die auf integrierte Strategien und nachhaltige Lösungen setzen. Die Bündelung von Fachwissen in den Bereichen Projektentwicklung, Investment, Bau und Verwaltung sowie die Zusammenarbeit mit Partnern aus Wirtschaft und öffentlicher Hand bilden die Grundlage für eine resiliente und zukunftsorientierte Immobilienwirtschaft.

Für Unternehmen, die ihre Immobilienstrategie auf langfristige Stabilität, Effizienz und Nachhaltigkeit ausrichten wollen, bietet die Kooperation mit interdisziplinär aufgestellten Akteuren deutliche Vorteile – sowohl hinsichtlich wirtschaftlicher Performance als auch im Hinblick auf gesellschaftliche Verantwortung.

Wertschöpfung entlang des gesamten Lebenszyklus

Ein entscheidender Erfolgsfaktor ist die Fähigkeit, den vollständigen Lebenszyklus einer Immobilie abbilden zu können – von der ersten Standortanalyse über die Projektentwicklung bis hin zum langfristigen Asset- und Property Management.

Dazu gehören unter anderem:

- **Projektentwicklung:** Planung und Umsetzung von Neubauten oder Quartierslösungen unter Berücksichtigung von städtebaulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten.
- **Revitalisierung:** Erneuerung und Umnutzung bestehender Immobilien als Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung.
- **Investment- und Portfoliomanagement:** Identifikation und Steuerung wertschöpfender Investitionen sowie strategische Ausrichtung bestehender Immobilienbestände.
- **Asset- und Property Management:** Operative und strategische Betreuung von Immobilienobjekten zur Sicherstellung langfristiger Rentabilität.
- **Baumanagement:** Steuerung von Bauprojekten im Eigenbestand oder im Auftrag Dritter.
- **Finanzierung:** Entwicklung individueller Finanzierungsstrukturen für unterschiedliche Projektvorhaben.

ANZEIGE

BRAWO REAL ESTATE

Wegbereiter für Immobilienlösungen
gemeinsam | verlässlich | nachhaltig

Dieses Gesamtpaket entlang der kompletten Wertschöpfungskette der Immobilie bildet BRAWO Real Estate ab. Die BRAWO RE Holding GmbH bildet dabei als 100%-ige Tochter der Volksbank BRAWO den strategischen und organisatorischen Rahmen, um der heute aus rund 230 Immobilien-Experten bestehende Gruppe an 10 Standorten in Deutschland einen gemeinsamen Marktauftritt zu ermöglichen.



Industrie- und Gewerbeprojekte im Bestand – Chance und Herausforderung

NUTZUNG DER DACHFLÄCHEN FÜR TECHNIK SPART BAULAND

Im Zuge der zunehmenden Verdichtung von städtischen und regionalen Ballungsräumen steigt die Notwendigkeit, sich vermehrt mit der Revitalisierung und Bestandsmodernisierung von gewerblichen und industriellen Objekten zu beschäftigen.

Hinzu kommen standortspezifische Besonderheiten, die bei Erweiterungen die Auseinandersetzung mit dem Bestand aus wirtschaftlichen und logistischen Aspekten notwendig machen, und der Neubau auf der grünen Wiese somit keine Option darstellt. Betriebe sind ständig gefordert, mit den Entwicklungen am Markt Schritt zu halten. Ein hohes Maß an Bereitschaft zur Modernisierung ist somit ebenso geboten wie die regelmäßige Prüfung der Standortfaktoren auf Zukunftsfähigkeit.

Bei der Planung und der Ausführung von Gewerbe- und Industriebauten ist das Verständnis des Architekten für die Prozesse

des Kunden als auch die Kenntnis über die Produktionsanlagen von essenzieller Bedeutung. Die Planung von innen nach außen ist wesentlich.

Um ein gutes und wirtschaftliches Konzept für den Kunden zu entwickeln, sind wesentliche Aspekte der Objektplanung zu berücksichtigen:

In einem Kick-off mit den Projektbeteiligten sind die Prozesse durch den Kunden zu erläutern. Bei einer Betriebsführung erschließen sich die Zusammenhänge und Bedürfnisse. Bei einer Großzahl von Projekten handelt es sich um Standorte im „24/7-Betrieb“ bei ganzjähriger Auslastung. Das Verständnis für die Prozesse der Nutzer vor, am und auf dem Betriebsgelände ist zu analysieren und die Logistik der Liefer- und Leistungsketten zu verstehen. Die Medieninfrastruktur für bauliche Veränderungen steht als zweiter Schlüsselfaktor im Fokus. Wie sind die unter- und oberirdischen Betriebsabläufe organisiert? Welche Abhängigkeiten der Medien bestehen zuein-

ander und wie sind diese mit der Produktion verknüpft? Die Erfahrung zeigt, dass jede Frage erlaubt ist, um dem gemeinschaftlichen Ziel näher zu kommen. Ohne einen partnerschaftlichen Umgang sind Industrie- und Gewerbeprojekte im Bestand für beide Seiten nicht wirtschaftlich umsetzbar. Oftmals sind gerade im Kontext von unterirdischen Trassenführungen Überraschungen nicht zu vermeiden und von Beginn an anteilig einzuplanen. Zu den „planbaren Überraschungen“ gehören meistens auch Kontaminationen des Baugrundes mit einer besonders im Bestand gesonderten Planung von der Entnahme über die Zwischenlagerung bis hin zur Entsorgung.

Mindestens ähnlich komplex verhält es sich mit den oberirdischen Abhängigkeiten der Medienführung. Dies insbesondere für notwendige Umschlüsse in der Ver- und Entsorgungstechnik und der Anbindung von Maschinen im Bestand und die Integrationsleistung neuer Anlagen.

Gerade bei hochenergetischen Betrieben sind schon in der Grundlagenermittlung zum Projekt die Schlüsselpositionen z. B. in der Wärme- und Stromversorgung zu erkennen, um hier die nötigen Vorleistungen für die anstehenden Maßnahmen unter Volllast initiieren zu können. Diese benötigen oftmals innerbetrieblich lange Vorlaufzeiten.

In vielen Betrieben ist die Genehmigungshistorie oftmals komplex. Mit dem Blick auf schärfer formulierte Bedingungen der Sachversicherer ist es unabdingbar, die vorhandenen Daten auszuwerten und bedarfsgerecht neu zu ordnen. Aspekte des Brandschutzes spielen dabei ebenso eine wesentliche Rolle wie die ggf. vorzunehmende Einordnung zu den Themen des Bundesimmissionsschutzes. In Abhängigkeit der Projekthistorie und der

JÖRN STÄBE

iwb Ingenieure Generalplanung
GmbH & Co. KG
Braunschweig

DIPL.-ING. ARCHITEKT,
BEREICHSLEITUNG ARCHITEKTUR/
GENERALPLANUNG BRAUNSCHWEIG

Jörn Stäbe studierte Architektur an der TU Braunschweig und ist seit 2003 Mitglied in der Architektenkammer Niedersachsen. Er ist seit 2000 bei der iwb und seitdem in der Planung für Neubau- und Sanierungsprojekte u. a. im Industrie- und Gewerbebau, Bildungsbau und Wohnungsbau tätig. Seit 2010 leitet er den Bereich Architektur/Generalplanung Braunschweig.



Größe des Gebäudes können hier unterschiedlich komplexe Anforderungen zu berücksichtigen sein. Es ist dringend zu empfehlen, bereits in der „Phase 0“ einen genehmigungsrechtlichen Ausblick vorzunehmen.

Das Thema Nachhaltigkeit erlangt im Gewerbe- und Industriebereich auch hier eine andere Dimension. Es sind Fragen zu beantworten, die teilweise in der Zukunft liegen. Wie groß sollen die Fundamente werden? Die Trassenplanung wird noch zusätzliche Medien in der Zukunft aufnehmen müssen. Welche Reserven halten wir für diese Strecken sowohl räumlich als auch in den Lastvorgaben vor? Sind bestimmte Medien so flexibel zu gestalten, dass diese in einer separaten Installationsebene geführt werden sollen, um Veränderungen schneller umsetzen zu können? Wenn ja, welche Auswirkungen hat dies auf die Gebäu-

dehöhe und die damit verbundenen Kosten? Bei Anbindung an den Bestand sind unter Umständen auch veränderte Lasten auf benachbarte Gebäude durch Schneelasten zu berücksichtigen. Dies soll nicht abschrecken, sondern eher vermitteln, dass eine rechtzeitige Berücksichtigung relevanter Themen Risiken und somit auch kostenintensive Betriebsausfälle reduziert. Die technisch Verantwortlichen in den Abteilungen werden dankbar sein, einen Generalplaner an der Seite zu haben, der mit ihnen über den Tellerrand schaut.

Auch der Einsatz von Baustoffen kann nachhaltig und bedarfsgerecht gesteuert werden. In einem Baumarkt ist der Einsatz von Holzbändern eine oftmals wirtschaftliche Wahl und minimiert den CO₂-Footprint. Für das Projekt im Industriebau mit hohem Änderungsdruck kann der Stahlbau die wirtschaftlichere und auch nachhaltigere Lösung über den Aspekt der Wiederverwendung des Stahls bei Rückbau darstellen. Es gibt kein Standardrezept, sondern nur ein für den Nutzer passendes individuelles Konzept.

Bei der Energieversorgung gibt es Betriebe mit einem sehr hohen Gasverbrauch – dies sowohl für den Produktionsprozess als auch für den Wärmebedarf. Andere wiederum sind stromintensiv oder haben sogar beide Themen zu betrachten. Wenn auf dem Gelände bereits ein Nahwärmenetz aufgebaut ist, kann dies weiterentwickelt werden. An anderen Standorten ist die Nutzung der Prozesswärme die bessere Option.



NACHVERDICHTUNG VON HALLEN AUF DEM BETRIEBSGELÄNDE

Welche Erkenntnisse und Rückschlüsse können aus diesen Informationen gezogen werden?

Es ist wichtig, eine sehr intensive „Phase 0“ durchzuführen und alle relevanten Daten zu sammeln und zielgerichtet zu verarbeiten. Die Prozesse des Bauherrn von der Logistik über den Betrieb bis hin zum fertigen Produkt müssen verstanden werden, um zum Erfolg zu kommen.

In der Bauphase sind gerade bei komplexen Umschlussmaßnahmen von Medien und intensivem Logistik- und Baubetrieb enge Abstimmungen zu führen, um die Produktion aufrecht zu erhalten. 24/7 bei 360 Tagen Betrieb im Jahr bleibt für alle Beteiligten eine spannende Herausforderung, die mit einem eingespielten Team in der Generalplanung hervorragend gemeistert werden kann.



UMBAU IM BESTAND UNTER VOLLBETRIEB

ANZEIGE

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

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

Entwurf: Gustavo Gullón & Xosha Backs

ÖFFENTLICHE BAUTEN
/ BAUEN AM HISTORISCHEN BESTAND

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

Nachhaltiges Bauen

Herausforderungen, Strategien und digitale Werkzeuge



Ein Gespräch über Nachhaltigkeit, Lebenszyklusanalysen und digitale Werkzeuge in der Bauwirtschaft mit Nele Große-Brookhuis (Fachbereich Nachhaltigkeit, Bautechnik und Innovation) und Pia Strohmeier (BIM-Expertin).

Der Wandel zur Nachhaltigkeit

Welche Faktoren haben dazu beigetragen, dass Nachhaltigkeit heute einen so zentralen Stellenwert in Bauprozessen einnimmt?

Nele Große-Brookhuis: Es waren im Wesentlichen drei Impulse: Erstens das gestiegene Bewusstsein innerhalb der Branche für die Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft. Zweitens gesetzgeberische Entwicklungen auf nationaler und europäischer Ebene. Und drittens die zunehmende Nachfrage nach nachhaltigen Baukonzepten seitens öffentlicher und privater Auftraggeber. Viele Unternehmen der Bauwirtschaft haben daher begonnen, ihre bestehenden Prozesse zu hinterfragen, Szenarien zu entwickeln und Strategien zu formulieren, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte gleichermaßen berücksichtigen.

VERANKERUNG IM TAGESGESCHÄFT

Wie gelingt es, Nachhaltigkeit im operativen Baualltag konkret umzusetzen?

N.G.-B.: Der Schlüssel ist eine klare strategische Verankerung auf Führungsebene und das Einbeziehen aller Mitarbeitenden. Nachhaltigkeit wird auf zwei Ebenen gedacht: Innerhalb des Unternehmens etwa durch eigene Klimaschutzziele, und auf Projektebene, indem ressourcenschonende, CO₂-optimierte und kreislaufgerechte Lösungen entwickelt werden. Spezialisierte Teams entwerfen Konzepte und beraten zu Lebenszyklusanalyse, Gebäudezertifizierung oder EU-Taxonomie-Konformität.

GANZHEITLICHE BERATUNG UND PLANUNG

Inwiefern kann die Planung nachhaltiger Gebäude durch frühzeitige Beratung unterstützt werden?

N.G.-B.: Je früher Nachhaltigkeitsüberlegungen in den Planungsprozess einfließen, desto besser. Das ermöglicht es, umweltbezogene Anforderungen bereits in der Entwurfsplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen einer umfassenden Beratung werden Bauherren entlang des gesamten Projektverlaufs begleitet – von der Ideenfindung über Fördermittelberatung bis zur Zertifizierung. Die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes ist dabei zentral, unterstützt durch fundierte Variantenvergleiche hinsichtlich Materialien, Bauweise und Energieeffizienz.

DIGITALE WERKZEUGE: BIM IN DER PRAXIS

Welche Rolle spielt Building Information Modeling (BIM) bei der Planung nachhaltiger Gebäude?

Pia Strohmeyer: BIM ist ein zentraler Baustein. Es handelt sich um ein digitales Modell des Bauwerks, das alle relevanten Gebäudedaten beinhaltet. Über zentrale Plattformen und standardisierte Formate können alle Projektbeteiligten darauf zugreifen, was Prozesse effizienter und transparenter macht. Gleichzeitig bietet BIM die Möglichkeit, ökologische Kennzahlen wie CO₂-Fußabdruck oder Materialzirkularität präzise zu berechnen – ein wertvolles Instrument zur Bewertung von Nachhaltigkeit.



SEBASTIAN GEESE

Köster GmbH
Bauunternehmen
Braunschweig

BEREICHSLEITER

Nach seiner Lehre als Maurer entschied Sebastian Geese sich für ein 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.



DATENQUELLEN UND MODELLIERUNG

Woher stammen die Daten für solche ökologischen Berechnungen?

P.S.: Teils liefern Hersteller produktspezifische Informationen, teils greifen wir auf öffentlich zugängliche Datenbanken wie die „Ökobaadat“ zurück, die vom Bundesministerium bereitgestellt wird. Diese enthält eine Vielzahl von Umweltinformationen zu Baustoffen und ermöglicht realitätsnahe Simulationen.

INNOVATIONEN FÜR ZUKUNFTSFÄHIGES BAUEN

Welche Innovationen haben das größte Potenzial zur Reduktion von Emissionen?

N.G.-B.: Es lassen sich vier Bereiche benennen:

1. Re-use und Recycling: Wiederverwendung von Materialien und Bodenaushub, um Ressourcen zu schonen.
2. Innovative Baustoffe: Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen oder CO₂-reduziertem Recyclingbeton, unterstützt durch eine fortlaufend aktualisierte Produktdatenbank.
3. Energieeffizienz im Betrieb: Integration moderner Technologien wie Wärmepumpen oder Photovoltaiksysteme, um Gebäude nahezu energieautark zu betreiben.
4. Digitalisierung der Bauprozesse: Optimierung von Abläufen mithilfe digitaler Planungsmethoden, was zu kürzeren Bauzeiten und damit einer besseren CO₂-Bilanz führt.

VORAUSSCHAUENDES INNOVATIONSMANAGEMENT

Wie lassen sich zukunftsfähige Materialien und Bauweisen erkennen?

P.S.: Hier ist ein gutes Innovationsmanagement entscheidend. Kooperationen mit Hochschulen, der Besuch von Fachmessen und ein intensiver Austausch mit Herstellern ermöglichen es, vielversprechende Lösungen frühzeitig zu identifizieren. Fachleute fungieren dabei als „Scouts“ und bewerten neue Entwicklungen kritisch auf ihre Praxistauglichkeit.

NACHHALTIGKEIT ALS NEUE NORMALITÄT

Welche Vision verfolgen Sie für die Bauwirtschaft?

N.G.-B.: Nachhaltiges Bauen sollte zur Selbstverständlichkeit werden. Der Fokus muss auf Gebäude als aktive Elemente in des ökologischen Systems liegen – etwa durch CO₂-Speicherung, Begrünung oder Regenwassernutzung. Eine konsequente Kreislaufwirtschaft und digitale Planung können einen positiven Umweltimpact schaffen. Rahmenbedingungen und Anreize sind notwendig, um solche Entscheidungen zu fördern.

HERAUSFORDERUNGEN ERKENNEN, LÖSUNGEN FÖRDERN

Was sind die größten Herausforderungen in der Branche?

N.G.-B.: Natürlich gibt es strukturelle und wirtschaftliche Herausforderungen. Wichtiger ist jedoch, dass es bereits praktikable Lösungen gibt – entwickelt von engagierten Akteuren, die zeigen, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sich nicht ausschließen.



BIM:

WIE BEKOMME ICH MEIN UNTERNEHMEN BIM-FIT?

BIM? Was ist das? BIM, das steht für Building Information Modelling (Bauwerksdatenmodellierung) und beschreibt eine computergestützte Methode im Bauwesen und in der Architektur. Nach der DIN EN ISO 19650-1 wird BIM wie folgt definiert:

„Verwendung einer gemeinsam genutzten digitalen Repräsentanz (Abbild) eines Bauwerks (inkl. Gebäude und Infrastrukturbauwerke), um die Prozesse der Bauplanung, der Baukonstruktion und des Bauwerksbetriebs zu erleichtern und eine verlässliche Entscheidungsgrundlage bereitzustellen.“

Derartige Definitionen für BIM wirken meist abschreckend – für Auftraggeber genauso wie für Planungsbüros und alle am Bau Beteiligten.

BIM ist – einfacher gesagt – eine kooperative Arbeitsmethode, bei der Bauwerksdaten und

Informationen erzeugt und über den gesamten Lebenszyklus des Bauwerks gepflegt und ausgetauscht werden. Im Laufe dieses Prozesses entsteht buchstäblich ein digitaler Zwilling des Baues.

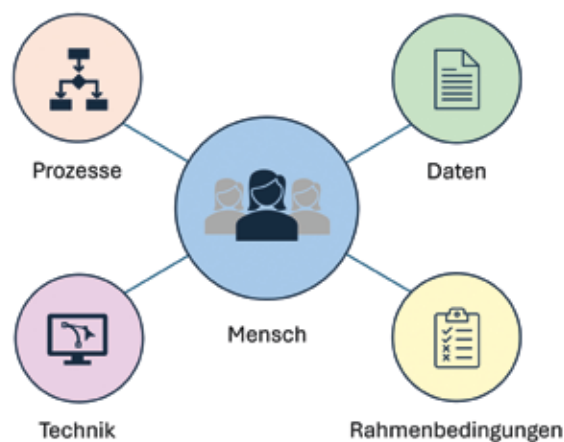
Viele Fragen – einige Antworten

Viele Fragen bleiben unbeantwortet, wenn die Thematik nur oberflächlich behandelt wird. Die Einführung in BIM wird daher häufig aufgeschoben, da sie in den meisten Projekten noch nicht gefordert ist.

Doch was, wenn Auftraggeber beim nächsten Projekt plötzlich BIM-Anforderungen stellen? Gibt es kurzfristige Expressimplementierungen? Reicht jahrelange Erfahrung in der 3D Planung als BIM Grundlage? Oder – geht vielleicht anfangs nur ein kleines bisschen BIM?

Kurze Antwort: Schnell und nur ein kleines bisschen geht nicht.

Für das Verständnis der komplexen BIM-Implementierung lohnt ein Blick auf die 5 BIM-Faktoren:



Die Einführung von BIM erfordert, neben der technischen Umstellung, auch einen tiefgreifenden Wandel in Organisation, Prozess und Organisationskultur. Anhand der fünf zentralen BIM-Faktoren – Mensch, Prozesse, Technologie, Daten und Rahmenbedingungen – kann man ableiten, wie die Implementierung strukturiert und gestaltet werden kann.

Alle Mitarbeiter mitnehmen

Der Mensch steht im Mittelpunkt eines erfolgreichen Change-Prozesses. Ohne engagierte Mitarbeitende, die den Wandel mittragen und sich für BIM begeistern, sind Fortschritte schwierig. Ein gemeinsames BIM-Verständnis ist der erste Schritt für den Wechsel zur neuen Arbeitsweise.

PROF. DR.-ING. KERSTIN WOLFF

martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDE GESELLSCHAFTERIN





Für Mitarbeitende bieten diverse Qualifizierungsangebote neue zukunftsorientierte Perspektiven, ob im Bereich der Koordination, im Management oder als Key-User, der sich auf spezielle Applikationen und Programme spezialisiert und so zu einem unverzichtbaren Teil des BIM-Prozesses und somit des Unternehmens wird.

Eigene Ziele definieren

Für Unternehmen stellt sich als erstes die Kernfrage, welche Ziele durch BIM erreicht werden sollen und welche Strategie angestrebt wird, um diese dann in Organisations-Informationsanforderungen (OIA) einfließen zu lassen.

Ist-Zustand aufnehmen

Im nächsten Schritt erfolgt eine Bestandsaufnahme der aktuellen Arbeitsweise, bereits definierter Prozesse und genutzter Anwendungen. Anschließend werden Maßnahmen zur Digitalisierung und Automatisierung analysiert und in einer Implementierungsroadmap priorisiert und festgehalten. So können die Schritte planvoll und zielgerichtet nach der BIM-Strategie umgesetzt werden.

Mit Augenmaß Technik einführen

Naturngemäß stellen die dafür notwendige Technik und entsprechende Schulungen zur effektiven Nutzung einen substanziellen Investitionsbedarf dar. Augenmaß ist daher gefragt. Es muss nicht sofort das gesamte Unternehmen innerhalb kürzester Zeit auf links gedreht werden. Vielmehr sollten bedarfsgerechte Lösungen gesucht und sukzessive eingeführt werden.

Viele Softwareanbieter bieten gute Modellierungstools mit umfangreichen Bibliotheken und fertigen Bauteillösungen, die den Groß-

teil der mindestens notwendigen Eigenschaften, (PSetCommons) beinhalten. Es lohnt sich als Unternehmen zu schauen, welche Funktionen benötigt werden, um die haus-eigenen fachspezifischen Prozesse abzubilden, wobei der ifc-Import und -Export, ein integriertes bcf-Management und Möglichkeiten zur einfachen Attributierung von Bauteilen als Mindestanforderungen immer enthalten sein sollten. Im Laufe der Nutzung entwickeln sich firmeneigene auf interne Prozesse zugeschnittene Bauteilbibliotheken, welche die Arbeit zunehmend erleichtern.

Bei Softwareschulungen ist es sinnvoll, zunächst einige Mitarbeitende extern Schulungen zu lassen. Diese Key-User können ihr Wissen dann intern an das Team weitergeben, wodurch Fehler vermieden werden.

Wie man aus den vorangegangenen Punkten erkennen kann, erfordert die Implementierung der BIM-Methodik vor allem Zeit. Ein entsprechender Vorlauf vor dem ersten eigenen BIM-Projekt ist zwingend notwendig.

Interne Testläufe machen

Bevor man sich direkt in ein großes BIM-Projekt stürzt, sollte man sich mit Hilfe von kleinen Bauvorhaben an einfachen hausinternen BIM-Anwendungsfällen versuchen, etwa

- Export eines ifc-Modell mit allen erforderlichen Eigenschaften
- Ermittlung von Massen aus dem Modell
- Ableitung von Plänen aus dem Modell
- modellbasierte Kommunikation zwischen den Mitarbeitenden per bcf.

Die eigens definierten Standards und Prozesse können getestet und optimiert werden. Eventuell auftretende Fehler werden behoben und Erfahrungen aus den Testprojekten dokumentiert und an das gesamte Team weitergegeben. Der Erfahrungsschatz sorgt für einen reibungsloseren Ablauf in weiteren Bauvorhaben.

Erste Zusammenarbeit kleinteilig angehen

Für die erste interdisziplinäre Zusammenarbeit empfiehlt es sich, überschaubare Projekte mit wenigen, leicht zu erbringenden BIM-Anwendungsfällen zu wählen. Die BIM-Methode sollte auf den gezielten Austausch von Modelldaten und die zugehörige Kommunikation auf Planerebene beschränkt bleiben. Funktionieren diese Prozesse reibungslos, ist man gut gerüstet für die nächstgrößeren Schritte.

Der Blick auf das größere Bild

BIM ist nicht nur 3D-Planung und digitaler Modellaustausch. Es gehören auch einige organisatorische Grundlagen und Prozesse dazu, die dafür sorgen sollen, dass es im Projektverlauf nicht zu unvorhergesehenen Überraschungen und Unstimmigkeiten zwischen den Beteiligten kommt.

Bevor ein Unternehmen also ein „echtes“ BIM-Projekt startet, sollten sich die entscheidenden Mitarbeitenden mit Begriffen wie Auftraggeber-Informationsanforderungen (AIA), BIM-Abwicklungsplan (BAP) und Common Data Environment (CDE) auseinandergesetzt haben.

DIPL.-ING. PATRICK SCHMIDT

martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRENDER GESELLSCHAFTER

ERIK STEMPELWITZ

martens+puller Ingenieurgesellschaft mbH
Braunschweig

LEITER KONSTRUKTION / BIM-MANAGER



Entsprechende Schulungsprogramme z.B. vom buildingSMART Deutschland e.V. und seinen Schulungspartnern bringen Licht ins Dunkel des BIM-Dschungels.

AIA und BAP als zentrale Planungsdokumente

Während die AIA vor Vertragsschluss als Pflichtenheft dazu dienen, den Auftraggeber anzuhalten, sich frühzeitig auf grundlegende Anforderungen in seinem Projekt festzulegen, stellen die Auftragnehmer nach Vertragsschluss im BAP zusammen, wie sie diese Anforderungen erfüllen wollen.

Beide Dokumente haben im BIM-Projekt einen sehr hohen Stellenwert; sie geben klare Vorgaben, was zu welchem Zeitpunkt von wem und in welcher Form zu liefern ist. Richtig angewendet bleiben keine Fragen offen. Jeder Beteiligte weiß, was genau, wann zu tun ist.

Der Mehrwert von BIM

Die frühzeitige Einbindung aller Beteiligten fördert die Planungssicherheit und gewährleistet durch offene Kommunikation zwischen den Parteien eine hohe Transparenz.

Die Möglichkeit zur Kollisionskontrolle zwischen den verschiedenen Fachmodellen ermöglicht es, potenzielle Probleme bereits in der Pla-

nungsphase zu identifizieren. Das trägt zu einem reibungslosen Bauablauf bei.

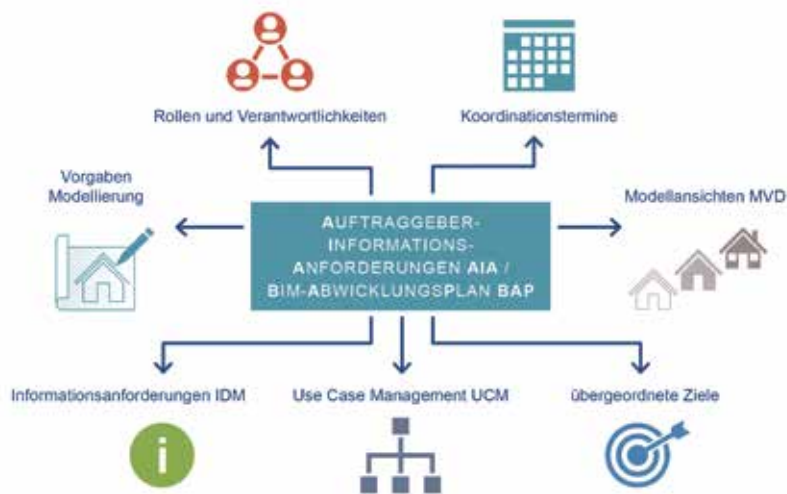
Darüber hinaus unterstützt die direkte Ableitung von Mengen und Kosten sowie die Integration von Terminen ein positives Projektergebnis.

Die Chancen erkennen

Viele Auftraggeber haben den großen Mehrwert der BIM-Methode noch nicht erkannt. Deshalb gibt es augenscheinlich bisher nur eine begrenzte Anzahl von BIM-Projekten im privatwirtschaftlichen Sektor.

Building Information Modeling (BIM) ist aber kein unerreichbares Konzept, sondern eine echte Chance. BIM wird unwiederbringlich und nachhaltig die Planungs- und Baubranche verändern.

Nur ein frühzeitiger Einstieg in den Umgang mit BIM sowie eine umfassende Auseinandersetzung damit schaffen die notwendigen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Implementierung und die Entwicklung eigener, zukunftsfähiger Lösungen.



ANZEIGE

m+p martens+puller
Ingenieurgesellschaft mbH

TRAGWERKS- UND BRANDSCHUTZPLANUNG

- Hochbau
- Industriebau
- Ingenieurbau
- Glas- und Leichtbau
- historische Bauten
- Bauen im Bestand
- BIM / Building Information Modelling
- bautechnische Prüfung durch Dipl.-Ing. Hermann Baars / Prüflingenieur für Baustatik

bbs martens+puller
Ingenieurgesellschaft mbH

BAUPHYSIK UND NACHHALTIGKEIT

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

con cycle martens+puller
Ingenieurgesellschaft mbH

BAUWERKSERHALTUNG UND RÜCKBAU

- Betoninstandsetzungsplanung
- Schutz, Erhalt und Instandsetzung von baulichen Anlagen
- zerstörungsfreie Bauteilprüfungen
- Bauwerksprüfung im Ingenieurbau
- Bauwerksprüfung im Hochbau
- Zustandsbewertung der Baukonstruktion
- Rückbau-Konzepte, -Planung und Begleitung
- Schadstoffuntersuchung und -analyse

In die Zukunft gedacht

Umfassendes, digitales und nachhaltiges Facility-Management durch Nutzung einer Infrastrukturdatenbank

Die Herausforderungen im Facility-Management (FM) wachsen stetig: steigende Anforderungen an Nachhaltigkeit, wachsende Komplexität von Gebäuden, technischen Anlagen sowie Infrastruktur, zunehmender Kostendruck und der Wunsch nach transparenten Prozessen. Gleichzeitig eröffnet die Digitalisierung neue Wege, um Gebäude und Infrastruktursysteme effizienter, ressourcenschonender und langfristig werterhaltend zu betreiben. Ein Schlüssel dazu liegt in der Nutzung einer Infrastrukturdatenbank als zentrales Element eines zukunftsorientierten Facility-Managements.

Was ist eine Infrastrukturdatenbank?

Eine Infrastrukturdatenbank ist eine strukturierte, digitale Sammlung aller relevanten Informationen zu den technischen, baulichen und organisatorischen Gegebenheiten eines Gebäudes oder Liegenschaftsportfolios. Sie kann Bauwerksdaten (z. B. aus BIM-Modellen), technische Anlagen, Wartungszyklen, Verbrauchsdaten, gesetzliche Prüfpflichten und vieles mehr umfassen.

Digitale Daten als Grundlage für Effizienz und Transparenz

Im digitalen FM bildet die Infrastrukturdatenbank die Basis für automatisierte Prozesse, datenbasierte Entscheidungen und vorausschauende Planung. Durch die zentrale Verfügbarkeit aktueller Daten werden Medienbrüche vermieden, Informationsverluste minimiert und Arbeitsprozesse effizienter gestaltet. Ein Beispiel: Die Integration von IoT-Sensorik ermöglicht die automatische Erfassung von Betriebsdaten (z. B. Temperatur, Luftqualität, Energieverbrauch), die direkt in die Datenbank einfließen und eine präzise Analyse erlauben.

SASCHA KREFT

kuhn+partner INGENIEURE
Braunschweig

KUPA TEAMLEITUNG, PROJEKTLEITUNG SKBS

Sascha Kreft studierte an der TU Braunschweig Bauingenieurwesen und begann seine berufliche Laufbahn als Bauleiter im Bereich Tiefbau und schwerer Kanalbau bei der Köster GmbH. Es folgten mehrere Stationen bei der STRABAG AG, wo er u.a. als Technischer Bereichsleiter die Leitung zweier Standorte verantwortete. Im Jahr 2013 wechselte der Dipl.-Ing. zur KEMNA BAU Andreae GmbH & Co. KG, wo er in leitender Funktion als Zweigniederlassungsleiter, Prokurist und später als Technischer Geschäftsführer im allgemeinen Verkehrswegebau, Kanal- und Tiefbau tätig war. Nach der Tätigkeit als Betriebsleiter bei der Bötzel Tief- und Straßenbau GmbH, wechselte er 2022 zu kuhn+partner INGENIEURE und verantwortet seitdem als Leiter des Teams Erschließung | Sonderprojekte u.a. das Großprojekt S2 Infrastruktur am Städtischen Klinikum Braunschweig.





Nachhaltigkeit durch Datenintelligenz

Nachhaltiges FM bedeutet, den Betrieb und Unterhalt von Immobilien ökologisch, ökonomisch und sozial verträglich zu gestalten. Die Infrastrukturdatenbank liefert die Grundlage, um:

- **Energie- und Ressourceneffizienz** gezielt zu steuern (z. B. durch Lastmanagement oder Verbrauchsoptimierung),
- **CO₂-Emissionen** zu überwachen und zu reduzieren,
- **Lebenszyklen** technischer Anlagen zu verlängern durch präventive Instandhaltung,
- **Nachhaltigkeitsberichte** automatisch und verlässlich zu erstellen.

So wird aus Nachhaltigkeit keine Pflichtaufgabe, sondern ein integraler Bestandteil der Betriebsstrategie.

Interoperabilität und Integration

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Fähigkeit der Infrastrukturdatenbank, sich mit anderen Systemen zu vernetzen – etwa mit CAFM-Systemen, BIM-Plattformen, Energiemanagementsoftware oder ERP-Lösungen. Nur durch offene Schnittstellen und standardisierte Datenformate kann die Datenbank ihr volles Potenzial entfalten.

Herausforderungen und Erfolgsfaktoren

Die Einführung und Nutzung einer Infrastrukturdatenbank ist kein Selbstläufer. Herausforderungen liegen in der Datenqualität, der Konsistenz bestehender Informationen und der Bereitschaft zur Prozessveränderung. Erfolgsfaktoren sind:

- **maßgeschneiderte** Lösungen, die das Fachwissen der an der (Bau)Planung und Umsetzung beteiligten Akteure, wie Ingenieure und Architekten, mit dem Know-how der IT verknüpfen,
- integrative und skalierbare Infrastrukturmanagement-Systeme, die den gesamten Workflow der Netz- und Objektverwaltung unterstützen – auch offline,
- eine klare **Datenstrategie** mit Verantwortlichkeiten,
- eine schrittweise Integration in bestehende Prozesse,
- die Schulung und Einbindung der Anwender,
- die langfristige Pflege und Aktualisierung der Datenbasis.

Fazit

Die Zukunft des Facility-Managements ist digital, vernetzt und nachhaltig – und beginnt mit einer fundierten Datenbasis. Infrastrukturdatenbanken sind weit mehr als reine IT-Werkzeuge: Sie sind das Rückgrat eines modernen Gebäude- und Liegenschaftsbetriebs. Wer heute in eine zukunftsfähige Infrastruktur investiert, legt den Grundstein für Effizienz, Transparenz und Nachhaltigkeit – und bleibt auch morgen handlungsfähig.

INGENIEUREXPERTISE TRIFFT IT

Planung, Implementierung, Wartung: Dank Infrastrukturdatenbank und Management-System haben wir Ihre Liegenschaft stets im Blick

Die Zukunft liegt im nachhaltigen Management von Liegenschaften und der konsistenten Datenhaltung über den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks - von der Planung über den Bau bis hin zum Betrieb.

Eine Grundlage hierfür bildet die leistungsfähige Infrastrukturdatenbank BaSYS der Barthauer Software GmbH aus Braunschweig. Das integrative und skalierbare Infrastrukturmanagement-System ermöglicht die Verwaltung von Ver- und Entsorgungsnetzen sowie Anlagen in einer zentralen Datenbank. Es unterstützt zudem den gesamten Workflow der Netz- und Objektverwaltung – von der Planung über die Erfassung bis hin zur Wartung und Sanierung.

Für die mobile Betriebsführung und Wartungsdokumentation hat Barthauer die Webanwendung BaSYS opera entwickelt. Diese ermöglicht neben der Dokumentation von Wartungs- und Sanierungsmaßnahmen vor Ort, ein damit gekoppeltes Auftragsmanagement.

kuhn+partner INGENIEURE und Barthauer: Expertise und Synergien dank einer langjährigen Partnerschaft

Als Generalplaner und Projektmanager für die Infrastrukturanlagen des Städtischen Klinikums Braunschweig (skbs) hat sich das Ingenieurbüro kuhn+partner INGENIEURE einen Namen gemacht. Mit seinem Team von rund 150 Mitarbeitenden bietet das Büro umfassende Leistungen in den Bereichen Beratung, Planung, Bauüberwachung und Projektsteuerung für Hoch-, Tief- und Ingenieurbau an.

Im Großprojekt skbs hat der Gesamtlösungsanbieter für Bauprojekte seine Expertise in die Weiterentwicklung der Barthauer-Lösung einfließen lassen, um diese auf die Bedürfnisse des Klinikums zuzuschneiden. Durch die Anwendung und Weiterentwicklung von Schnittstellen zwischen der Infrastrukturdatenbank und nativen BIM-Modellen wie AutoDesk Civil 3D wurde eine nahtlose Verbindung zwischen der digitalen Planung und realen Infrastruktur umgesetzt. So wurde ein integratives, skalierbares Infrastrukturmanagement-System geschaffen, das den gesamten

Workflow der Netz- und Objektverwaltung unterstützt.

Durch die Expertise von kuhn+partner INGENIEURE wurde gemeinsam mit Barthauer ein umfassendes Infrastruktur- und Datenbank-Management-System entwickelt, welches sowohl in der Planung, im Bau und im späteren Betrieb insbesondere für das Facility Management die optimale Lösung darstellt.

Dank des erfolgreichen Einsatzes modernster digitaler Methoden wird eine **effiziente und nachhaltige Bewirtschaftung** von Gebäuden und Liegenschaften sowie die **Einsparung von Kosten** ermöglicht. Wir von kuhn+partner INGENIEURE sind davon überzeugt, dass moderne Infrastrukturdatenbanken, die wir exakt auf die Anforderungen unserer Kunden zuschneiden, zu **schnelleren Abläufen, geringen Ausfallzeiten und effizienterer Ressourcennutzungen** führt. Projekte lassen sich optimaler planen und koordinieren, auch in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern. Zudem werden Risiken schon während der Planung minimiert und damit kostspielige Verzögerungen im Bau vermieden.

Ideen werden Taten

Wir entwickeln **bestmögliche Lösungen für jedes Projekt**, blicken über den Tellerrand hinaus und denken nach vorn.

www.kuhn-partner.de



kuhn+partner
I N G E N I E U R E

Der Gesamtlösungsanbieter
für Ihre Bauprojekte

**Bist du auch
voller Tatendrang?**
Dann komm zu uns.





11. JUNI 2025

SAVE THE DATE

Am 11. Juni 2025 geht's los:

Der 2. Energietag in der Region 38!

Nach dem großartigen Erfolg des letzten Jahres erwarten Sie erneut inspirierende Vorträge und Präsentationen von innovativen Gründerinnen und Gründern aus unserer Region. Mit dabei sind u.a. *Aeon Robotics GmbH, Better Sol GmbH, Circular Silicon Europe GmbH, LB.systems GmbH, LBR Engineering UG* sowie *SOLAR MATERIALS GmbH*.

In Kooperation mit der Funke-Mediengruppe und MediaWorld bringen wir Ihnen die neuesten Trends im Energiebereich näher.

Wir freuen uns auf Sie!

unterstützt von:

**BRAUNSCHWEIGER
ZEITUNG**


mediaworld
AGENTUR FÜR MARKETING & VERLAG

SERVICE-SEITEN
informativ – sachlich – unabhängig

Stadtglanz
LIFESTYLE
WIRTSCHAFT
KULTUR

Weitere
Informationen
zum Energietag:
www.appelhagen.de

Nicht nur Pflichten, sondern Chancen!

Vorgaben und Anreize rund um Photovoltaik und Ladesäulen

Eine europäische Mission

Erneuerbare Energien rücken immer weiter in den Fokus, und das nicht nur gesellschaftlich. Auch rechtlich erfährt dieses Thema eine Aktualität und Relevanz wie noch nie. Das liegt u.a. am sog. „European Green Deal“. Hiernach soll Europa bis 2050 klimaneutral werden. Dafür ist es notwendig, erneuerbare Energien und deren Ausbau nicht nur zu fordern, sondern auch zu fördern.

Situation in Deutschland

Als Teil des „Green-Deals“ verabschiedete die EU-Kommission zahlreiche Richtlinien, die den Umgang mit erneuerbaren Energien in den Mitgliedsstaaten betreffen. Deutschland nahm dies zum Anlass, zahlreiche Gesetzesänderungen zu realisieren. So schuf der Gesetzgeber neue Pflichten und auch neue Anreize für den Ausbau. Für die Zielerreichung wird ausdrücklich die Gebäudeinfrastruktur in die Pflicht genommen. Diese bietet bereits geeignete Flächen für Solar- und Ladetechnik. Aber nicht nur der Bestand ist betroffen. Auch bei Neuerrichtungen, Renovierungen oder Nutzungsänderungen müssen die neuen Vorschriften beachtet werden.

Hier ein kurzer Überblick Ihrer Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Solar- und Ladeinfrastruktur bei Gebäuden.

PV – Lukrative Gestaltungsmöglichkeiten?

Privilegierung am Markt:

Solarstrom bietet eine gute Ausgangslage. Anlagen werden immer günstiger und effizienter. Die Sonne scheint mehr denn je. Neben diesem tatsächlichen Anreiz kommen rechtliche Anreize dazu.

Nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz 2023 (EEG 2023) kann eine Förderung für die Einspeisung von Energie aus erneuerbaren Quellen verlangt werden. Die sog. Einspeisevergütung ist für Kleinanlagen besonders lukrativ. Denn das Absatzrisiko für den Strom geht auf den Netzbetreiber über. Der § 48 EEG schreibt vor, dass die Einspeisevergütung unabhängig von einem Marktpreis als Pauschale für 20 Jahre ab Inbetriebnahme ausgezahlt wird. Die Höhe der Vergütung hängt von der Art der Einspeisung sowie von der Leistung der Anlage ab.

Für eine Volleinspeisung, d.h. die Einspeisung der gesamten erzeugten Energie ins Netz, gelten erhöhte Förderungssätze von derzeit bis zu 12,60 ct/kWh. Die Einspeisevergütung stellt jedoch keine feste Größe dar. Sie sinkt per Gesetz seit der Einführung jedes Jahr um einen kleinen Prozentsatz und wird jährlich neu berechnet.

Das Ziel der Senkung ist es, stattdessen die Eigennutzung von Solarstrom attraktiver zu machen. So kann eine

(geringere) Einspeisevergütung auch bei einer Teileinspeisung der gewonnenen Energie beansprucht werden, während der Rest der Energie vor Ort verbraucht wird. Man kann sparen und gleichzeitig Gewinn erwirtschaften.

Die Einspeisevergütung gilt für Anlagen, die eine Leistung von 100 kW nicht überschreiten. Strom aus größeren Anlagen kann, sofern er nicht selbst verbraucht wird, an der Börse gehandelt werden bzw. frei verkauft werden. Entscheidend für die 100 kW-Grenze ist allein, wie viel Strom insgesamt erzeugt werden kann. Das zeigt, dass nicht zentrale Großanlagen, sondern kleinere Anlagen und damit eine flächendeckende Nutzung von Solarenergie gefördert werden sollen.

Mieterstrom – Korrektiv zur sinkenden Vergütung?

Gleichzeitig schuf der Gesetzgeber Anreize, die den „Verbrauch vor Ort“ attraktiver machen sollen. So regelt er die Grundlagen für das Mieterstrom-Modell sowie den entsprechenden Zuschlag hierfür.

Hierbei statten Vermieter ihre Gebäude mit Solaranlagen aus und verkaufen die hieraus gewonnene Energie, ohne weitere Übertragung ins Netz, an die Mieter. Die Mieter zahlen den Preis für den Mieterstrom direkt an den Vermieter.

Der Vermieter erhält neben dem Strompreis den sog. Mieterstromzuschlag nach § 21 EEG. Er kann also doppelt abkassieren. Damit ist die Belieferung mit Solarstrom durch den Vermieter an den Mieter besonders attraktiv. Zusätzliche Pflichten der Vermieter werden damit finanziell kompensiert.

Den Zuschlag gibt es allerdings nur bei Beachtung gewisser Voraussetzungen. Unter anderem greift dieser nur bei Solarstrom und der Preis für den Mieterstrom darf maximal 90 % des Grundversorgertarifs im jeweiligen Versorgungsgebiet betragen. Darüber hinaus sind Mieterstromverträge auf eine maximale Laufzeit von 2 Jahren zu befristen und müssen getrennt vom Mietvertrag abgeschlossen werden. Je nach Einzelfall sind weitere Punkte zu beachten.

Hier sparen beide Seiten. Der Mieterstrom wird für den Mieter regelmäßig günstiger sein. Denn wesentliche Preisbestandteile für den Stromverkauf, wie z.Bsp. Netzentgelte, fallen weg. Diese machen bis zu 25 % des normalen Strompreises aus. Der Strom kann wesentlich günstiger angeboten werden – auf Kosten weder des Vermieters noch des Mieters. Der Vermieter profitiert, indem er den Strom direkt an die Mieter verkauft, ohne

auf den Marktpreis oder eine sinkende Einspeisevergütung angewiesen zu sein.

Der Mieterstromzuschlag kann dazu neben der Einspeisevergütung verlangt werden. Etwaige Produktionsüberschüsse können gegen Erhalt der Einspeisevergütung ins Netz eingespeist werden. So kann die sinkende Einspeisevergütung durch den Verkauf des Stroms an die eigenen Mieter gekontert werden.

Findet man die passende Lösung für die eigenen Bedürfnisse, kann Solarstrom besonders profitabel sein.

PV im Mietverhältnis – Rechte und Pflichten:

Mieter müssen die Errichtung einer PV-Anlage grds. dulden. Vermieter müssen Mieter spätestens 3 Monate vor Baubeginn über die geplante Baumaßnahme informieren. Dies gilt für Wohn- als auch Gewerberaummieter.

Die Weitergabe von Errichtungskosten kann über eine Mieterhöhung über § 559 BGB erfolgen. Dieser berechtigt zu Erhöhungen der jährlichen Miete von bis zu 8 % der aufgewendeten Kosten.

Dafür muss die gewonnene Energie zumindest teilweise in das Hausnetz eingespeist und eine Energieeinsparung dadurch erreicht werden. Letzteres wird für § 559 BGB zwingend benötigt. Bei PV-Anlagen ist eine Einsparung nicht pauschal zu bejahen. Denn durch den erzeugten Strom wird ansonsten zugekaufte Energie ersetzt. Die Umlage eines Teils der Kosten auf die Mieter muss im Einzelfall bewertet werden.

TAHSIN ER

APPELHAGEN

Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH
Braunschweig

RECHTSANWALT

Tahsin Er ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Appelhagen. Er betreut gewerbliche und private Mandanten umfassend in Fragen rund um das Energierecht sowie im allgemeinen Zivilrecht. Ein Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt in der vertraglichen Gestaltung und Umsetzung neuer Energiemodelle wie dem Mieterstrommodell. Zudem befasst er sich mit der vertraglichen Ausgestaltung von Wind- und Solarparks.





Hier bieten sich Vereinbarungen mit den Mietern an. Ein Ansatz wäre, etwaige Einsparungen der Mieter beim Bezug von Mieterstrom bei einer Mieterhöhung zu berücksichtigen. So könnten die (Kalt-)Miete angehoben, der Mieterstrombezug vertraglich festgehalten und gleichzeitig die Betriebskosten des Mieters gesenkt werden. Auf beiden Seiten besteht Handlungsspielraum, der maßgeschneiderte Lösungen ermöglicht.

Andersherum haben Mieter keinen Anspruch auf die Installation einer PV-Anlage durch den Vermieter. Sie haben jedoch Anspruch auf die Installation z. B. eines Balkonkraftwerks. Die Zustimmung hierzu können Vermieter nur aus triftigen Gründen verweigern. Der Vermieter hätte zudem keine Rechte bzgl. einer solchen Anlage. Diese gehört auch bei Verbindung mit der Mietsache weiter dem Mieter.

Ladesäulen – Pflicht oder Chance?

Auch das GEIG entstammt dem Green-Deal. Es normiert unter bestimmten Voraussetzungen die Pflicht von Gebäudeeigentümern, eine Ladeinfrastruktur an den eigenen Gebäuden zu schaffen. Diese Pflicht betrifft nach § 1 GEIG sowohl Neubauten als auch bestehende Gebäude, wenn diese über integrierte oder angrenzende Stellplätze verfügen. Der Begriff Ladeinfrastruktur umfasst nach § 2 GEIG Ladepunkte sowie entsprechende Leitungen für diese.

In welchem Umfang die Pflichterfüllung geschuldet ist, richtet sich nach der Anzahl der Stellplätze und nach der Art des Gebäudes. Bei Neubauten greift die Pflicht nach dem GEIG bereits ab einer Anzahl von 6 Stellplätzen bei Wohngebäuden und von 7 Stellplätzen bei Nichtwohngebäuden. Bei Bestandsgebäuden greift die Pflicht erst ab einer Anzahl von 21 Stellplätzen.

Mit der Pflichterfüllung muss ab Renovierung oder Errichtung begonnen werden. Für Bestandsgebäude gilt, dass der Eigentümer ab dem 01.01.2025 für die Errichtung der Infrastruktur „zu sorgen hat“. Ob hiermit gemeint ist, dass die Errichtung zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen sein muss, ist unklar. Um potenzielle Bußgelder zu vermeiden, empfiehlt sich jedoch eine zeitnahe Umsetzung.

Zu errichtende Ladepunkte müssen weder betrieben werden noch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Sind diese öffentlich zugänglich, müssen zusätzlich die Vorschriften der Ladesäulenverordnung (LSV) beachtet werden. Diese schreibt insbesondere die technischen Standards und einzuhaltenden Sicherheitsstandards vor.

Die Pflicht nach dem GEIG muss als Chance verstanden werden, Teil der Mobilitätswende zu sein. Unstreitig sorgt diese Pflicht für weitere Kosten. Dennoch gilt: Wer rechtzeitig einsteigt, kann auch hier profitieren. Denn der Verkehr mit E-Autos nimmt stetig zu. Dies verlangt nach einer gut ausgebauten Ladeinfrastruktur.

Ladesäule im Mietverhältnis

Die Errichtung einer Ladesäule stellt bei Wohnraum grds. einen Grund für eine Mieterhöhung nach § 559 BGB dar. Ob und Inwieweit die Kosten an die Mieter weitergegeben werden können, ist auch hier einzelfallabhängig. Wichtig ist, dass die Ladesäule hierfür tatsächlich fertiggestellt sein muss.

Mieter haben nach § 554 BGB je nach Vertragssituation einen Anspruch auf die Herstellung von Ladeinfrastruktur. Es handelt sich um einen Anspruch auf Zustimmung, d. h. der Vermieter muss der Errichtung lediglich zustimmen. Dieser Anspruch gilt auch bei der Gewerbemiete. Vermieter können auch hier nur aus einem wichtigen Grund ablehnen.

Machen Mieter vom § 554 BGB Gebrauch, müssen Sie die Errichtung der Ladeinfrastruktur selbst organisieren und finanzieren sowie diese später auf eigene Kosten wieder entfernen. Die Pflichten des Vermieters nach dem GEIG sind unabhängig von einer mieter eigenen Ladesäule zu beurteilen. Entscheidend ist, wer die Verfügungsgewalt über die Sache hat. Hier bietet sich der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung an. So können beiderseitige Interessen berücksichtigt werden.

Fazit – Chancen nutzen

Der Gesetzgeber feilt kontinuierlich am rechtlichen Rahmen für PV und Ladesäulen. Hierbei normiert er sowohl Pflichten als auch Rechte. Beides sollten die Vermieter als Chance sehen, den Fokus auf den Ausbau erneuerbarer Energien sowie von Ladeinfrastruktur zu legen und hierfür die gesetzlich geschaffenen Anreize zu beanspruchen. So können Vermieter ihren Anteil leisten und dafür finanzielle Unterstützung vom Gesetzgeber erfahren. Dieser fordert also nicht nur, er fördert auch.

Für eine Beratung zu Ihrem Vorhaben oder auch zu Einzelfragen kontaktieren Sie uns gerne!

SALONE DEL MOBILE 2025

Erstmals auf dem Salone del Mobile – zwischen Messehallen, Myzelium und Materialpoesie. Wir haben uns auf die Suche nach dem „WOW“ gemacht und fragen uns: Wo zeigt sich echte gestalterische Relevanz? Was bleibt hinter der Oberfläche? Ein kritischer Streifzug durch Designversprechen, Stadtraumexperimente und neue Materialitäten.

Die Mailänder Designwoche gilt als einer der wichtigsten internationalen Treffpunkte für alle, die sich mit Möbel, Interior, Architektur und Design auseinandersetzen – ob als Profession, als Leidenschaft oder als wirtschaftliches Interesse. In einem beispiellosen Zusammenspiel aus Messegeschehen und Stadtrauminszenierung verschmelzen beim Salone del Mobile und dem Fuorisalone kreative Impulse mit kommerziellen Strategien. Doch wie viel Substanz verbirgt sich hinter der Fassade aus Innovationsvokabular, gestalterischem Überfluss und medialer Dauerbespielung? Wir haben uns – als Architektinnen und Beobachterinnen – zum ersten Mal in dieses dichte Geflecht aus Neuheiten, Narrativen und Netzwerken begeben. Dabei sind wir mit vielen Eindrücken zurückgekehrt – und mit Fragen, die über das rein Ästhetische hinausgehen. Was bedeuten Trends im Design wirklich? Wo entstehen relevante gestalterische Impulse? Und vor allem: Wie sieht wahre Innovation wirklich aus?

Zwischen Messeglantz und Stadtrausch

Fast 2.000 Marken präsentierten in diesem Jahr ihre Kollektionen auf dem Salone del Mobile in Rho. Die Messehallen des gigantischen Fiera Milano Komplexes bieten eine Bühne für das internationale Interior-Geschäft – mit Markenauftritten, die oftmals eher an Markeninszenierungen aus dem Retail-Umfeld erinnern als an einen Ort des Diskurses über Gestaltung. Auf den ersten Blick beeindruckend – auf den zweiten Blick jedoch oft vorhersehbar: große Namen, große Räume, große Versprechen. Doch wie viele dieser Installationen gehen über bloße Produkt-

präsentation hinaus? Wie viele zeigen tatsächliche gestalterische Entwicklungen – oder gar Innovationen?

Uns fiel auf, dass viele der präsentierten Produkte eine gewisse Gleichförmigkeit aufweisen: ähnliche Farbtöne, ähnliche Formensprachen, ähnliche Materialien. Vieles wirkt wie eine Fortschreibung des Altbekanntes. Das ist verständlich in einem kommerziellen Umfeld, das auf Wiedererkennbarkeit, Verkäuflichkeit und Markenkohärenz setzt. Doch gleichzeitig stellt sich die Frage: Wird Gestaltung hier nicht zu sehr dem Markt untergeordnet? Fehlt der Mut zur gestalterischen These? Zum Risiko und zur Provokation?

Der Fuorisalone – Die Stadt als Bühne für Gestaltungsexperimente

Konträr dazu wirkt der Fuorisalone – also die Vielzahl an Ausstellungen, Performances, Talks und Installationen im Stadtraum von Mailand – wie ein Laboratorium für gestalterische Spekulationen. In Showrooms, Hinterhöfen, Galerien und temporären Orten entsteht eine enorme Vielfalt an Zugängen: poetisch, politisch, ökologisch, experimentell. Hier begegnet man eher dem, was wir als relevant empfinden – weniger wegen der spektakulären Effekte, sondern wegen der Inhalte, Fragestellungen und Kontextualisierungen.

Beispielsweise in der Installation „Library of Light“ von Es Devlin, gezeigt in der historischen Pinacoteca di Brera. Eine drehbare, zylindrische Skulptur aus leuchtenden Bücherregalen – 18 Meter hoch und gefüllt mit über 3.000 Büchern. Devlin schafft hier mehr als ein Objekt: Sie eröffnet einen Raum des Denkens, der Repräsentation und der Reflexion. Sie stellt die Frage nach weiblicher Sichtbarkeit im Kanon des Wissens und lässt uns die Bibliothek als Ort der Zukunft verstehen – als Ort, der wachsen, sich drehen, verändern und leuchten kann.

Was
Design
heute
wirklich
bewegt



Wenn Fassaden essbar werden – biobasierte Materialien als Hoffnungsträger

An der Politecnico di Milano diskutierten Forschende, Gestalter:innen und Unternehmen bei „Growing Matters“ über biobasierte Materialien – etwa Myzelium (Pilzgeflechte), Algen, Bakterienzellulose oder Hanf. Die Frage „Was, wenn wir unsere Fassaden essen könnten?“ war dabei mehr als eine Provokation. Sie lud dazu ein, gängige Vorstellungen von Materialität, Dauerhaftigkeit und Nutzung neu zu denken.

Myzelium, so lernten wir, ist nicht nur ein vielversprechender Ersatzstoff für Kunststoffe oder Polsterungen. Es eröffnet auch gestalterische Möglichkeiten, da es wächst, formt, sich vernetzt und biologisch abbaubar ist. Und es bringt – wie viele der neuen Materialien – eine neue Ästhetik mit sich: weicher, poröser, lebendiger. In der Verbindung von Materialforschung, Gestaltung und Nachhaltigkeit liegt hier großes Potenzial. Doch der Weg von der Forschung zur Anwendung bleibt komplex – auch das wurde in den Gesprächen deutlich.

DIPL.-ING. ARCHITEKTIN PETRA WEHMEYER

WEHMEYER
Planungsgesellschaft mbH
Braunschweig

GESCHÄFTSFÜHRERIN/
GESELLSCHAFTERIN

Petra Wehmeyer gründete 1998 ihr Planungsbüro Wehmeyer, nachdem sie ihr Architekturstudium an der TU Braunschweig absolvierte, wo sie selbst bis 2015 als Lehrbeauftragte tätig war. Die heutige Geschäftsführerin der Planungsgesellschaft ist auch Mitglied der AKNDS und des BDB Braunschweig und seit 2022 Mitglied im Gestaltungsbeirat Magdeburg, sowie im Verwaltungs- und Stiftungsrat der Evangelischen Stiftung Neuerkerode.

Sprache der Blumen – Design als politisches Medium

In der Ausstellung „Do You Speak Flowers?“, kuratiert von den Kunsthochschulen Genf und Ljubljana im hybriden Kulturzentrum BASE Milano, wurden Blumen als Medien des Widerstands thematisiert. Leuchtende Vasen, Fotografien, poetische Texte: alles verwoben zu einer stillen, aber eindringlichen Erzählung über die historische und politische Bedeutung floraler Codes. Blumen als geheime Botschaften, als Trägerinnen von Emotionen und Bedeutungen – als Zeichen von Solidarität, Rebellion und Zugehörigkeit.

Wir empfanden diese Ausstellung als beispielhaft für eine Haltung, die wir im Kontext der Messe in Mailand stärker vermissen: Design nicht nur als dekorative Oberfläche, sondern als Träger von Inhalten. Als Teil eines kulturellen Diskurses, der gesellschaftliche Realitäten reflektiert und mitgestaltet. In diesem Sinne ist Design immer auch politisch. Und gerade in Zeiten globaler Krisen – Klimawandel, Ressourcenknappheit, soziale Ungleichheiten – sollte es das auch sein.

Die Mär vom innovativen Möbelstück – warum das Neue nicht immer relevant ist

Milton Glaser formulierte es treffend: „There are three ways to respond to a piece of design – yes, no and WOW! Wow is the one I aim for.“ Der Grafikdesigner, bekannt für das weltberühmte „I love New York“-Logo, formulierte damit einen hohen Anspruch an sich selbst und die Designwelt. Und er hat recht: Die Welt ist selten schwarz-weiß, doch am Ende bleibt ein Ja oder Nein – und das, wovon wir anderen begeistert erzählen, ist das „WOW“. Auf der Messe selbst stießen wir hingegen oft auf den Versuch, Neuheit über visuelle Effekte oder Materialkombinationen zu erzeugen: ein neues Sofa mit noch softerem Samt, ein Tisch in noch sanfterem Beige, ein Regal mit noch dünneren Linien. Die Innovationsrhetorik vieler Unternehmen überdeckt oft den Mangel an tatsächlichen, inhaltlichen Neuentwicklungen.





gen. Dabei bleibt die Frage nach dem Sinn solcher ständigen Erneuerung unbeantwortet: Braucht es wirklich ein neues Sideboard, das sich nur minimal vom Vorjahresmodell unterscheidet – vielleicht mit einem anderen Furnier, einer sanfteren Rundung oder einer noch flacheren Schublade? Der Begriff Innovation wird hier zur bloßen Worthölse, zur Etikette, die auf alles geklebt wird, was sich gut ins Marketing fügt. Was aber fehlt, ist ein echter Diskurs darüber, was Gestaltung leisten kann und soll. Ein Möbelstück ist schließlich nicht nur Objekt, sondern Ausdruck eines Lebensstils, einer Haltung, eines Verständnisses von Raum, Zeit und Zusammenleben. Wirklich innovativ wäre es, wenn Möbel Antworten auf aktuelle gesellschaftliche Herausforderungen geben könnten: modulare Systeme für nomadische Lebensformen, reparaturfreundliche Konstruktionen, neue Zirkularitätsmodelle oder multisensorische Oberflächen für barrierefreies Wohnen. Das alles würde ein tiefgreifenderes Verständnis von Innovation voraussetzen – eines, das nicht nur auf den ersten Blick fasziniert, sondern langfristig relevant ist.

Wir fragen uns: Muss ein neues Möbel wirklich jedes Jahr neu erfunden werden? Oder braucht es nicht vielmehr ein Nachdenken über Dauer, Qualität, Reparierbarkeit, Materialkreisläufe und zeitlose Gestaltung? Das Streben nach dem „WOW“ darf nicht zum Selbstzweck werden – es sollte vielmehr die Folge einer durchdachten gestalterischen Haltung sein.

Zwischen Resümee und Ausblick: Was bleibt?

Unsere erste Reise zum Salone del Mobile war ein-drucksvoll – keine Frage. Die Stadt vibriert in dieser Woche vor Energie, Kreativität und Austausch. Man begegnet spannenden Menschen, neuen Ideen und ungewohnten Perspektiven. Doch die eigentlichen Highlights fanden wir nicht in den Messehallen, sondern in den Zwischenräumen: auf den Straßen, in den stillen Ausstellungen, in Gesprächen, in Experi-

menten. Vielleicht ist das auch eine Erkenntnis: Wahre Innovation entsteht oft dort, wo nicht nur gestaltet, sondern interdisziplinär neu gedacht wird. Wo man bereit ist, bestehende Paradigmen zu hinterfragen. Und wo Gestaltung als Mittel verstanden wird, um gesellschaftliche, ökologische und kulturelle Fragen sichtbar zu machen – und nicht nur als Vehikel für Absatz und Aufmerksamkeit. Wir hoffen auf ein Designverständnis, das sich weiter öffnet – für Materialien, Kontexte, Geschichten und Menschen.

So schließen wir unseren kritischen Streifzug durch Messehallen und Mailänder Hinterhöfe mit einer doppelten Perspektive: als Suchende und als Fragende. Das berühmte „WOW“ – es ist da. Aber es zeigt sich nicht dort, wo es am lautesten postuliert wird, sondern dort, wo Gestaltung als Ausdruck einer tiefergehenden Auseinandersetzung sichtbar wird. Wenn Design auf politische Haltung trifft, auf Forschung, auf gesellschaftliche Verantwortung – dann leuchtet es wirklich. Nicht grell, sondern tief. Und genau das ist der Moment, den wir uns häufiger wünschen: ein leises, aber nachhaltiges WOW.

ZOE LINA WEHMEYER

Architektur- und Designforschung
Braunschweig, München, Paris

MASTER-STUDENTIN

Zoe Lina Wehmeyer hat Architektur an der TU München studiert und schließt derzeit ihren Master in Interdisziplinärer Forschung an der Universität Paris Cité ab. Sie bewegt sich zwischen Gestaltung, journalistischem Schreiben und konzeptueller Arbeit. Ihre Recherche beschäftigt sich textiler Architektur, biobasierten Materialien und nachhaltigen ästhetischen Zukunftsfragen.





Die Immobilien-GmbH VS. Privatinvestition

Gerade in unsteten Zeiten wie diesen ist die Investition in Immobilien für viele interessant. „Soll ich eine Anlageimmobilie besser privat kaufen oder lohnt sich zu diesem Zweck die Gründung einer eigenen Gesellschaft, zum Beispiel einer GmbH?“ Diese Frage stellt sich vor einer Investition in eine fremdvermietete Immobilie sicher der ein oder andere. Es gibt mehrere Überlegungen, warum der Erwerb einer Immobilie über eine GmbH vorgenommen wird und nicht im Privatvermögen. Auf die weitere Gestaltung zur Gründung einer Holdingstruktur gehen wir nicht ein und verweisen auf unseren Artikel in „Finanzen Steuern Recht“ aus 2025.

Neben einer möglichen Haftungsbeschränkung auf persönlicher Ebene steht meist der steuerliche Aspekt im Vordergrund. Aber allein der steuerliche Blick reicht nicht aus. Vielmehr sollte immer eine wirtschaftliche Betrachtung unter Einbeziehung der steuerlichen und persönlichen Situation vorgenommen werden.

Interessant ist die Immobilien-GmbH, weil die Erträge aus der Vermietung nur mit 15 % Körperschaftsteuer zzgl. 5,5 % Soli besteuert werden und die erweiterte Grundstücks Kürzung in der Gewerbesteuer zum Tragen kommt, sodass keine Gewerbesteuer anfällt. Denn im Gegensatz hierzu erfolgt die Besteuerung im Privatvermögen mit dem persönlichen Steuersatz.

Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung beschränkt sich auf die Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes. Hier jedoch der Hinweis: Die Voraussetzungen hierfür sind sehr strikt. Gewerbliche Nebentätigkeiten wie Immobilienhandel oder Dienstleistungen können diese Befreiung ausschließen. Wenn die Gewinne in der GmbH thesauriert werden, also Gewinne im Unternehmen verbleiben, ohne sie als Dividenden auszuschütten und der Abgeltungssteuer zu unterwerfen, kann der sich ergebende Liquiditätsvorteil für einen weiteren Vermögensaufbau genutzt werden. Man sollte sich also im Klaren darüber sein, wie das Geld aus der Steuerersparnis verwendet werden soll. Ist es zur Finanzierung des privaten Lebensunterhaltes oder zur Verwendung außerhalb der Immobilien-GmbH gedacht, wird in der Regel eine Ausschüttung vorgenommen werden, die der Kapitalertragsteuer von 25 % zzgl. 5,5 % Soli unterliegt. Alternativ kann man das Geld als Darlehen aus-

DIPL.-KFM. JÖRG BODE

MOHR BODE Partnerschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Braunschweig

STEUERBERATER

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





geben, dann ist eine angemessene fremdübliche Verzinsung vorzunehmen. Die Zinsen sind von der GmbH zu versteuern und das Darlehen muss irgendwann zurückgeführt werden.

Zu bedenken ist auch, dass die GmbH im Vergleich zur Anschaffung im Privatvermögen höhere Kosten in der Gründung und der laufenden Abwicklung verursacht. Jährlich ist bei der GmbH ein Jahresabschluss aufzustellen, die Offenlegung beim Bundesanzeiger vorzunehmen, eine Körperschaftsteuererklärung und eine Gewerbesteuererklärung zu erstellen und nicht nur eine Anlage V im Rahmen der Einkommensteuererklärung.

Aktuell, auch wenn es immer wieder diskutiert wird, ist die Veräußerung einer Immobilie nach einer Haltefrist von 10 Jahren nicht als privates Veräußerungsgeschäft gemäß § 23 EStG, das der Einkommensteuer unterliegt, zu klassifizieren. Hierin würde der große Vorteil einer privaten Immobilieninvestition liegen. Wenn Sie also mit hohen Wertsteigerungen bei langer Haltedauer rechnen, wird eine Privatinvestition vorteilhaft sein.

In der Immobilien-GmbH wiederum unterliegt der Verkauf der Immobilie der Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % zzgl. 5,5 % Soli. Soweit es sich um das einzige bzw. letzte Grundstück in der Gesellschaft handelt,

kann die erweiterte Grundstücks Kürzung in der Gewerbesteuer nur in Anspruch genommen werden, wenn die Verwaltung des eigenen Vermögens bis zum Ende des Erhebungszeitraumes erfolgt ist. Das kann dadurch erreicht werden, in dem der Verkauf mit Ablauf des 31.12. des Jahres erfolgt.

Die Ausschüttung eines Veräußerungsgewinnes an den Gesellschafter der GmbH unterliegt wiederum der Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 % zzgl. 5,5 % Soli und ggf. KiSt.



KIRSTIN RUSNER

MOHR BODE Partnerschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Braunschweig

STEUERFACHWIRTIN

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



Folgende vereinfachte Zahlenbeispiele sollen die Unterschiede verdeutlichen:

Erträge aus Mieten (Einnahmen-Nebenkosten und AfA)
50.000 Euro, Steuersatz GmbH 15%/ Einkommensteuer
42 % und Abgeltungssteuer 25 % o. Soli.

Versteuerung laufende Einkünfte in der Immobilien
GmbH ./ . Privatvermögen

	Immobilien GmbH	Privatvermögen
	Euro	Euro
Ertrag	50.000	50.000
Steuern 15 %/42 %	7.500	21.000
verbleiben	42.500	29.000
Ausschüttung 25 %	10.625	
verbleiben	31.875	

Zieht man die laufenden Kosten für die GmbH (Jahresabschluss etc.), die mit ca. 3.000 Euro angenommen werden können, ab, ergibt sich ein nachteiliges Ergebnis zu Lasten der GmbH.

Im Fall des Verkaufs des Objekts nach zehn Jahren sieht die Konstellation wie folgt aus:

Veräußerungsgewinn 750.000 Euro

	Immobilien GmbH	Privatvermögen
	Euro	Euro
Veräußerungsgewinn	750.000	750.000
Steuern 15 %/42 %	112.500	0
verbleiben	637.500	750.000
Ausschüttung 25 %	159.375	
verbleiben	478.125	750.000



Das Beispiel verdeutlicht vor allem, dass die vordergründige private Verwendung der Überschüsse aus der Immobilien-GmbH nicht unbedingt vorteilhaft ist.

Soweit die private Verwendung nicht im Vordergrund steht und z.B. die Überschüsse für zusätzliche Tilgungen und Zinsen verwendet werden, ergibt sich ein zusätzlicher Faktor für die Immobilien GmbH, da der wirtschaftliche Vorteil aus den ersparten Zinsen durch zügigere Tilgungen zum Tragen kommt.

Letztendlich bietet die Immobilien-GmbH nur einen steuerlichen Stundungseffekt. Wird das Vermögen der GmbH ausgeschüttet oder liquidiert, ist ein Gewinn auf privater Ebene zu versteuern. Im Ergebnis bietet sich eine Immobilien-GmbH für Investoren an, die langfristig mit einem steuerlichen Vorteil Immobilienvermögen aufbauen möchten. Dann kann sich der erforderliche Aufwand durchaus lohnen und mit einem nennenswerten steuerlichen Liquiditätsvorteil verbunden sein.



Auf den Punkt gebracht

Vorbereitung einer Immobilienfinanzierung

Die Finanzierung von Immobilien – ob Neubau oder Bestandsobjekt – ist ein komplexer finanzwirtschaftlicher Entscheidungsprozess, der lange vor dem Bankgespräch beginnt. Wer seine Projekte strukturiert vorbereitet und Finanzierungspartner frühzeitig einbindet, gesetzliche Vorgaben kennt und ESG-Aspekte glaubwürdig integriert, schafft Vertrauen bei Kapitalgebern und erhöht die Finanzierungswahrscheinlichkeit signifikant.

Im Fokus stehen heute integrierte Finanzierungsmodelle, die neben der ökonomischen Tragfähigkeit auch regulatorische Rahmenbedingungen (z. B. Basel III/IV) sowie nachhaltigkeitsbezogene Kriterien (ESG) berücksichtigen. Kreditinstitute haben längst neue Berichtspflichten, wie z. B. die Green Asset Ratio (GAR), die in Form einer Kennzahl den Anteil nachhaltiger Geschäfte darlegt, sowie weitere aufsichtsrechtliche Vorgaben. Banken sind verpflichtet, ökologische, soziale und strukturelle Risiken systematisch zu prüfen – und erwarten im Gegenzug vollständig aufbereitete, transparente Unterlagen.

Checkliste: Unterlagen für Bau- und Bestandsfinanzierungen

Diese Übersicht soll als Orientierung dienen.



1. Projektkurzprofil/Teaser

- Projekttitel, Standortanalyse, Objektart, Fotos
- Nutzungskonzept, Zielgruppe, Vermietung/Vermarktung
- Kapitalstruktur (Eigen-/Fremdkapital), Projektrendite
- Zeitplan, Meilensteine, Beteiligte (Bauträger, Gesellschafterstruktur)

2. Grundstück & Baurecht

- Kaufvertragsentwurf
- Aktueller Grundbuchauszug
- Baugenehmigung inkl. Pläne
- Teilungserklärung (bei WEG)
- Wohn- & Nutzflächenberechnung sowie kubische Berechnung (Rauminhalt in m³)
- Baulastenverzeichnis und Altlastenkataster

3. Finanzierung & Wirtschaftlichkeit

- Detaillierte Kostenkalkulation (Bau, Nebenkosten)
- Finanzierungsstruktur inkl. Bankmittel, Eigenkapital, Fördermittel
- Privatpersonen: Die letzten drei Gehaltsabrechnungen, Steuererklärungen und Bescheide sowie Selbstauskunft nebst Anlagen
- Ertrags- und Szenarienanalysen bei großen Projekten
- Ggf. Vertrieb & Exitstrategie, z. B. Verkauf an Endkunden

4. Gesellschafts- und Unternehmensunterlagen

- Handelsregistorauszug
- Transparenzregistorauszug
- Gesellschaftervertrag und Gesellschafterliste
- Bilanzen, BWA inkl. SuSa
- Private Einkommensnachweise & Selbstauskunft

5. ESG- und Nachhaltigkeitsdokumentation

- Energieausweise, ESG-Zertifikate (z. B. QNG, DGNB)
- Nachweise zu nachhaltigen Baustoffen, Bauökologie
- Soziale Wirkung (z. B. bezahlbarer Wohnraum, Barrierefreiheit)
- Optionale ESG-Gutachten oder EU-Taxonomie-Bewertung

Risiken benennen

Potenzielle Risiken sollten frühzeitig identifiziert und im Dialog mit der Bank beraten werden. Unklare Ertragsmodelle oder volatile Marktwerte bergen Gefahren. Fehlende Nachweise – ob zur Nachhaltigkeit, zur Kapitalstruktur oder zur Eigentümertransparenz – können zu Verzögerungen oder Ablehnungen führen. Ebenfalls im Blick zu halten sind Leverage- und Liquiditätsrisiken.

Klarheit schafft Vorteile

Ein starkes Augenmerk wird aufgrund der regulatorischen Herausforderungen auf vollständige Unterlagen gem. §18 KWG gelegt. Gute Vorbereitung ist effektiv!

ASTRID STRIESE

ATL Striese Immobilien KG
Braunschweig/Salzgitter

PROKURISTIN

Astrid Striese ist Prokuristin der ATL Striese Immobilien KG, Haus- und Grundstücksverwalterin und als Immobilienmanagerin im Familienunternehmen tätig. Sie betreut Projekte operativ und strategisch – mit einem Fokus auf das Vertragswesen, die Finanzierungsbegleitung und die ESG-orientierte Entwicklung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.



Ist jetzt die Zeit zu investieren?

Immobilien als kluge Kapitalanlage in bewegten Zeiten



Die Bau- und Immobilienbranche steht vor großen Veränderungen. Gestiegene Baukosten, eine angespannte Zinslandschaft und ein deutlicher Rückgang der Bautätigkeit prägen das aktuelle Marktumfeld. Doch gerade in dieser Phase eröffnen sich auch neue Chancen: Immobilien gewinnen als Kapitalanlage zunehmend an Attraktivität – insbesondere für vorausschauend agierende Investoren.

Ein Markt im Wandel – neue Perspektiven für Kapitalanleger

Nach Jahren kontinuierlicher Preissteigerungen ist seit einiger Zeit eine Phase der Preiskorrektur zu beobachten. In vielen Regionen sinken die Kaufpreise spürbar, während die Mieten weiter anziehen. Diese gegenläufige Entwicklung verbessert die Renditeperspektiven und macht Immobilieninvestitionen besonders interessant.

Parallel dazu ergeht eine Lockerung der Geldpolitik: Die Europäische Zentralbank senkte im April 2025 zum siebten Mal in Folge den Leitzins und weitere Zinssenkungen werden im Jahresverlauf erwartet. Diese könnten nicht nur Finanzierungen erleichtern, sondern auch die Marktaktivität beleben – ein Vorteil für Investoren, die frühzeitig agieren.

Der jüngste gravierende Anstieg der Bauzinsen im März 2025 zeigt jedoch, dass die Zinsentwicklung nicht nur geldpolitisch, sondern auch stark durch makroökonomische und innenpolitische Faktoren beeinflusst wird. Der haushaltspolitische Kurs der Bundesregierung und die damit verbundenen Staatsausgaben wirken sich unmittelbar auf die Refinanzierungskosten – z. B. durch Bundesanleihen – und somit auf das allgemeine Zinsniveau aus. Diese Entwicklungen unterstreichen die Bedeutung einer sorgfältigen und strategisch geplanten Investition.

JASMIN BARUSCHKE

WohnFinanz
Braunschweig

INHABERIN & EXPERTIN FÜR
FINANZIERUNGEN UND IMMOBILIEN

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



Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten bei Immobilieninvestments nutzen

Immobilien bieten zahlreiche steuerliche Vorteile. Kosten wie Abschreibungen, Zinsen oder Sanierungsmaßnahmen lassen sich steuerlich geltend machen. Besonders attraktiv sind derzeit Investitionen in vermietete Objekte mit Potenzial zur energetischen Sanierung. Neben staatlichen Fördermitteln können auch steuerliche Abschreibungen genutzt werden – ein zusätzlicher Renditehebel.

Attraktive Objekte im Fokus

Besonders gefragt sind Bestandsimmobilien mit guter Bausubstanz, idealerweise Baujahr ab Mitte der 1990er-Jahre. Sie zeichnen sich durch ein solides Preis-Leistungs-Verhältnis aus, sind leichter zu vermieten und in der Regel unkomplizierter zu finanzieren. Ältere Objekte mit höherem Sanierungsbedarf stellen hingegen eine größere Herausforderung dar, insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung. Banken bewerten hier das Investitionsrisiko strenger; umfassende Sanierungen werden nicht immer als wertsteigernd anerkannt. Entstehende Finanzierungslücken müssen oftmals durch Eigenkapital gedeckt werden.

In bestimmten Fällen kann auch Eigenleistung zur Schließung solcher Lücken beitragen – unter der Voraussetzung, dass Bonität und Projektplanung überzeugen.

Langfristige Sicherheit durch Sachwerte

Immobilien gelten als stabiler Baustein der Vermögensbildung. In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit und steigender Inflation gewinnen sie als inflationsgeschützte Sachwerte zunehmend an Bedeutung. Neben stabilen Mieteinnahmen und steuerlichen Vorteilen bieten sie eine nachhaltige Möglichkeit zur Altersvorsorge und Vermögenssicherung.

Als Einstieg in die Immobilieninvestition eignen sich besonders Objekte, die ein gutes Rendite-Risiko-Verhältnis, geringen Verwaltungsaufwand und kalkulierbare Kosten bieten.

Zum Beispiel: Eigentumswohnungen in guten Lagen

Warum interessant?

- niedrige Einstiegskosten im Vergleich zu Häusern
- gute Vermietbarkeit in städtischen Lagen
- solide Mieteinnahmen bei geringem Risiko
- einfacher zu finanzieren als z. B. ein Mehrfamilienhaus
- geringerer Eigenkapitaleinsatz notwendig

Worauf achten?

- kleine bis mittlere Wohnungsgrößen (40–70 m²)
- gute Mikrolage (Nähe ÖPNV, Uni, Arbeitgeber, Infrastruktur)
- gepflegte WEG mit ausreichend Rücklagen
- guter Allgemeinzustand der Wohnung bzw. des Hauses

Fazit

Der Zeitpunkt für den Einstieg in Immobilieninvestitionen ist günstig: sinkende Kaufpreise, steigende Mieten und steuerliche Vorteile verbessern die Rahmenbedingungen für Kapitalanleger spürbar. Trotz einer herausfordernden Marktsituation eröffnen sich – bei entsprechender Vorbereitung und fundierter Beratung – vielversprechende Chancen.

SEBASTIAN KORNEK

WohnFinanz
Braunschweig

BANKFACHWIRT

Sebastian Kornek hat im Jahr 2007 den Abschluss zum Bankkaufmann und später den Bankfachwirt abgeschlossen und war viele Jahre im Bereich der Immobilienfinanzierung in der Bankenwelt tätig. Seit 2025 bringt er sein Know-how als Finanzierungsspezialist bei WohnFinanz JB mit ein.



Zwischen Unsicherheit und Chancen: Der Immobilien(ver)kauf 2025

Warum individuelle Strategien heute wichtiger denn je sind



Der Immobilienmarkt durchläuft einen tiefgreifenden Wandel. Nach Jahren stabiler Höchstpreise sorgten steigende Zinsen, hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheit zuletzt für spürbare Zurückhaltung auf Käuferseite. Zwar sind klare Trends erkennbar – etwa eine stärkere Ausdifferenzierung zwischen Lagen und Immobilienarten – doch pauschale Prognosen sind kaum möglich. Entscheidend ist heute, jede Immobilientransaktion individuell zu betrachten und strategisch zu begleiten.

Ob eine Immobilie am Markt gefragt ist, hängt von klassischen Kriterien wie Lage, Ausstattung und Energieeffizienz ab. Darüber hinaus spielt auch die Psychologie eine wichtige Rolle – insbesondere bei privaten Kaufentscheidungen. Vertrauen, Emotionen und persönliche Lebensphasen beeinflussen die Nachfrage oft stärker als objektive Marktdaten.

KEVIN SIEPKER

Siepker Immobilien
Braunschweig

ARCHITEKT B.SC.,
IMMOBILIENVERKAUF
WOHNIMMOBILIEN

CHRIS SIEPKER

Siepker Immobilien
Braunschweig

IMMOBILIENKAUFMANN,
IMMOBILIENVERKAUF
WOHNIMMOBILIEN



Individuelle Herangehensweise als Schlüssel

Zwischen privaten Wohnobjekten und gewerblichen Immobilien bestehen grundlegende Unterschiede – sowohl in rechtlicher Hinsicht als auch im Hinblick auf Zielgruppen und Interessenlagen. Eine erfolgreiche Vermarktung erfordert daher immer eine differenzierte Strategie. Käufer und Verkäufer verfolgen unterschiedliche Ziele, die es in Einklang zu bringen gilt.

Eine häufig gestellte Frage in der aktuellen Marktlage lautet: Sollte man jetzt verkaufen – oder besser abwarten? Eine pauschale Antwort ist hier nicht zielführend. Jede Situation ist einzigartig, geprägt von individuellen Lebensumständen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und konkreten Objektmerkmalen. Zwar ist der Preisanstieg der vergangenen Jahre ins Stocken geraten, doch ein signifikanter Rückgang der Kaufpreise ist in vielen Regionen angesichts des geringen Neubausolumens nicht zu erwarten.

Entscheidend ist vielmehr, ob eine Immobilie langfristig zu den Anforderungen der zukünftigen Nutzer passt. Gerade bei eigengenutztem Wohnraum sollte nicht allein auf den Preis geschaut werden, sondern auch auf Funktionalität, Lage und Zukunftsperspektiven.

Kaufpreisfindung und Transparenz als Herausforderung

Eine der größten Herausforderungen beim Immobilienverkauf stellt die realistische Einschätzung des Kaufpreises dar. In der Praxis zeigt sich immer wieder, dass Eigentümer den Wert ihrer Immobilie unterschätzen – insbesondere wenn emotionale Bindungen eine Rolle spielen. Hier ist eine objektive Bewertung unerlässlich. Zudem lassen sich durch gezielte Investitionen in Instandhaltung oder Modernisierung häufig zusätzliche Potenziale heben.

Der gesamte Verkaufsprozess sollte professionell und transparent gestaltet werden. Insbesondere die klare Kommunikation aller relevanten Objektdaten – inklusive möglicher Mängel – ist entscheidend für das Vertrauen der Käufer. Spätere Enttäuschungen oder Streitigkeiten lassen sich so vermeiden. Transparenz schafft Sicherheit und ist damit ein zentrales Qualitätsmerkmal bei der Vermittlung.

In vielen Fällen begegnen sich Käufer und Verkäufer erst beim Notartermin. Umso wichtiger ist es, dass im Vorfeld alle Informationen vollständig, nachvollziehbar und offen bereitgestellt wurden.

Fazit

Der Immobilienmarkt steht vor einer Phase der Neujustierung. Die wirtschaftlich stabilen Regionen bieten nach wie vor Potenzial für werthaltige Transaktionen – insbesondere bei angepasster Preisgestaltung und klarer Kommunikation. Der Schlüssel zum Erfolg liegt in einer fundierten Analyse, der Berücksichtigung individueller Ziele und der professionellen Begleitung aller Schritte. So entstehen Lösungen, die nicht nur auf dem Papier, sondern auch im echten Leben überzeugen.

WOLFGANG SIEPKER

Siepkert Immobilien
Braunschweig

GESCHÄFTSINHABER,
IMMOBILIENVERKAUF
WOHN-UND GEWERBEIMMOBILIEN



Neubau vs. Altbausanierung

Wann lohnt sich welche Entscheidung – für Unternehmen und private Bauherren?

Für private Bauherren (B2C):

Privatpersonen denken oft in deutlich längeren Zeithorizonten und sind stärker emotional mit der Immobilie verbunden. Die Entscheidung ist nicht nur finanziell, sondern auch lebensgestalterisch. Sicherheit, Wohnqualität, Energieeffizienz, aber auch gestalterische Freiheit oder der Erhalt historischer Substanz spielen eine große Rolle.

Typische Fragestellungen:

- Möchte ich neu- oder ein bestehendes Haus weiterentwickeln?
- Wie wichtig sind mir Lage, Nachbarschaft und Infrastruktur?
- Welche energetischen Standards will oder muss ich erfüllen?
- Was kann ich selbst leisten (DIY), wo brauche ich Fachleute?

Neubau: Maßgeschneiderte Freiheit mit Investitionsbedarf

Der Neubau bietet in beiden Bereichen – privat wie gewerblich – maximale Freiheit, selbstverständlich im Rahmen der Bauordnung und eines bestehenden Bebauungsplans. Es entsteht ein Gebäude, das exakt auf die Bedürfnisse zugeschnitten werden kann. Doch Freiheit hat ihren Preis: hohe Kosten, lange Planungsphasen und erheblicher Ressourceneinsatz.

Vorteile für Unternehmen:

- Optimale Anpassung an Betriebsabläufe
- Integration modernster Technologien
- Energie- und Betriebskosteneffizienz auf dem neuesten Stand
- Stärkung des Unternehmensimages
- Förderung durch öffentliche Programme

Zielsetzungen und Rahmenbedingungen – Was ist für wen wichtig?

Für Unternehmen (B2B):

Im gewerblichen Bereich steht die Immobilie im Dienst der Geschäftstätigkeit. Sie soll funktional, wirtschaftlich effizient, erweiterbar und oft auch repräsentativ sein. Strategische Fragen wie Standortentwicklung, ESG-Kriterien, Mitarbeiterzufriedenheit und Kosten-Nutzen-Verhältnisse sind entscheidend.

Typische Fragestellungen:

- Wie gut lässt sich die Immobilie an betriebliche Prozesse anpassen?
- Welchen Einfluss hat sie auf Betriebskosten, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit?
- Ist ein Ausbau oder eine Umnutzung in Zukunft möglich?
- Wie repräsentativ ist der Standort und das Gebäude für Kunden, Partner und Mitarbeiter?



Die Entscheidung zwischen dem Neubau einer Immobilie oder Sanierung einer Bestandsimmobilie gehört zu den wichtigsten Weichenstellungen bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben – sowohl für Unternehmen als auch für private Bauherren. Beide Wege bieten Vor- und Nachteile, die jedoch je nach Zielgruppe unterschiedlich gewichtet werden. Während bei Unternehmen betriebswirtschaftliche Effizienz, Flächenlogistik und Markenpositionierung eine zentrale Rolle spielen, geht es im privaten Bereich oft um Lebensqualität, Werterhalt und emotionale Bindung an ein Zuhause.

Ob privat oder gewerblich: Eine fundierte, strategische Bewertung der Optionen ist entscheidend für den nachhaltigen Erfolg eines Bauprojekts.

MARKUS KASSENBECK

mw-bau ! bauunternehmen
Braunschweig

INHABER/GESCHÄFTSFÜHRER





Vorteile für Privatpersonen:

- gestalterische Freiheit bei Grundriss, Ausstattung und Architektur
- keine Altlasten oder baulichen Überraschungen
- hohe Energieeffizienz (z. B. Effizienzhaus 40)
- Planbare Kosten und Zeitrahmen (bei guter Projektsteuerung)
- Förderung durch öffentliche Programme

Nachteile (B2B und B2C):

- länger Planungs- und Genehmigungsdauer
- höherer Energie-Einsatz durch Neubau
- Baugrund in guter Lage oft schwer zu finden, insbesondere durch Kostensteigerung in begehrten Lagen

Altbausanierung: Bestehendes neu denken

Eine Sanierung kann wirtschaftlich, ökologisch und kulturell sinnvoll sein – vorausgesetzt, das Gebäude hat Potenzial. Für Unternehmen wie für Privatleute kann es oft eine attraktive Alternative zum Neubau darstellen.

Vorteile für Unternehmen:

- Standortvorteile durch passende Lagen
- schnellere Umsetzung bei moderater Eingriffstiefe
- nachhaltigerer Umgang mit Ressourcen
- Förderung durch öffentliche Programme

Vorteile für Privatpersonen:

- Erhalt historischer oder familiärer Werte
- Günstiger Erwerb von sanierungsbedürftigen Objekten möglich
- staatliche Förderungen (z. B. KfW, BAFA)
- oft charmante Architektur und gewachsene Nachbarschaft

Nachteile (B2B und B2C):

- Unwägbarkeiten bei Substanz und Technik (z. B. Schadstoffe, Statik)
- eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten (z. B. Tragwerk, Denkmalschutz)
- hoher Aufwand bei energetischer Sanierung
- teils aufwendige Genehmigungsverfahren

VERGLEICHSTABELLE: NEUBAU ODER SANIERUNG?

ENTSCHEIDUNGSKRITERIUM	NEUBAU	SANIERUNG
GESTALTERISCHE FREIHEIT	Hoch (B2B & B2C)	Mittel (B2B) / Eingeschränkt (B2C)
BAUKOSTEN (INITIAL)	Hoch	Mittel bis hoch
ENERGIEEFFIZIENZ	Sehr hoch (z. B. Effizienzhaus)	Mittel bis hoch (je nach Aufwand)
REALISIERUNGSZEIT	Lang	Kürzer (bei Teilmodernisierung)
STANDORTWAHL	Flexibel (bei Neubaufläche)	Oft zentrale Lage bei Bestandsimmobilien
FÖRDERFÄHIGKEIT	Hoch (z. B. Neubau Effizienzhaus)	Hoch (z. B. Sanierungsförderung)
WERTENTWICKLUNG	Stabil bis steigend	Stark lage- und zustandsabhängig
RESSOURCENSCHONUNG	Niedrig	Hoch (Bestandserhalt)

Praxisorientierte Empfehlung: Wer sollte was wählen?

Unternehmen

Ein Neubau lohnt sich besonders, wenn individuelle Anforderungen an Logistik, Energieversorgung oder Raumnutzung bestehen und der Zeithorizont langfristig ist. Sanierungen sind ideal, wenn innerstädtische Flächen benötigt werden, bestehende Gebäude mit Charme und Struktur verfügbar sind oder ESG-Ziele durch Ressourcenschonung erfüllt werden sollen.

Private Bauherren

Ein Neubau ist oft die bessere Wahl, wenn ein modernes, energieeffizientes Zuhause gewünscht wird, das langfristig flexibel bleibt. Eine Sanierung hingegen lohnt sich für Menschen, die ein charmantes Objekt mit Geschichte suchen, bereit sind, sich auf bauliche Herausforderungen einzulassen, und Wert auf Nachhaltigkeit durch Bestandserhalt legen.



Fazit: Kein Entweder-oder, sondern eine strategische/emotionale Entscheidung. Die Wahl zwischen Neubau und Sanierung ist keine Frage von besser oder schlechter, sondern eine von „Was passt zu meinen Zielen, Ressourcen und Möglichkeiten?“. Unternehmen und Privatpersonen sollten sich professionell beraten, sowie eine Machbarkeitsanalyse durchführen lassen und auch weiche Faktoren wie emotionale Bindung oder Markenidentität in ihrer Entscheidung berücksichtigen.

Architektur, Umbau und energetische

Sanierung von Mehrfamilienhäusern aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren –

Nachhaltigkeit, Flexibilität und Zukunftsperspektiven

Analyse der Mehrfamilienhäuser in West- und Ostdeutschland

In Deutschland gibt es schätzungsweise rund 12 bis 15 Millionen Mehrfamilienhäuser, die in der Nachkriegszeit zwischen 1945 und 1995 gebaut wurden.

Die Zahl der Mehrfamilienhäuser aus den 1950er- bis 1970er-Jahren beläuft sich auf schätzungsweise rund 4,5 Millionen. Davon entfallen etwa 3 Millionen auf Westdeutschland und rund 1,5 Millionen auf Ostdeutschland. Die Architektur der Nachkriegszeit, insbesondere in den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren, ist geprägt von funktionalen, oft schlichten Bauweisen, die den dringenden Wohnraumbedarf nach dem Zweiten Weltkrieg decken sollten.

Was die Sanierungsquote betrifft, sind etwa 40 bis 50 Prozent dieser Mehrfamilienhäuser noch nicht energetisch saniert. Das bedeutet, dass ein bedeutender Anteil dieser Gebäude Potenzial für energetische Verbesserungen, Modernisierungen und Grundrissoptimierungen aufweist, um den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz

und Nachhaltigkeit besser gerecht zu werden und den CO₂-Ausstoß zu verringern.

Mit den steigenden Anforderungen an Energieeffizienz und nachhaltiges Bauen gewinnt die Sanierung und Umgestaltung dieser Bestandsbauten zunehmend an Bedeutung. Eine weitere wichtige Aufgabe bei den noch anstehenden Gebäudesanierungen ist es, neben allen notwendigen technischen Anforderungen die Gestaltung unserer Wohnhäuser nicht zu vergessen, prägen sie doch vielerorts das Stadtbild auf entscheidende Weise. Für die Komplexität der Problemstellungen rund ums Sanieren des Bestands und einer guten Gestaltung braucht es die Expertise und Kompetenz von Architektinnen und Architekten.

Wichtigkeit der CO₂-Einsparung im Immobiliensektor, Bauindustrie und Wohnungswirtschaft

Der Gebäudesektor ist weltweit für etwa 30-40 % der CO₂-Emissionen verantwortlich. In Deutschland liegt der Anteil bei rund 30 %. Das Einsparpotenzial ist enorm: Schätzungen zufolge könnten durch energetische Sanie-

rungen und nachhaltiges Bauen bis zu 1,5 Gigatonnen CO₂ weltweit eingespart werden – das entspricht etwa 20 % der aktuellen globalen Emissionen.

Gebäude aus den 1950er- bis 1970er-Jahren weisen im Durchschnitt einen deutlich höheren Energieverbrauch auf – oft doppelt so hoch wie bei modernen oder energetisch sanierten Mehrfamilienhäusern. Deutschland hat sich im Rahmen verschiedener Vereinbarungen und Gesetze zu ehrgeizigen Klimazielen verpflichtet. Unter anderem gehören dazu bis 2045 klimaneutral zu werden und die Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 65% im Vergleich zu 1990 zu reduzieren.

Im Immobilienbereich sind erhebliche Anstrengungen notwendig, um diese Ziele zu erreichen. Dazu gehören:

- **Massive Sanierungen:** Es müssten deutlich mehr Gebäude energetisch saniert werden, um den Energieverbrauch zu senken.
- **Förderprogramme:** Ausbau von Förderungen und Anreizen für Eigentümer, um nachhaltige Modernisierungen durchzuführen.
- **Energieeffizienzstandards:** Verschärfung der gesetzlichen Vorgaben für Neubauten und Bestandsgebäude, z.B. durch strengere Energieeinsparverordnungen.
- **Erneuerbare Energien:** Ausbau der Nutzung von Solarenergie, Wärmepumpen und anderen erneuerbaren Technologien in Gebäuden.
- **Digitalisierung und Innovation:** Einsatz neuer Technologien zur besseren Steuerung und Optimierung des Energieverbrauchs.

Um die Klimaziele zu erreichen, müssten diese Maßnahmen deutlich beschleunigt und ausgeweitet werden, was eine enge Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und

DIPL.-ING. CHRISTIAN PLATTER

Platter Architekten BDA
Braunschweig

INHABER

Christian Platter studierte an der TU Braunschweig und ETSAB Barcelona. Nach Tätigkeiten im In- und Ausland gründete er 2007 Platter Architekten BDA. Er war wissenschaftlicher Mitarbeiter an der TU Braunschweig und ist im Vorstand des BDA Braunschweig aktiv.



Gesellschaft erfordert. Danach sieht es derzeit leider nicht aus. Eine Verschärfung der gesetzlichen Energieeffizienzstandards scheint derzeit keinen politischen Konsens zu finden.

Umbau, energetische Sanierung und Grundrissoptimierung

Neben der energetischen Sanierung, bei der Dächer, Fassaden, Fenster und Heizsysteme modernisiert werden, um den Energieverbrauch deutlich zu senken, sollten gleichzeitig die Grundrisse umgestaltet werden, um den Wohnraum moderner und flexibler zu machen. Ein Problem sind die funktionalen, aus heutiger Sicht jedoch zu kleinen Bäder, sowie die schmalen abgetrennten Küchen, die nur vom Flur aus zugänglich sind. Insgesamt sind die Wohnungsgrundrisse nicht flexibel zu nutzen, jedem Raum ist eine Funktion zugeordnet. Es fehlt den Räumen zudem häufig der Außenraumbezug.

Wenn die Statik des Bestandshauses es zulässt, lohnt es sich nichttragende Wände zu entfernen und mit Trockenbauwänden Räume neu zu definieren. Bäder sollten heute groß genug sein, um in seniorenge-rechter Weise auch im Alter genutzt werden zu können. Offene Wohnküchen sind kommunikativer als enge, schlauchartige Küchen. Eine Wohnküche zum gemeinsamen Kochen und Essen, mit Platz, um Hausaufgaben zu machen, zu spielen oder zu feiern, kann der Mittelpunkt der Wohnung sein. Dass Räume flexibler genutzt werden können, wenn sie nicht zu klein sind und gleichwertig groß geplant werden, zeigen bereits die Wohnungsgrundrisse der Gründerzeit des 19. Jahrhunderts. Eine visuelle Verbindung zum Außenraum wird schon durch die Veränderung von Fenstern mit Brüstung zu bodentiefen Fenstern erreicht. Beiläufig einen Blick aus der Wohnung in die Straße, den Innenhof



oder das Grün vor dem Fenster werfen zu können erhöht die Wohnqualität. Eine neue vorgestellte Balkonanlage lässt sich häufig auch an Bestandsgebäuden nachträglich installieren. Der Nutzer wird diese Erweiterung seiner Wohnung gerne annehmen.

Das Ziel bei Umbauten sollte immer sein, den Wohnkomfort zu erhöhen, die Nutzung effizienter zu gestalten und den Energieverbrauch zu reduzieren. Alle, zum Teil sich widersprechenden Aspekte eines Umbau-/Sanierungsprojektes zu berücksichtigen und zu einer für den Auftraggeber zufriedenstellenden Lösung zu finden, stellt eine Herausforderung für den planenden Architekten dar.

Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person

In den 1950er-Jahren lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person bei etwa 20-25 Quadratmetern. Heute beträgt sie etwa 45-50 Quadratmeter. Gründe für diese Entwicklung sind veränderte Lebensweisen, kleinere Haushalte- nach aktuellen Schätzungen liegt der Anteil der Single-Haushalte bei etwa 40 bis 42 Prozent aller Haushalte. Das bedeutet, dass fast jeder zweite Haushalt in Deutschland von einer einzelnen Person geführt wird. Ein Grund für die heute größere durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist der Wunsch nach mehr Komfort. Gleichzeitig gibt es viele ältere Personen, die allein in großen Wohnungen leben. Eine größere Wohnfläche pro Person führt dazu, dass insgesamt mehr Raum beheizt, gekühlt und beleuchtet

werden muss und dass der Energieverbrauch pro Haushalt steigen kann, was es schwieriger macht, die Klimaziele zu erreichen.

Nachhaltigkeit durch Erhaltung und Umbau von Bestandsbauten

Die Erhaltung und Sanierung bestehender Gebäude ist aus ökologischer Sicht äußerst sinnvoll. Beim Bau eines neuen Gebäudes entstehen erheblich mehr CO₂-Emissionen als bei einer umfassenden Modernisierung eines Bestandsgebäudes. Neben den notwendigen Neubauten sollten wir unsere Bestandsbauten in den Fokus rücken und das vorhandene Potential der Altbauten für Umbauten, Sanierungen, Aufstockungen und Erweiterungen suchen und nutzen.

Die Nachkriegsarchitektur der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre hat es im Alltag nicht immer leicht als schön oder erhaltenswert wahrgenommen zu werden. Vielleicht zeigen diese Alltagsarchitekturen ihre gestalterischen Qualitäten dem geneigten Betrachter erst auf dem zweiten Blick. Aber sie verdienen es von Auftraggebern und Architekten wohlwollend behandelt zu werden. Aus dieser Haltung heraus können individuelle und ästhetische Umbauten entstehen. So, wie Bauherren und Architekten es eigentlich seit Jahrhunderten praktiziert haben. Unsere gebaute Umwelt und die nächste Generation wird es uns danken.

Energetische Dachsanierung: Investition für Unternehmer

Warum jetzt der richtige Zeitpunkt ist

Die energetische Sanierung von Gebäuden steht mehr denn je im Fokus wirtschaftlicher, politischer und ökologischer Diskussionen. Für Unternehmer ergibt sich daraus nicht nur ein ökologischer Handlungsbedarf, sondern auch eine wirtschaftlich sinnvolle Investitionschance. Gerade die Dachfläche bietet enormes Potenzial, um Energiekosten zu senken, gesetzliche Anforderungen zu erfüllen und Immobilienwerte langfristig zu steigern. In Zeiten steigender Energiepreise, sich wandelnder gesetzlicher Rahmenbedingungen und zunehmender Verantwortung im Rahmen von ESG-Kriterien (Environmental Social Governance) wird die energetische Dachsanierung zu einem strategischen Thema.

Gesetzliche Rahmenbedingungen als Treiber

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), der EU-Gebäuderichtlinie und den Zielen der Bundesregierung zur Klimaneutralität rücken energetische Mindeststandards zunehmend in den Mittelpunkt. Bei grundlegenden Sanierungen oder Eigentümerwechseln ist die energetische Sanierung oft bereits Pflicht. Unternehmen, die heute freiwillig investieren, sichern sich nicht nur staatliche Förderungen, sondern vermeiden auch zukünftige Verpflichtungen, die mit höheren Kosten und engen Zeitfenstern verbunden sein könnten.

Zudem verlangen ESG-Richtlinien von Unternehmen eine aktive Rolle im Klimaschutz. Immobilien – ob Produktionsstätten, Bürogebäude oder Logistikzentren – stellen

hierbei einen großen Hebel dar. Eine energetische Sanierung des Daches verbessert die Energiebilanz des gesamten Objekts und kann in Nachhaltigkeitsberichten als Maßnahme zur CO₂-Reduktion ausgewiesen werden.

„Wirtschaftliche Chancen erkennen“

Senkung der Energiekosten

Ein fachgerecht gedämmtes Dach reduziert den Wärmeverlust um bis zu 30 %. Das spart nicht nur Heizkosten in der kalten Jahreszeit, sondern reduziert auch den Kühlbedarf im Sommer. In Zeiten stark gestiegener Energiepreise können die Einsparungen erheblich sein – insbesondere bei großen Hallen oder Verwaltungsgebäuden mit flacher Dachform.

Steigerung des Immobilienwerts

Eine modernisierte Gebäudehülle erhöht den Verkehrswert einer Immobilie deutlich. Käufer oder Mieter legen zunehmend Wert auf niedrige Betriebskosten und Nachhaltigkeit. Für Unternehmer, die ihre Liegenschaften verkaufen oder vermieten möchten, bietet eine energetische Sanierung also klare Wettbewerbsvorteile.

Nutzung für Photovoltaik

Ein energetisch saniertes Dach ist die ideale Basis für Photovoltaikanlagen. Die Kombination aus Dämmung und eigener Stromproduktion



DIRK MARSKE

Erich Marske Dachdeckereibetrieb GmbH
Salzgitter

GESCHÄFTSFÜHRER,
DACHDECKERMEISTER



ermöglicht eine nahezu autarke Energieversorgung. Gerade für produzierende Unternehmen oder Gewerbebetriebe mit hohem Strombedarf ist das eine attraktive Möglichkeit, Energiekosten langfristig zu senken und gleichzeitig unabhängiger von externen Versorgern zu werden.

Fördermittel als finanzieller Hebel

Für energetische Sanierungsmaßnahmen stehen derzeit zahlreiche Förderungen bereit – etwa von der KfW oder dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Zuschüsse und zinsgünstige Kredite können die Investitionskosten erheblich senken. Unternehmen sollten jedoch frühzeitig prüfen, welche Programme für ihr Objekt in Frage kommen und die Anträge professionell vorbereiten lassen.

„Risiken und Herausforderungen – und wie man ihnen begegnet“

Investitionskosten

Eine hochwertige Dachsanierung ist zunächst mit spürbaren Kosten verbunden. Diese variieren je nach Gebäudetyp, Dachkonstruktion und Sanierungstiefe. Doch durch Energieeinsparung, Wertsteigerung und Fördermittel amortisieren sich die Investitionen oft schneller als erwartet – meist innerhalb von 10 bis 15 Jahren. Eine Lebensdauer der Maßnahmen von bis zu 40 Jahren sorgt zusätzlich für Planungssicherheit.

Betriebsunterbrechungen

Gerade bei produzierenden Betrieben kann die Sanierung des Daches den Betriebsablauf stören. Eine sorgfältige Planung mit einem erfahrenen Dachdeckerbetrieb minimiert jedoch diese Risiken. Oft können die Arbeiten abschnittsweise oder sogar während des laufenden Betriebs durchgeführt werden.

Technische Komplexität

Die Integration moderner Dämmmaterialien, luftdichter Aufbauten, ggf. einer PV-Anlage sowie die Erfüllung aller gesetzlichen Vorgaben erfordert technisches Know-how. Ein erfahrener Handwerksbetrieb analysiert im Vorfeld die bestehende Dachkonstruktion, erstellt einen belastbaren Sanierungsplan und setzt die Maßnahmen normgerecht um.

Fazit: Strategisch sanieren – nachhaltig profitieren

Die energetische Dachsanierung ist für Unternehmer weit mehr als eine technische Maßnahme – sie ist eine strategische Investition in die Zukunftsfähigkeit des eigenen Unternehmens. Wer heute handelt, profitiert von Fördermitteln, Einsparpotenzialen, einem besseren Unternehmensimage und gestärkter Resilienz gegenüber steigenden Energiepreisen. Zudem positionieren sich Unternehmen als verantwortungsbewusste Akteure im Sinne der Nachhaltigkeit – ein Faktor, der nicht nur Kunden und Partner überzeugt, sondern auch für Fachkräfte immer wichtiger wird.

Ein erfahrenes Dachdeckerunternehmen begleitet Sie von der ersten Analyse über die Förderberatung bis hin zur fachgerechten Umsetzung.

PETER MARSKE

Erich Marske Dachdeckereibetrieb GmbH
Salzgitter

**GESCHÄFTSFÜHRER,
DACHDECKERMEISTER**





Wir decken alles. Seit 1974.®

Dachdeckerei Marske



Werterhaltung beginnt auf dem Dach.

Machen Sie jetzt den Profi-Dachcheck!

Erich Marske Dachdeckereibetrieb GmbH

Danziger Straße 59
38239 Salzgitter-Thiede

05341/26 48 67

info@dachdeckerei-marske.de
www.dachdeckerei-marske.de



WÄRMEPUMPEN im Geschosswohnungsbau

Voraussetzungen, Wirtschaftlichkeit, Fördersituation

Wärmepumpen sind eine zentrale Technologie der Wärmewende und damit der Energiewende. Sie gewinnen auch zunehmend an Bedeutung im Geschosswohnungsbau. Ihr Einsatz unterscheidet sich jedoch stark zwischen Neubauten und Bestandssanierungen, wobei technische, wirtschaftliche und förderrechtliche Herausforderungen zu berücksichtigen sind.

Neubau: Optimale Bedingungen für Wärmepumpen

Im Neubau bieten moderne Bauweisen wie die eines KfW-Effizienzhauses ideale Voraussetzungen für den Einsatz von Wärmepumpen. Die Gebäudehülle ist gut gedämmt, und Flächenheizungen ermöglichen niedrige Vorlauftemperaturen von etwa 35/28 °C, was die Effizienz der Wärmepumpe maximiert. Zudem können Photovoltaikanlagen auf den Dächern integriert werden, um die Wärmepumpe mit Eigenstrom zu versorgen und so die Betriebskosten zu senken. Die Warmwasserbereitung bleibt jedoch anspruchsvoll, da Systemtemperaturen von bis zu 60 °C für die Trinkwasserhygiene erforderlich sind. Hier kommen oft bivalente Systeme mit elektrischen Zusatzheizern zum Einsatz.

Bestandssanierung: Technische Herausforderungen

Im Bestand sind die Bedingungen komplexer. Ältere Heizkörper erfordern hohe Vorlauftemperaturen (bis zu 75 °C), was die Effizienz der

Wärmepumpe mindert. Zudem ist die Erschließung von Umweltwärmequellen in dicht bebauten Quartieren schwierig. Lösungen wie Mehrquellensysteme (z. B. Kombination von Erdreich und Außenluft) können helfen, den Flächenbedarf zu reduzieren. Eine Absenkung der Systemtemperaturen durch den Austausch einzelner Heizkörper hat sich als wirtschaftlich erwiesen, so konnte in einem beispielhaften Projekt durch den Austausch von 7 % der Heizkörper die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe um 40 % gesteigert werden.

Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit von Wärmepumpen hängt stark von Investitionskosten, Energiepreisen und Fördermitteln ab. Während die Betriebskosten durch den Einsatz erneuerbarer Energien gesenkt werden können, sind die Investitionskosten im Bestand höher als im Neubau. Dennoch zeigt die Praxis eine mögliche Reduktion der Heizkosten um bis zu 60 % durch bivalente Systeme.

Fördersituation

Die Förderung von Wärmepumpen wird weiterhin durch Programme wie die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) unterstützt. Im Neubau sind zinsgünstige Kredite für energieeffiziente Bauweisen verfügbar, während im Bestand zusätzliche Mittel für Sanierungen in Form von Zuschüssen bereitgestellt werden.

Fazit

Wärmepumpen bieten sowohl im Neubau als auch im Bestand erhebliche ökologische und ökonomische Vorteile. Während der Neubau technisch einfacher umzusetzen ist, erfordert der Bestand innovative Lösungen zur Absenkung der Systemtemperaturen und zur Erschließung geeigneter Wärmequellen. Mit gezielten Förderprogrammen und einer langfristigen Perspektive können Wärmepumpen – gerade auch im Zusammenhang mit energetischer Hüllensanierung – einen entscheidenden Beitrag zur Dekarbonisierung des Geschosswohnungsbaus leisten.

DR. JENNIFER KÖNIG-STÄBE

iwb Ingenieure
Generalplanung GmbH & Co. KG
Braunschweig

DR.-ING. ARCHITEKTIN,
FACHBEREICHSL EITUNG
BAUPHYSIK UND ENERGIEKONZEPTION

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



Autorenübersicht

ALTMEPPEN

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. 8, S. 9 – 11)

APPELHAGEN

Appelhagen Rechtsanwälte
Steuerberater PartGmbH

Theodor-Heuss-Straße 5a, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 2820-0
info@appelhagen.de
www.appelhagen.de

Autor: Tahsin Er (S. 28 – 30)



iwb Ingenieurgesellschaft mbH

Wendentorwall 16, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24361-0
iwb@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de

Autoren: Jörn Stäbe, Dr. Jennifer König-Stäbe
(S. 16 – 17, S. 49)



Köster GmbH

Hannoversche Straße 60d, 38116 Braunschweig
Telefon 0531 5904-0
info@koester-bau.de
www.koester-bau.de

Autor: Sebastian Geese (S. 18 – 20)



Erich Marske Dachdeckereibetrieb GmbH

Danziger Straße 59, 38239 Salzgitter-Thiede
Telefon 05341-264867
info@dachdeckerei-marske.de
www.dachdeckerei-marske.de

Autoren: Dirk Marske, Peter Marske (S. 46 – 47)



Ingenieurbüro Kuhn und Partner mbB
Beratende Ingenieure

Hermann-Blenk-Straße 18, 38108 Braunschweig
Telefon 0531 35446-6
info@kuhn-partner.de
www.kuhn-partner.de

Autor: Sascha Kreft (S. 24 – 26)



martens+puller Ingenieuresellschaft mbH

Wilhelmstraße 20, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 – 2 38 32-0
info@martens-puller.de
www.martens-puller.de

Autoren: Prof. Dr.-Ing. Kerstin Wolff, Patrick Schmidt,
Erik Stemplewitz (S. 21 – 23)

MOHR BODE

Steuerberatungsgesellschaft

MOHR BODE

Partnerschaft mbB Steuerberatungsgesellschaft

Am Fallersleber Tore 6, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 1220-0
info@mohr-bode.de
www.mohr-bode.de

Autoren: Kirstin Rusner, Jörg Bode (S. 34 – 36)

**mw-bau ! bauunternehmen**

Hungerkamp 4, 38104 Braunschweig
 Telefon 0531-370080
 info@mwbau.de
 www.mwbau.de

Autor: Markus Kassenbeck (S. 42 – 43)


Platter Architekten BDA
Platter Architekten BDA

Frankfurter Straße 3b, 38122 Braunschweig
 Telefon 0531 - 701 53 63
 mail@platter-architekten.de
 www.platter-architekten.de

Autor: Christian Platter (S. 44 – 45)

**ATL Striese Immobilien KG**

Adalbert-Stifter-Str. 8, 38239 Salzgitter
 Telefon 0534/12889276
 hausverwaltung@atl-striese.com
 www.atl-striese.com

Autorin: Astrid Striese (S. 37)

**Siepker Immobilien**

Ritterstraße 2, 38100 Braunschweig
 Telefon 0531 - 243 33 0
 info@siepker-immobilien.de
 www.siepker-immobilien.de

Autoren: Wolfgang Siepker, Kevin Siepker,
 Chris Siepker (S. 40 – 41)

**Volksbank BRAWO Immobilien GmbH**

Bohlweg 8, 38100 Braunschweig
 Telefon 0531 7005-3406
 immobilien@vbbrawo.de
 www.volksbank-brawo.de

Autoren: Dirk Roszkopf (S. 12 – 13),
 Michael Mertmann (S. 14 – 15)

**Planungsbüro Petra Weh Meyer**

Heinrich-Büssing-Ring 11, 38102 Braunschweig
 Telefon 0531 702219-0
 info@pb-wehmeyer.de
 www.pb-wehmeyer.de

Autoren: Petra Weh Meyer, Zoe Lina Weh Meyer
 (S. 31 – 33)

**WohnFinanz JB**

Wendentorwall 6, 38100 Braunschweig
 Telefon 0531 379590-82
 info@wohnfinanz-jb.de
 www.wohnfinanz-jb.de

Autoren: Jasmin Baruschke, Sebastian Kornek
 (S. 38 – 39)

FlyMe.

Ihr Partner für Business- und Privatflüge



+49 531 180 555 70
www.flyme-charter.de



Mobilität neu gedacht!

Direktflüge ab Braunschweig – schnell, flexibel, effizient.
Lassen Sie uns gemeinsam eine Lösung
für Ihre Anforderungen finden.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

