

IMMOBILIEN

Süddeutsche Zeitung

Freitag, 18. Dezember 2009 | Nr. 292

Immobilien aus zweiter Hand beliebt

Mehr als zwei Drittel aller Erwerbsplanner geben Gebrauchtimmobiliien den Vorzug vor einem Neubau. Wollten 2005 noch 58 Prozent aller Bau- oder Kaufwilligen ein gebrauchtes Objekt erwerben, hat sich dieser Anteil 2009 auf 70 Prozent erhöht. „Die Beliebtheit der Gebrauchtimmobilität hat gute Gründe“, sagt etwa Schwäbisch Hall-Expertin Kathrin Mühe mit Hinweis auf die Ergebnisse aus Befragungen von TNS Infratest. Für zwei von drei Käufern ist entscheidend, dass eine Gebrauchtimmobilität meist günstiger ist als ein Neubau. Dass die Immobilie aus zweiter Hand schneller bezogen werden kann, ist für 53 Prozent wichtig. 36 Prozent nennen das geringere Risiko als Kriterium. 15 Prozent künftiger Eigentümer weichen auf eine Bestandsimmobilie als Alternative aus, weil sie in der gewünschten Lage beziehungsweise Größe kein geeignetes Neubauangebot finden. Die Ergebnisse der Wohneigentumsstudie decken sich mit den Erfahrungen der Bausparkasse. SZ

Baumängel aus steuerlicher Sicht

Immobilienbesitzer dürfen die Kosten der Beseitigung von Baumängeln nicht von der Steuer absetzen. Mögen die Ausgaben für Reparaturen auch eine große finanzielle Belastung für den Einzelnen sein, eine außergewöhnliche Belastung im steuerlichen Sinn sind sie nach Auffassung des Bundesfinanzhofs nicht. Auf das Urteil weist der LBS-Infodienst Recht und Steuern hin. Ein Steuerzahler hatte ein mehrere Jahrzehnte altes Gebäude mit Haupt- und Nebenkörper erworben. Wegen Baumängeln drohte die Dachkonstruktion einzustürzen. In seiner Steuererklärung machte er die Ausgaben für die Sanierung als außergewöhnliche Belastung geltend. Der Fiskus verweigerte dies. Es fehle an der Außergewöhnlichkeit der Investition. Derartige Baumängel seien keine unvorhersehbare Belastung. Der Bundesfinanzhof schloss sich dieser Auffassung der Finanzbehörden in vollem Umfang an. Die Rechtsprechung zur Abziehbarkeit von Baumängeln sei weder unklar noch uneinheitlich, weswegen sich das Gericht nicht mehr ausführlich mit dem Spezialfall befassen müsse. Eine Unterscheidung zwischen gewöhnlichen und ungewöhnlichen Baumängeln, wie von den Klägern angenommen, traf der Bundesfinanzhof nicht. Er erkannte solche Belastungen grundsätzlich nicht an. AP

Wohnen für Studenten ein Wettbewerbsthema

Nirgendwo in Nordrhein-Westfalen habe man so gute Ideen zum Thema Wohnraum für Studenten wie in Münster. Das sagte jedenfalls die Jury eines entsprechenden Landeswettbewerbs. Das Büro Kresing Architekten aus Münster erhielt den ersten Preis. Die Planer haben die Neubebauung für eine etwa drei Hektar große Fläche nahe dem Münsteraner Aasee entworfen. In vier Blöcken soll Wohnraum für rund 500 Studierende entstehen. Sowohl Wohngruppen als auch studentische Paare und Singles sind berücksichtigt. Das Ministerium sprach von einem „guten Mix von öffentlichen und privaten Freiflächen“. dpa

Standort Hamburg sieht Krise überwunden

Die HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH registriert nach eigener Einschätzung eine deutliche Zunahme bei der Nachfrage nach Gewerbestandorten sowohl von institutionellen wie von privaten Investoren. „Seit einigen Wochen zieht die Nachfrage deutlich an“, sagte kürzlich Heinrich Lieser, Vorsitzender der Geschäftsführungen der HWF und der Hamburg Marketing GmbH. „Wir haben inzwischen pro Woche zwei Anfragen. Dabei geht es nicht nur um kleine Immobilien, sondern auch um Projekte im zweistelligen Millionenbereich. Viele dieser Projekte sind in den ersten drei Quartalen wegen der unsicheren Marktlage auf Eis gelegt worden. Jetzt stabilisiert sich der Hamburger Immobilienmarkt als einer der ersten bundesweit“, sagt Lieser. SZ

GfK sieht für 2010 Rückgang bei Kaufkraft

Nach den Ergebnissen der neuen GfK Kaufkraft-Studie für Deutschland sinkt die Kaufkraft in 2010 um 42 Euro pro Einwohner. Der Konjunkturreinbruch schlägt sich damit nun auch bei den privaten Konsumenten nieder. Diesem nominalen Kaufkraftverlust steht aber eine voraussichtlich niedrige Inflation entgegen. Die Studie von GfK GeoMarketing zeigt zugleich, dass zwischen den Regionen Deutschlands große Unterschiede im Kaufkraftniveau existieren. Die Gesamtsumme der GfK Kaufkraft Deutschland liegt für das Jahr 2010 bei 1550,2 Milliarden Euro. SZ

Lounge-Zonen mit Alpenblick

Mit dem Projekt Nymphenburger Höfe entsteht in München das wohl größte innerstädtische Bauvorhaben

Von Sebastian Hepp

Architektonisch ansprechend, vielseitig und hochwertig solle das neue Wohn- und Büroquartier am Stiglmaierplatz werden. So hatten Ulf und Jens Laub, geschäftsführende Gesellschafter und Vorstände der Optima-Aegidius-Firmengruppe/IKR Bauträger GmbH, das Bauvorhaben „Nymphenburger Höfe“ bei der Grundsteinlegung im Juli 2008 skizziert. Nach den Worten von Laub sollen die Nymphenburger Höfe zudem „einen Beitrag für die Renaissance der Münchner Innenstadt und für die Aufwertung des Stiglmaierplatzes leisten“. Knapp einhalb Jahre später hat das gut 300 Millionen Euro teure Projekt auf dem ehemaligen Löwenbräu-Areal zum Teil Gestalt angenommen. So wurde der neugeschossige Büroturm an der Nymphenburger Straße im November dieses Jahres fertig. Nach Angaben von Laub sind 50 Prozent dieser Flächen bereits vermietet. Das etwa 16 500 Quadratmeter große Gebäude hat Natursteinfassaden und verfügt über Terrassendecks, die den Büroanutzern als „Lounge-Zonen mit Alpenblick“ dienen sollen. Der Bürokomplex an der Dachauer Straße (13 000 Quadratmeter BGF) soll bis Mitte 2010 fertiggestellt sein, mit der Vermietung will man erst Ende 2010 beginnen.

Handel experimentiert mit Premiumkonzept

Im Erdgeschoss sind etwa 2500 Quadratmeter für Einzelhandelsflächen reserviert, die bereits an Edeka vermietet sind. Die Firma setzt in dem Quartier ihr Premiumkonzept um. Alles in allem werden auf dem Areal 30 000 Quadratmeter an Büroflächen (inklusive Einzelhandel) errichtet. Die Bürogebäude hat Optima-Aegidius schon an die AMB Generali Gruppe verkauft. Die Mieten für die Büros an der Nymphenburger Straße bewegen sich nach Angaben von Optima-Aegidius zwischen 19 und 25 Euro pro Quadratmeter, die für die Büros an der Dachauer Straße zwischen 17 und 19 Euro pro Quadratmeter. Des weiteren werden in dem neuen Quartier auf einer Bruttogeschossfläche von 40 000 Quadratmetern etwa 350 Wohnungen entstehen. Diese werden sich auf insgesamt 23 Häuser verteilen. 17 von ihnen mit (etwa 230 Wohnungen) errichten in einem Joint Venture die beiden Münchner Bauträger Terrafinanz und Baywobau. Diese hatten von Optima-Aegidius die entsprechenden Grundstücke erworben.

Italienische Piazza liefert Architekten Ideen

Die restlichen sechs, im Südwesten des Areals geplanten Häuser mit knapp 100 Wohnungen erstellt Optima-Aegidius selber. Etwa 50 weitere, auf Grundlage der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) geförderte Wohnungen (1. und 3. Förderweg) errichtet die GBW Gruppe der Dachauer Straße auf einer Bruttogeschossfläche von 7000 Quadratmetern. Sämtliche Häuser werden sich um einen Innenhof mit 120 Metern Länge und 25 Metern Breite gruppieren. Darin sind ein Wassertisch, Gingko-Bäume und verschiedene Sitzmöglichkeiten vorgesehen. „Unser Ziel ist es, hier eine städtische Atmosphäre nach dem Vorbild einer italienischen Piazza zu schaffen“, sagt Laub. Die Gestaltung des Innenhofs übernimmt das Architekturbüro Realgrün, München, unter der Leitung von Professor Klaus D. Neumann. Für das architektonische Gesamtkonzept zeichnet das Büro Steidle & Partner verantwortlich, das als Sieger aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorging.

Vermeidbare Risiken

Bei technischen Abnahmen sollten sich Bauherren auf die Kompetenz von Fachleuten verlassen. Danach wird alles komplizierter

Die Immobilienbranche kennt eine Vielzahl von Fachausdrücken. In dieser Serie sollen regelmäßig Begriffe erläutert werden, mit denen die Immobilieninteressenten konfrontiert werden.

Heute: Abnahme

Wer ein Haus oder eine Wohnung vom Bauträger erwirbt oder mit einem Bauunternehmer gebaut hat, muss das Werk nach seiner Fertigstellung offiziell abnehmen. Da die Abnahme mit wichtigen rechtlichen Veränderungen verbunden ist, sollte immer eine sogenannte förmliche Abnahme stattfinden. Was heißt: Das Bauwerk sollten Bauunternehmer und Bauherr bei der Abnahme gemeinsam begehen und begutachten. Doch nur in seltenen Fällen ist der Bauherr auch selber Bausachverständiger, kann also eventuelle Mängel entdecken.

„Als Bauherr sollte man sich immer von einem Fachmann, also einem Bauingenieur oder Architekten begleiten lassen“, empfiehlt Thomas Penningh vom Verband Privater Bauherren. Bei der förmlichen Abnahme werden die vom



chen Wettbewerb hervorging. Den Bürobau an der Dachauer Straße haben SAI Scheller Architekten & Ingenieure geplant, den Wohnungsbau teilen sich die Architekturbüros Steidle & Partner, Maier Neuberger und Henchion + Reuter (Berlin/Dublin). Mit der Beauftragung verschiedener Architekturbüros soll nach den planerischen Vorgaben der Stadt eine möglichst große bauliche Vielfalt speziell bei den Wohnungen gewährleistet werden. „Trotzdem ziehen wir alle an einem Strang. Wir wollen qualitativ hochwertige Wohnungen errichten und diesen Standort gemeinsam stark machen“, sagt Laub. Axel Blum, dem Geschäftsführenden Gesellschafter von

Ort mit Tradition

Die Bebauung des ehemaligen Löwenbräu-Geländes am Stiglmaierplatz wurde mit dem Abriss der alten Abfüllanlagen der Brauerei möglich. Als im Juli 2008 der Grundstein zu den Nymphenburger Höfen gelegt wurde, blickte man auf eine Planungszeit von zehn Jahren zurück. An der Entwicklung des Bebauungsplans für das neue Wohn- und Arbeitsquartier in der Maxvorstadt war Dieter Bleicher, ehemaliger Vorstand der Nymphenburger Immobilien AG, maßgeblich beteiligt. Münchens Stadtbaurätin Elisabeth Merk bezeichnete das Projekt als „wichtigen Baustein in der Stadtentwicklung“. Neben den 2000 Arbeitsplätzen und den etwa 350 Wohnungen, die hier entstünden, hob sie auch den Kindergarten hervor. Von Bedeutung für das neue Stadtquartier dürfte nach wie vor der Löwenbräukeller sein, der seit 1883 mit seinem markanten Spitzturm das Wahrzeichen der Brauerei darstellt. Im Zuge eines Pächterwechsels wurde das Restaurantgebäude inzwischen saniert. Auch der Biergarten erfuh eine Aufwertung. seba

Bauherren gerügten Mängel in einem von allen Parteien unterzeichneten Protokoll festgehalten. So erhält sich der Bauherr eventuelle Mängelbeseitigungsansprüche. Wurde das Werk vom Bauherren abgenommen, wird die restliche Vergütung des Bauunternehmers fällig. Hat



der Bauherr das gesamte Bauwerk in Kenntnis sämtlicher Mängel vorbehaltlos angenommen, verliert er bis auf den Schadensersatzanspruch alle Ansprüche bezüglich dieser Mängel. Wurde mit dem Bauträger oder Bauunternehmer eine Vertragsstrafe vereinbart, zum Beispiel für die rechtzeitige Fertigstellung des Werkes, muss sich der Bauherr die Rechte aus der Vertragsstrafe bei der Abnahme ausdrücklich vorbehalten. Ansonsten gehen seine Rechte verloren. Die Mängelansprüche verjähren grundsätzlich in fünf Jahren nach der Abnahme. Eine weitere Konsequenz der Abnahme ist, dass

Das entstehende Stadtquartier Nymphenburger Höfe liegt an den Schnittpunkten zwischen dem einstigen Amtssitz und den Sommerresidenzen der bayerischen Könige. Nach den Vorstellungen seiner Planer sollen die Höfe künftig einen Beitrag für die Renaissance der Münchner Innenstadt leisten. Fotos: Terrafinanz, Optima-Aegidius

und Dreizimmer-Wohnungen („Medici Plaza“) zwischen knapp 80 und gut 100 Quadratmetern (von etwa 406 000 bis 524 000 Euro) Wohnfläche an. Auch Fünf- und Sechs-Zimmerwohnungen mit Dachgärten („Skydecks“) von 196 bis zu 237 Quadratmetern Wohnfläche (hier reichen die Preise von rund 1 740 000 Euro bis zu 2 222 000 Euro) sowie Townhouses mit fünf bis sechs Zimmern (Preise: zwischen 890 000 und 1 062 000 Euro) sind zu haben. Nach Angaben von Gerold Maucher, dem Vertriebsleiter von Terrafinanz, sind ein Drittel der Wohnungen bereits verkauft.

Auch Laub registriert bei den zehn Appartements (etwa 40 Quadratmeter), den neun Townhouses (zwischen 100 und 150 Quadratmeter), 61 City-Flats und Etagenwohnungen (mit zwei bis fünf Zimmern) und 14 Penthouses (65 bis 200 Quadratmeter), die Optima-Aegidius im Angebot hat, eine hohe Nachfrage. 15 Prozent seien inzwischen bereits verkauft. Die Durchschnittspreise für die Wohnungen liegen nach seinen Angaben – wie bei Terrafinanz und Baywobau – zwischen 4500 und 9000 Euro pro Quadratmeter, was der Qualität des Quartiers „durchaus angemessen“ sei. Mit dem Bau der Wohnungen wurde kürzlich begonnen, fertig werden sollen sie im Laufe des Jahres 2011. Die drei Bauträger errichten auf dem Areal gemeinsam auch eine Tiefgarage. Im Eingangsbereich des Bürogebäudes an der Nymphenburger Straße soll Anfang 2010 zudem ein „Business Excellent Center“ eröffnet werden. In Planung ist auch eine Cafeteria mit Coffee Shop und Sandwich Bar. Überlegungen gehen auch dahin, im Erdgeschoss ein Wellness/Fitness-Center (Dachauer Straße) einzurichten.

Bis zu 3000 Menschen sollen in dem neuen Quartier einmal Platz zum Wohnen und Arbeiten finden.

chen Sinne. Dabei geht es vielmehr um die Funktionsprüfung einzelner Bauteile, wie etwa des Heizsystems während der Bauphase. „Diese technischen Abnahmen dürfen keinesfalls als sogenannte Teilabnahmen deklariert werden“, warnt Penningh. Das müsse im Vertrag ausdrücklich geregelt werden, andernfalls bestehe die Gefahr, dass der Bauherr mit jeder technischen Abnahme automatisch auch das Haus ein Stück weit offiziell abnehme. Damit trage er dann natürlich auch die Risiken für diesen Bauteil und setze automatisch die Gewährleistungsfrist für den betreffenden Abschnitt in Gang.

„Bauherren sollten den Abnahmetermine immer gründlich vorbereiten“, rät Thomas Penningh. Am besten soll man den Bau schon ein oder zwei Tage vor dem eigentlichen Termin besichtigen und dazu einen Baufachmann mitnehmen. Anhand der Leistungs- und Baubeschreibung lässt sich klären, ob alle vereinbarten Details eingehalten wurden. Bei der Abnahme sollte man schließlich darauf achten, dass ausreichend Tageslicht vorhanden ist. Andrea Nasemann

Inhalt

IMMOBILIEN

Marina mit Langlaufloipe

Ein Militär-Areal an der Ostsee wandelt sich zu einem Ferien-Quartier Seite 36

MIETMARKT

Wenig Platz für die Sonne

Erneuerbare Energien sind in Mietshäusern noch die Ausnahme Seite 45

ANZEIGEN-INHALTSÜBERSICHT

Kaufmarkt

Seite 37

Mietmarkt

Seite 45

Hintertüren

JLL: Immobilienmärkte stehen vor einem „Jahr der Bewährung“

Den meisten aktuellen Prognosen von Ratingagenturen und Marktanalysen lässt sich entnehmen, dass einer Erholung der Immobilienmärkte im nächsten Jahr grundsätzlich wohl nichts mehr im Wege stehen sollte. Das klingt positiv und erfreulich, doch Vorhersagen sind schwierig, wie die Entwicklung in diesem Jahr zeigte. Je weiter die räumlichen Grenzen gesteckt wurden, desto ungenauer war meist auch die Trefferquote. Lokale Märkte funktionieren eher anders als globale. Deshalb wird gerne der Faktor Zeit ins Spiel gebracht. Das eröffnet Hintertüren, sollte es nötig sein, Vorhersagen zu relativieren. Die meisten der vorliegenden Analysen gehen zum Jahresende jedenfalls von einer weiteren Erholung aus. Marktbeobachter merken vorsichtshalber dennoch an, dass mit einem robusten Wachstum auf breiter Basis wohl erst ab 2011 zu rechnen sei.

Positiv wird die Entwicklung in Deutschland gesehen. Flächenleerstände nehmen nicht mehr zu und in guten Lagen sind Top-Immobilien sehr gefragt. Wer hätte zum Jahresanfang gedacht, dass sich das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien der Grenze von zehn Milliarden Euro nähern wird? „Die Größe werden wir überschreiten“, sagte der Deutschland-Geschäftsführer von Jones Lang LaSalle (JLL), Andreas Quint, kürzlich in einem Pressegespräch. Der Trend sei stabil, Anleger, nationale wie internationale, wollen nachhaltig in Deutschland investieren, ist sich Quint sicher. „Dennoch warne ich vor Euphorie. Es gibt Ungewissheiten. Wir stehen vor einem Jahr der Bewährung“, sagte der JLL-Deutschland-Chef.

Günstiges Umfeld

Hierzulande sind die Voraussetzungen für funktionierende Immobilienmärkte gut. Dafür sprechen sowohl die Marktgröße als auch die positiven Konjunktur-aussichten. Zwar gibt es kaum günstige Angebote, Investoren fühlen sich dennoch von dem Umfeld angesprochen. Alles deutet darauf hin, dass Anleger auf den nächsten Boom setzen. Ganz nach dem Muster zyklischer Höhepunkte, wie wir sie etwa von 1992, 2001 oder 2007 her kennen. Zu den gewisse Unsicherheiten zählt die Finanzseite. Banken prüfen länger, blicken tiefer in die Verträge hinein, schauen verstärkt auf das Eigenkapital bevor sie finanzieren. Von größeren Kreditproblemen will Quint dennoch nicht sprechen. „Nein, eine Kreditklemme sehe ich weder heute noch im nächsten Jahr“, sagte der Manager. Peter Horn

Marktplatz

Studie. Der Büromarkt in der britischen Hauptstadt scheint sich als erster von der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise zu erholen. Das geht aus einer Studie „Entwicklung auf den europäischen Büromärkten“ (Dezember 2009) der IVG Immobilien AG hervor. Danach erlebt London seit Wochen eine deutliche Stimmungverbesserung. Vor allem auf dem Markt für Immobilien-Investments. Zwar haben seit dem Höhepunkt der Konjunktur im Jahr 2007 annähernd 50 000 der 354 000 Beschäftigten im Londoner Finanzdienstleistungssektor ihren Arbeitsplatz verloren, doch geht das „Centre for Economics & Business Research“ davon aus, dass die Beschäftigung in diesem Sektor schon im kommenden Jahr wieder steigen wird.

Zahltag. Anleger des Ideenkapital-Fonds ProVictor VI erhalten in diesen Tagen eine unerwartet hohe Zahlung: Die US-Steuerbehörde erstattet derzeit die Vorauszahlung auf die US-Steuer für 2008, das Verkaufsjahr der Immobilie. Für viele Anleger ist die vorweihnachtliche Ankündigung eine positive Überraschung. Sie bekommen deutlich mehr ausgezahlt, als im Prospekt geplant.

Gebäudemanagement. Die Hochtief Facility Management GmbH, Essen, übernimmt für zunächst drei Jahre das technische, kaufmännische und infrastrukturelle Gebäudemanagement des Unesco-Welterbes Zeche und Kokerei Zollverein in Essen. Zum Areal zählen 30 Gebäude, darunter die ehemaligen Zechenanlagen sowie die Kokerei und künftig auch das neue Ruhr Museum. SZ