

IMMOBILIEN

MEHR ALS 30 900 ANGEBOTE IM IMMOBILIENMARKT UNTER WWW.SZ.DE

Schwierige Partnersuche

Warum Projektentwickler und Banken nicht zueinanderfinden

Wer ein Immobilienprojekt plant, möchte dafür möglichst schnell und reibungslos eine Kreditzusage. Doch das klappt vor allem seit der Finanzkrise oft nicht. Grund dafür sind nicht nur strengere Anforderungen der Banken, sondern auch Kommunikationsprobleme. So kennen die bauwilligen Unternehmen oftmals nicht die Anforderungen der Banken an eine Kreditvergabe. Zu diesem Ergebnis kommt ein gemeinsames Forschungsprojekt der TU München und der René Reif Consulting. Als Ziel haben sich die Projektverantwortlichen René Reif und Professor Josef Zimmermann vom Lehrstuhl für Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung die Erarbeitung eines gemeinsamen Kodexes gesetzt, um Finanzierungsprozesse zu optimieren. Für die Untersuchung wurden bundesweit 1000 Führungskräfte befragt, darunter Projektentwickler und Mitarbeiter von Finanzinstituten wie Sparkassen, Genossenschaftsbanken sowie anderer Kapitalgeber.

Viele Unternehmen kennen die Anforderungen der Banken nicht

Die Anforderungen an die Qualität von Finanzierungsanträgen sind in den vergangenen beiden Jahren gestiegen und steigen weiter, lautet ein Ergebnis der Studie. Umso erstaunlicher ist, dass 30 Prozent der befragten Projektentwickler angeben, die Anforderungen der Kapitalgeber nicht zu kennen beziehungsweise nicht als hinreichend genug kommuniziert empfinden. Jeder zweite Projektentwickler begründet das Scheitern einer Finanzierungsanfrage derzeit mit zu hohen Anforderungen der Banken an Finanzierungsanträge, heißt es in der Untersuchung. Gleichzeitig bewerten mehr als 60 Prozent der befragten Kapitalgeber jeden zweiten Finanzierungsantrag als mangelhaft. Die schlechte Qualität der Finanzierungsanträge und eine signifikant unterschiedliche Wahrnehmung der Bedeutung von Informationen – das sind Gründe dafür, dass schnelle und verbindliche Finanzierungen nicht zustande kommen. So haben Banken und Entwickler zum Teil unterschiedliche Vorstellungen davon, welche Nachweise für einen Finanzierungsantrag wichtig sind. Die Projektentwickler nutzen eigene Marktrecherchen in Bezug auf den Objektverkauf, die Kapitalgeber bevorzugen dagegen interne Bankgutachten. Genauso sieht es beim Thema Vermietung aus. Die Projektentwickler setzen auf eigene Recherche, um die geplante Vermietung sicherzustellen – die Banken hingegen auf ihre Gutachten.

Zusammenfassend lautet das Fazit von René Reif: „Es besteht hohes Optimierungspotenzial sowohl im Hinblick auf die Transparenz als auch die Kommunikation im Finanzierungsprozess. Daher werden wir die Entwicklung eines Finanzierungs-kodexes zügig vorantreiben.“ Doch wie viel Standard verträgt die Branche? Immobilienprojekte seien immer sehr individuell, betonen Experten. Ein gewisser Grad an Standardisierung könne aber helfen. Zumal mittlerweile auch Versicherungen und Pensionsfonds Finanzierungen übernehmen. Bei der Befragung hielt die Mehrheit – nämlich 78 Prozent – das Verfassen eines standardisierten Finanzierungs-kodexes für möglich. SIMONE GRÖNEWEG



Ob Heizungsart oder Verbrauch: Der Energieausweis soll Käufern und Mietern helfen, sich einen Überblick zu verschaffen. FOTO: VERBAND PRIVATER BAUHERREN

Noch viel Verwirrung

Wer eine Immobilie verkaufen oder vermieten will, muss seit gut einem halben Jahr detaillierte Angaben über den Energieverbrauch machen. Doch Käufer und Mieter können mit den Kennzahlen oft nicht viel anfangen

VON RALPH DIERMANN

ZKB und DHH, ETW und EBK – das sind Abkürzungen aus Immobilienanzeigen, deren Entschlüsselung den Lesern meist nicht schwerfällt. Doch seit einigen Monaten finden sich dort auch Kürzel, die sich nicht so einfach übersetzen lassen: EA-V (Energieverbrauchsausweis) ist dort zum Beispiel zu lesen oder EEK (Energieeffizienzklasse). Die Abkürzungen sollen Käufern und Mietern Auskunft darüber geben, wie es um die Energieeffizienz eines Gebäudes bestellt ist.

Seit Inkrafttreten der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) am 1. Mai dieses Jahres sind Verkäufer, Vermieter und Makler verpflichtet, den Energiebedarf oder -verbrauch ihrer Immobilien sowie die Heizungstechnologie oder den Energieträger anzugeben. Zudem müssen sie, abgesehen von einigen Ausnahmen, auch darüber informieren, welcher Effizienzklasse (EEK) das Gebäude angehört. Ähnlich wie Elektrogeräte werden die Immobilien dabei auf einer Skala von A+ bis H eingestuft. Während sich die Interessenten früher mit vagen Formulierungen („moderne Heizungstechnik“) zufriedengeben mussten, bekommen sie mit den neuen Vorgaben jetzt konkrete Daten, die einen Vergleich der einzelnen Immobilien möglich machen sollen. Die Pflicht gilt für alle kommerziellen Wohnungsanzeigen, die in Zeitungen, im Internet oder im Prospekt eines Maklers veröffentlicht werden. Wer dagegen ein WG-Zimmer am schwarzen Brett der Uni-Mensa anbietet, ist davon befreit.

Die Angaben stammen aus den Energieausweisen, die die wichtigsten Kennwerte zum energetischen Zustand einer Immobilie zusammenfassen. Auch hier gab es mit der EnEV-Novelle eine Neuerung. Während die Eigentümer die Ausweise früher beim Verkauf oder der Vermietung nur auf ausdrücklichen Wunsch der Interessenten vorlegen mussten, sind sie jetzt verpflicht-

et, das Dokument von sich aus spätestens bei der Besichtigung zu präsentieren. Tun sie das nicht, begehen sie eine Ordnungswidrigkeit. Potenzielle Käufer oder Mieter können dies den zuständigen Behörden – meist die Bauämter der Kommunen oder Landkreise – melden. Sie sind dann verpflichtet, dem Fall nachzugehen. Den Eigentümern drohen bis zu 15 000 Euro Strafe. Gleiches gilt von Mai 2015 an für den Fall, dass die Energiedaten in den Annoncen fehlen. Allerdings bleibt Eigentümern und Maklern hier ein Schlupfloch: Sie dürfen darauf verzichten, wenn der Energieausweis bei Aufgabe der Anzeige noch nicht vorliegt. Spätestens bei der Besichtigung müssen sie den Ausweis dann aber parat haben. Den Ausweis stellen unter anderem Energieberater oder Architekten aus. Die Deutsche Energieagentur (Dena) führt im Internet eine Datenbank mit Ausstellern (www.zukunft-haus.info).

Machen Verkäufer oder Vermieter keine Angaben, droht ihnen bald ein hohes Bußgeld

Welch unangenehme Folgen es haben kann, wenn die Angaben in den Anzeigen fehlen, mussten viele Hausbesitzer und Makler im vergangenen Mai erfahren. Eine Firma aus Panama verschickte Tausende Abmahnungen – mit dem Argument, dass das Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) verletzt worden sei. Auch deutsche Absender wollten auf diese Weise schnelles Geld verdienen. Diese Welle sei aber längst wieder abgeebbt, berichtet der Eigentümerverband Haus und Grund. Ohnehin seien die meisten Schreiben gar nicht rechtswirksam gewesen. Wer eine solche Abmahnung erteilt, muss nämlich genau darlegen, welches Unternehmen durch das Fehlen der Angaben geschädigt worden ist und auf welche Annonce sich das Schreiben bezieht. Diese Angaben

haben jedoch in den meisten Abmahnungen gefehlt.

Seit einem halben Jahr ist die EnEV-Novelle nun in Kraft. Haben sich die neuen Vorgaben bewährt? Katrin Wefers von der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen zieht eine gemischte Bilanz. „Im Prinzip ist es eine gute Idee, mit der Pflicht zur Vorlage des Energieausweises und den Angaben in den Annoncen die Nebenkosten transparenter zu machen. Interessenten sollen so vor Vertragsabschluss ein Gefühl für die Heizkosten bekommen“, sagt die Energieexpertin. „In der Praxis zeigt sich allerdings, dass die derzeit gültige Regelung nicht wirklich Klarheit bringt.“

So hat eine von den Verbraucherschützern in Auftrag gegebene Telefonumfrage ergeben, dass viele Käufer und Mieter mit den Angaben nichts oder nur wenig anfangen können. Gerade einmal 57 Prozent der Befragten trauen sich zu, die Kennwerte korrekt zu deuten. Besonders schwer tun sie sich mit den Energieausweisen. Denn hier sind zwei verschiedene Versionen erlaubt: der Bedarfsausweis (EA-B) und der Verbrauchsausweis (EA-V).

Der Bedarfsausweis basiert auf einer Analyse der Gebäudehülle und der Haustechnik. Für den Verbrauchsausweis dagegen werden die Heizkostenabrechnungen der Bewohner herangezogen. In welche Effizienzklasse eine Immobilie eingestuft wird, hängt bei dieser Variante also stark vom individuellen Heizverhalten der Haushalte ab. Somit sei der Verbrauchsausweis nicht aussagekräftig, meint Wefers, und fordert deshalb, ihn abzuschaffen. Auch, weil das Nebeneinander der beiden Ausweise zur Folge hat, dass sich die jeweiligen Werte in den Anzeigen nicht miteinander vergleichen lassen. Das ist allerdings gerade einmal jedem zweiten Interessenten bewusst, wie die Umfrage zeigt. „Nur wenn allein der Bedarfsausweis gilt, werden die Energiekennwerte der einzelnen Immobilien vergleichbar“, ist Wefers überzeugt.

Ingrid Vogler vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) ist da allerdings anderer Meinung. „Der Verbrauchsausweis bietet Wohnungskäufern und -mietern die bestmöglichen einfach erreichbaren Informationen, da er auf der Heizkostenabrechnung basiert. Und dieser wiederum liegt der reale Heizenergieverbrauch zugrunde“, erklärt die Energieexpertin. Die Berechnung des Bedarfsausweises dagegen sei fehleranfällig. „Die Ausweise werden ausgestellt, wenn ein Verkauf oder eine Neuvermietung ansteht. Das geschieht häufig unter Zeitdruck“, sagt Vogler. Da könne dann nicht immer genau hingeschaut werden, wie dick zum Beispiel eine Dämmung tatsächlich sei oder wie effizient die Heizungsanlage arbeite. „Deshalb kommt es beim Bedarfsausweis immer wieder zu Einschätzungen, die von der Realität abweichen.“

Ob Bedarfs- oder Verbrauchsausweis – in der Praxis spielen beide Varianten zumindest bei der Vermietung bisher ohnehin keine Rolle. „Kaum ein Mietinteressent schaut auf den Energieausweis“, berichtet Markus Jugan von der gleichnamigen Hausverwaltung, der beim Immobilienverband Deutschland (IVD) den Fachausschuss Hausverwaltung leitet. Das gelte nicht nur für Ballungsräume, sondern auch für ländliche Regionen. Die neue Pflicht zur Vorlage des Ausweises habe daran nichts geändert. „Wer eine Wohnung oder ein Haus mieten will, interessiert sich für die Lage, die Ausstattung und die Höhe der Miete, nicht aber für die Energieeffizienz der Immobilie“, hat Jugan beobachtet. Auf längere Sicht könnte die EnEV-Novelle aber durchaus bewirken, dass der Energiebedarf bei der Entscheidung an Bedeutung gewinnt. Es brauche etwas Zeit, ist Jugan überzeugt. „Bei Elektrogeräten wie Kühlschränken hat es auch gedauert, bis die Verbraucher verstanden haben, was die Kennwerte bedeuten. So wird es auch bei den Energieausweisen sein.“

INHALT

Refugium mit Aussicht Worauf es ankommt, wenn das Dachgeschoss zum Wohnzimmer wird	26
Dachrinne und Doppelfenster Die Siemensstadt in Berlin steht auf der Unesco-Welterbeliste. Die Sanierung ist kompliziert	33
Kaufmarkt	27
Mietmarkt	32

Neue Häuser

Der Wohnungsbau zieht an – aber nicht mehr so stark wie zuletzt

In Deutschland werden seit 2010 pro Jahr immer mehr Wohnungen gebaut. Auch in den ersten drei Quartalen dieses Jahres stehen die Zeichen auf Wachstum: Von Januar bis einschließlich September wurden laut Statistischem Bundesamt (Destatis) etwa 212 600 Wohnungen genehmigt, dies sind 5,2 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit hat sich das Wachstum abgeschwächt – in den ersten drei Quartalen 2013 war die Neubautätigkeit noch um 13,5 Prozent gestiegen. Die Immobilienverbände nehmen das langsamere Wachstum zum Anlass, die Wohnungspolitik der Bundesregierung zu kritisieren. Im Fokus stehen dabei insbesondere die geforderten energetischen Standards sowie die geplante Mietpreisbremse. „Eine zusätzliche Überregulierung des Marktes und völlig überhöhte Anforderungen an den Wohnungsbau sind der völlig falsche Weg“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Auch die geplante Regelung, nach der Vermieter bei einer energetischen Modernisierung die Miete nicht mehr dauerhaft erhöhen können, sei ein Investitionshemmnis. „Wohnungsneubau ist nach wie vor das einzige wirksame Mittel gegen steigende Mieten“, betonte Michael Schick, Vizepräsident des Immobilienverbandes Deutschland (IVD). REM

Sanierungspflicht

Die Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV) bringt für manche Eigentümer von Bestandsbauten weitere Pflichten mit sich. So müssen vom kommenden Jahr an Heizkessel ausgetauscht werden, wenn sie ein Alter von dreißig Jahren erreicht haben. Allerdings gibt es hier viele Ausnahmeregelungen, sodass viele Hausbesitzer gar nicht betroffen sind. Zudem sind die Eigentümer verpflichtet, bis Ende 2015 die Decke des obersten Geschosses zu dämmen, sofern das Dach selber keine Dämmschicht besitzt. Zwar gilt dabei ein Wirtschaftlichkeitsgebot: Niemand darf dazu gezwungen werden, wenn sich dies nicht in angemessener Zeit rentiert. Doch in der Praxis dürfte dieser Passus nur sehr selten greifen, da sich kaum eine andere Investition in Effizienzmaßnahmen so schnell bezahlt macht wie die Dämmung der obersten Geschossdecke. „Die Dämmplatten lassen sich sehr einfach verlegen. Die Kosten sind daher niedrig – die Wirkung aber ist groß“, sagt Katrin Wefers von der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. RADT

FLOOR 13 | 14 | 15
MÜNCHEN - OBERSENDLING

SPANNUNG UND UNVERKENNBARE IDENTITÄT.
München Siemenswerke | Obersendling
bezugsfertig Anfang 2015

FLOOR 13 | 14 | 15 – spektakulär in jeder Hinsicht: Die drei obersten Etagen im Wohnturm ALPENGLÜHEN begeistern mit außergewöhnlicher Architektur und Aussichten, die nur ein Wohnturm bieten kann. Egal ob Dachterrasse oder markante Panorama-Loge – diese großzügige Wohnung bietet einen einmaligen Ausblick über München bis zu den Alpen. Hier wird Wohnen zum Erlebnis!

3-Zi.-Wohnung 15. OG ca. 118 m² 1.090.700 €
Nur noch zwei Wohnungen verfügbar!
Energieausweis-Art: Bedarfsausweis, vorläufige Werte, Baujahr: 2014, Kennwert: 46 kWh/m²a, Energieeffizienzklasse: A, Energieträger: Fernwärme, Strom

Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:
Herr Fridolin Grassl | Fon 0177 477 75 19 | www.floor-muenchen.de

PURE
BAD TÖLZ

NEUES WOHNEN IN BAD TÖLZ.
Kurviertel Bad Tölz | Baubeginn Frühjahr 2015

Im mondänen Kurviertel vereinen die fünf eleganten Parkvillen von PURE anspruchsvolle Architektur und eine unwiederbringliche Lage. Die lichtdurchfluteten Wohnungen überzeugen mit individuellen Grundrisstypen für jeden Lebensstil – modern, offen oder klassisch, repräsentativ. Genießen Sie maßgeschneidertes Wohnen und sichern Sie sich gleichzeitig eine werthaltige Kapitalanlage!

48 hochwertige Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern von 50 m² bis 140 m²
3 Gewerbeeinheiten als Praxis oder Büro von 121 m² bis 241 m²

Lassen Sie sich jetzt vormerken!
Energieangaben: noch in Bearbeitung!

Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:
Herr Fridolin Grassl | Fon 0177 477 75 19 | www.klaus-wohnbau.de

VALENTINSTERRASSEN
UNTERSCHLEISSHEIM

DREI ZIMMER, DIE GRÖSSE BEWEISEN.
Unterschleißheim | Garching | bezugsfertig Frühjahr 2015

Die ValentinstERRASSEN machen es möglich. Die helle 3-Zimmer-Wohnung mit besonders großzügigem Grundriss, offenem Wohn-Essbereich und einer 54 m² großen Dachterrasse macht das Wohnen im Münchner Norden zum Privileg – und das nur 20 Minuten von der Innenstadt entfernt. So schön ist Wohnen vor den Toren der Stadt!

3-Zi.-Wohnung 2. OG ca. 118 m² 517.700 € ca. 54 m² Dachterrasseanteil

Noch weitere Wohnungen verfügbar!
Energieausweis-Art: Bedarfsausweis, vorläufige Werte, Baujahr: 2015, Kennwert: 67 kWh/m²a, Energieeffizienzklasse: B, Energieträger: Fernwärme, Strom

Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:
Herr Fridolin Grassl | Fon 0177 477 75 19 | www.klaus-wohnbau.de

KLAUS

KLAUS Wohnbau ist einer der renommiertesten Projektentwickler und Bauträger Süddeutschlands. 40 Mitarbeiter realisieren zwischen 150 und 200 Wohneinheiten jährlich und sichern KLAUS im Wohnungsbau eine Spitzenposition in den Stammmärkten München und Augsburg. Wir bauen für Eigennutzer, Kapitalanleger sowie private und institutionelle Investoren.

KLAUS Wohnbau GmbH
Nymphenburger Straße 15
80335 München
Fon 089 54 54 16 - 0
www.klaus-wohnbau.de