

IMMOBILIEN

DIE WELT | SAMSTAG, 19. MÄRZ 2016 | SEITE IM 1

KOMPAKT

IMMOBILIENKAUF

Bei Mängeln keine Maklerprovision

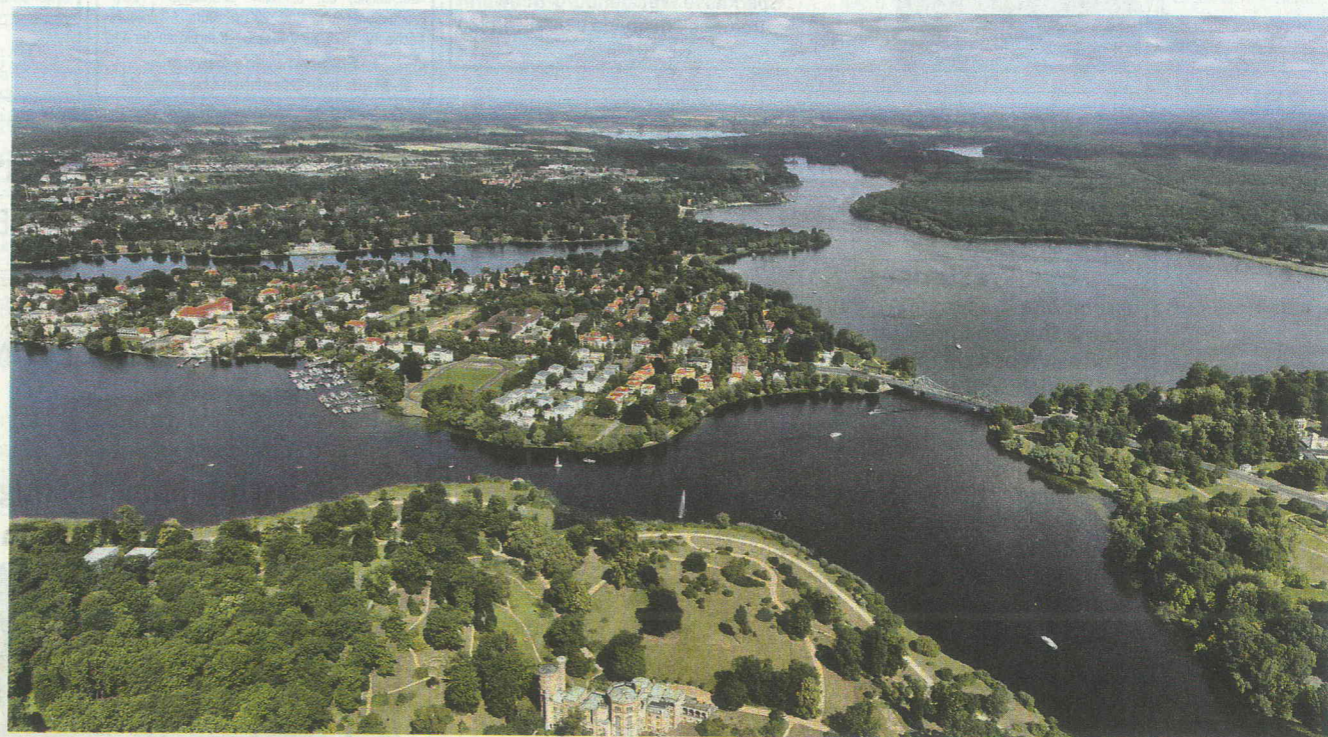
Immobilienkäufer müssen keine Maklercourtage zahlen, wenn sie bei einem Kauf arglistig getäuscht wurden, befand das Landgericht Frankfurt/Oder (Az.: 12 O 236/14). Treten Käufer wegen eines erst nach dem Kauf erkannten Mangels von einem Vertrag zurück, kann dadurch auch der Provisionsanspruch des Maklers entfallen. In dem Fall hatten Käufer einen Kaufvertrag unterschrieben, zu dem auch ein provisionspflichtiger Maklervertrag gehörte. Im Vertragstext stand, dass im Keller des Gebäudes ein sechs Zentimeter langer Feuchtigkeitsfleck zu finden ist. Die Verkäufer verpflichteten sich, diesen Mangel zu beseitigen. Nach der Übergabe stellte sich heraus, dass alle Wände im Keller Feuchtigkeitsschäden hatten. Die Käufer traten daher vom Kaufvertrag zurück und wollten die Courtage nicht zahlen. Vor Gericht setzte sich die Maklerin mit ihrer Forderung nicht durch. Zwar sei die Provisionsvereinbarung wirksam, es fehle jedoch ein wirksamer Kaufvertrag. Die Käufer seien aufgrund arglistiger Täuschung zurückgetreten. Laut Zeugen hätten die Verkäufer den Käufern zugesichert, dass keine weiteren Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind. Da dies nicht der Wahrheit entspreche, seien die Käufer zum Rücktritt berechtigt. Daher entfalle auch der Provisionsanspruch.

Vor Kurzem sind die Gerüste gefallen. Am Alten Markt in Potsdam sind nun die jüngsten Schmuckstücke der brandenburgischen Landeshauptstadt zu bewundern: der Palazzo Chiericati und der Palazzo Pompei, zwei Neubauten mit historischen Fassaden, hinter denen sich edle Wohnungen und einige Gewerbeflächen verbergen. Gleich daneben, im Palais Barberini, wird vom kommenden Jahr an SAP-Mitgründer Hasso Plattner seine Kunstsammlung präsentieren.

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Theodor J. Tantzen ist der Stolz anzuhören, wenn er über diese Neubauten spricht. „Im Stadtschloss-Ensemble haben wir nahezu alle Wohnungen verkauft“, sagt der Vorstand der Prinz von Preussen Grundbesitz AG, die den Palazzo Chiericati und den Palazzo Pompei zusammen mit Kondor Wessels errichtet hat. Verkauft hat Tantzen die Wohnungen für 5200 Euro pro Quadratmeter – ein Spitzenwert für die brandenburgische Landeshauptstadt.

Immer teurer, immer exklusiver, immer begehrter: Es scheint, als ob die Tendenz unaufhaltsam nach oben zeigt. Die beschauliche Hauptstadt des Landes Brandenburg gilt als Geheimtipp der Immobilienbranche – dank guter wirtschaftlicher Fundamentaldaten, einer ausgeprägten Forschungslandschaft, der unmittelbaren Nähe zu Berlin und einem starken Bevölkerungswachstum. Allein im vergangenen Jahr nahm die Einwohnerzahl um 2,3 Prozent auf gut 167.000 zu. Entsprechend niedrig ist der Wohnungsleerstand: Nach Angaben der Stadtverwaltung standen schon 2013 nur 1,4 Prozent aller Wohnungen leer. In Zukunft dürfte sich



Schöne Aussicht: Potsdam profitiert von der Nähe Berlins und der Seenlandschaft

Geheimtipp Potsdam

Bevölkerungszustrom, gute Wirtschaftsdaten, niedriger Leerstand.

Die Landeshauptstadt Brandenburgs boomt, doch nicht an allen Ecken

die Situation weiter verschärfen, rechnen doch die Behörden damit, dass im Jahr 2030 etwa 193.000 Menschen in Potsdam leben werden.

Das wirkt sich auf die Wohnungspreise und -mieten aus. Dem Portal ImmoWelt zufolge sind die Angebotspreise von Eigentumswohnungen zwischen 2010 und 2015 um 38 Prozent gestiegen,

während die Mieten im selben Zeitraum um immerhin 17 Prozent zulegen. Entsprechend groß ist die Zuversicht von Regine Thorn. „Die Interessenten überrennen uns geradezu“, sagt die Potsdamer Maklerin. „Wir können die Nachfrage gar nicht befriedigen.“ Zu Beginn dieses Jahres habe sie beispielsweise innerhalb kurzer Zeit Käufer für die letz-

ten Eigentumswohnungen im Projekt Charlotte & Luise gefunden.

Doch auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt ist nicht alles Gold, was glänzt. Denn eigentlich dürfte man erwarten, dass die Wohnungen in Charlotte & Luise längst an den Mann gebracht sind. Immerhin befinden sich diese in der Berliner Vorstadt und damit dem pres-

tigträchtigsten Wohnviertel der Stadt, in dem Prominente wie Wolfgang Joop und Günther Jauch zu Hause sind. Und tatsächlich hatte das Unternehmen Formart zum Zeitpunkt des Richtfests

im Mai 2014 bereits 41 der 89 Wohnungen verkauft. Doch der Verkauf der restlichen 48 Einheiten zog sich über fast zwei Jahre hin. Zum Vergleich: Um die 271 Eigentumswohnungen im Projekt

The Mile! in der Chausseestraße in Berlin-Mitte zu verkaufen, benötigte Formart nicht einmal zwanzig Monate.

Wie ist diese Diskrepanz zwischen dem glänzenden Ruf Potsdams und der stockenden Vermarktung zu erklären? Potsdam habe eben seine eigenen Gesetzmäßigkeiten, seufzt Thomas Groth, Geschäftsführer der Berliner Groth Gruppe, die mit der Speicherstadt eine ehemalige Gewerbebrache bebaut hat. Auch Groth musste die Erfahrung machen, dass sich Wohnungen in Potsdam entgegen einer weitverbreiteten Auffassung nicht wie geschnittenes Brot verkaufen: Von den 98 Wohnungen in der Speicherstadt, die in den Einzelverkauf gingen, sind immer noch acht zu haben, obwohl die Anlage am Fuß des Brauhausbauwerks schon seit Monaten fertig ist.

„Anders als Berlin ist Potsdam ein einheitlicher Markt“, nennt Groth die aus seiner Sicht wichtigste Besonderheit. Das bedeutet, dass Haushalte, die sich eine gehobene Miet- oder Eigentumswohnung leisten können, die gesamte Stadt in den Blick nehmen und nicht auf einzelne Quartiere fixiert sind. Entsprechend groß ist die Konkurrenz unter den Projekten, und entsprechend wählerisch können dann auch die Interessenten sein.

FORTSETZUNG AUF SEITE IM 3

Geheimtipp Potsdam

FORTSETZUNG VON SEITE IM 1

Hinzu kommt laut Groth, „dass der Potsdamer nicht unser Kunde ist“. Die ortsansässige Familie kaufe lieber ein Einfamilienhaus im Umland als eine Wohnung in der Stadt. Ähnliche Erfahrungen hat Formart-Geschäftsführer Carsten Sellschopf gemacht: Beim Projekt Charlotte & Luise stammt nach seinen Worten ein Großteil der Käufer aus den alten Bundesländern. Kapitalanleger hingegen – zumal solche aus dem Ausland – machen sich nach Einschätzung Groths in Potsdam rar, sofern es nicht um steuerbegünstigte Denkmalimmobilien geht. Groth zieht deshalb das Fazit: „Potsdam ist nicht Berlin.“

Exakt dieselbe Formulierung verwendet Günter Fischer, geschäftsführender Gesellschafter des Maklerunternehmens Engel & Völkers in Potsdam. Die ganze Stadt sei kleiner als ein einziger Berliner Bezirk, nennt Fischer einen wichtigen Unterschied. Außerdem sei der Potsdamer „preissensibel“. Fischer zufolge werden Preise von über 4000 Euro pro Quadratmeter für Neubauwohnungen nur in Ausnahmefällen akzeptiert, während die Mieten selbst in besten Lagen zwölf Euro pro Quadratmeter selten überschreiten. Zum Vergleich: Laut dem Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin kosten über alle Berliner Bezirke hinweg Neubauwohnungen durchschnittlich etwa 4400 Euro pro Quadratmeter, während neu errichtete Mietwohnungen schwerpunktmäßig für rund 13 Euro pro Quadratmeter angeboten werden.

Einen veritablen Preisboom stellt Fischer lediglich im kleinen Segment der exklusiven Villen fest. Bei den Geschosswohnungen hingegen sei das Potenzial begrenzt, da jetzt zeitgleich mehrere hochpreisige Objekte auf den Markt gekommen seien. Dabei gebe es in Potsdam nicht viele Haushalte, die für eine 140 Quadratmeter große Wohnung eine Monatsmiete von 1900 Euro aufbringen könnten. Ein Blick in die Internetportale bestätigt dies: Dort fanden sich Mitte März allein in der Speicherstadt nicht weniger als 35 freie

Mietwohnungen, die für eine Kaltmiete von um die zwölf Euro pro Quadratmeter angepriesen werden.

„Was hingegen fehlt, sind kompakte, preisgünstige Mietwohnungen“, sagt Fischer. Optimal geschnittene, barrierearme Wohnungen zu verträglichen Kosten lassen sich schnell vermarkten, bestätigt Maklerin Regine Thorn. Manche Bauträger würden die Besonderheiten des Potsdamer Marktes zu wenig berücksichtigen. Die Projekte würden an den lokalen Bedürfnissen vorbeigehen. „Drei-Zimmer-Wohnungen mit über 120 Quadratmeter Wohnfläche sollte man in Potsdam nicht bauen.“ Mittlerweile wächst das Angebot im mittleren Segment. Wesentlich dazu bei trägt der städtische Unternehmensverbund Pro Potsdam, der in den kommenden zwölf Jahren 2000 Wohnungen errichten soll. Die Hälfte davon soll öffentlich gefördert und zu günstigen Mieten angeboten werden. Das größte Projekt mit 750 Wohnungen wird auf dem ehemaligen Straßenbahndepot in der Heinrich-Mann-Allee Gestalt annehmen.

Aktiv bleiben auch andere Investoren. So entwickelt eine Gesellschaft von SAP-Mitgründer und Potsdam-Enthusiast Hasso Plattner ein 43 Hektar großes Gebiet am Jungfernsee; auch für den nördlichen Teil der Speicherstadt, direkt gegenüber dem Hauptbahnhof, kann Plattners Family Office dem Vernehmen nach auf den Zuschlag hoffen. Ganz im Norden der Stadt, auf dem ehemaligen Kasernenareal Krampnitz, sollen 1600 Wohneinheiten entstehen. Und dann gibt es noch das ehemalige Landtagsgebäude auf dem Brauhausberg, das 2015 an ein Konsortium aus den Berliner Firmen Eureka und Sanus ging. Das hält sich noch bedeckt, was seine Absichten betrifft: Eine „Kombination aus Wohnen und Gewerbe“ sei vorgesehen, teilt Sanus-Geschäftsführer Jan Holstein lediglich mit.

Im Übrigen stimmt Holstein aus voller Kehle in das Loblied auf Potsdam ein. „Potsdam“, sagt er, „profitiert von der einzigartigen Lage als Landeshauptstadt vor den Toren der Bundeshauptstadt Berlin.“ Die Attraktivität der his-

torischen Innenstadt, die nahen Wälder und Wasserflächen sowie die gute Anbindung an Berlin machten die Stadt zu einem begehrten Wohnort. „Potsdam profitiert von der Nähe zu Berlin“, bestätigt auch Theodor J. Tantzen von der Prinz von Preussen Grundbesitz AG. „Vor allem aber hat die Stadt ein unvergleichliches Flair: Sie ist friedlich und nobel, ist von Wasser umgeben und hat einen hohen Freizeitwert.“

Diese Reize locken nicht nur immer mehr Bewohner an, sondern allmählich auch Investoren aus anderen Teilen der Bundesrepublik. Der Bauträger Baywobau zum Beispiel lässt die Neubauwohnungen, die er neben dem in der Innenstadt gelegenen Brockesschen Palais errichtet, bundesweit über die Deutsche Apotheker- und Ärztebank vertreiben. Diese hat bisher knapp vier Fünftel der Wohnungen an Kapitalanleger verkauft. Sogar ausländische Investoren finden sich mittlerweile in Potsdam: Theodor J. Tantzen konnte Käufer aus den USA, Aserbaidschan und Irland davon überzeugen, im Esplanade Living, einem Neubauensemble nördlich der Innenstadt, Wohnungspakete zu erwerben.

Die Rendite, die Käufer einzelner Neubauwohnungen erzielen, ist dabei kaum höher als in den deutschen Metropolen. Die Eigentümer der Apartments neben dem Brockesschen Palais bezahlen durchschnittlich 4000 Euro pro Quadratmeter bei einer Mieterwartung von 11,50 Euro pro Quadratmeter. Daraus resultiert eine magere Mietrendite von 3,5 Prozent, von der noch die Kosten für Instandhaltung und Verwaltung abgezogen werden müssen. Auf eine starke Mietsteigerung sollten sie besser nicht hoffen: Makler Günter Fischer rechnet mit Blick auf ganz Potsdam mit einer Mietpreissteigerung von jährlich nicht mehr als zwei bis fünf Prozent. Und ein Großteil der Potsdamer lebt in Plattenbausiedlungen und damit noch sehr günstig. Wohnungsunternehmen berichten von einer Durchschnittsmiete von nur 5,45 Euro pro Quadratmeter – deutlich weniger als in anderen Berliner Umlandgemeinden wie Teltow und Wildau.

IMMOBILIE DER WOCHE

ANZEIGE



Palma de Mallorca – Penthouse in absoluter Bestlage

In einem der schönsten und beliebtesten Viertel Palmas liegt dieses exklusive Penthouse in einem Altstadt-Palast aus dem 16. Jahrhundert. Und die Lage könnte nicht besser sein, da sich die Wohnung im wahrsten Sinne des Wortes nur wenige Schritte von den bekanntesten Cafés und Boutiquen befindet. Lichtdurchflutet und offen gestaltet, sorgt ein attraktiv geschnittener

Grundriss für ein zauberhaftes Ambiente zum Wohlfühlen. Das im marokkanischen und mallorquinischem Stil dekorierte Penthouse verteilt sich auf drei Ebenen mit insgesamt drei Schlafzimmern, zwei Wohnzimmern mit gemütlichem Kamin, einer großen Küche und einer sonnigen Dachterrasse. Ein dazugehöriger Pkw-Stellplatz befindet sich im Innenhof. Alles in allem leben Sie

hier in absolut zentraler und trendiger Lage. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie.

First Mallorca Leading Real Estate
Ref: 61854-WW – 1.950.000 Euro
+34 971 679 444
www.firstmallorca.com

