

# Hannovers City ist ein attraktiver Standort

Revitalisierung bestehender Gewerbe- und Büroimmobilien sowie attraktive Neubauten bestimmen den Markt

**H**annover ist der stärkste B-Standort nach sogenannten A-Städten wie Berlin, Frankfurt, Düsseldorf und München. Seit 2010 beträgt die durchschnittliche Vermietungsleistung etwa 130 000 Quadratmeter Bürofläche pro Jahr – doppelt so hoch wie in vergleichbaren Städten. Dadurch liegt die Büroflächenleerstandsquote mit 5,2 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt von 6,1 Prozent. „In der Vergangenheit entstanden in Hannover keine spekulativen Büroneubauten, sondern es wurde vor Baubeginn immer an Ankermieter vermietet“, sagt Jörg Henschel, Inhaber von Henschel Immobilien. Den entstehenden Neubau an der Vahrenwalder Straße mietet Vodafone, das sogenannte Lister Dreieck am Hauptbahnhof die Deutsche Bahn.

Um die starke Nachfrage nach zeitgemäßen Büroflächen zu bewältigen, rückt die Revitalisierung bestehender Gewerbe- und Büroimmobilien in den Fokus von Privatinvestoren sowie nationalen und internationalen Investoren. Das Innenstadtojekt RATHAUS CARRÉ ist ein gelungenes Beispiel für eine hochwertige Revitalisierung. „Wir erstellen in diesem Objekt für jeden Mieter einen Maßanzug, in dem er seine Arbeitsabläufe optimieren kann“, betont Henschel. Das Geschäftshaus am Friedrichswall/Osterstraße 63 wird komplett entkernt und umgebaut. Durch die bodentiefen Fenster und die klaren vertikalen Stützelemente erhält das Gebäude ein besonderes architektonisches Erscheinungsbild, das städtebauliche Akzente setzen wird.

„Mit zwei Neubauvorhaben in Hannover, dem MARQ – MARSTALL QUARREE am Marstall in der City, und dem Pod|BC – Podbielski Business Center an einer der Hauptverkehrsadern der Stadt, realisiert die Firma STRABAG zwei erstklassige Neubauimmobilien“, sagt Henschel. Mit seiner exponierten Lage auf dem neu gestalteten Marstallplatz zählt das MARQ zu den künftigen Top-Adressen der Landeshauptstadt. Zeitlos klassische Architektur mit modern ausgestatteten Flächen prägt den Charakter des Wohn- und Geschäftshauses. Im Erdgeschoss sind Handels- und Gastronomieflächen, in den Stockwerken darüber Büroflächen sowie Penthouse-Wohnungen zu finden.

An der „Podbi“ entsteht ein innovativer Büroneubau. Das Podbielski Business Center



Repräsentativ: Das Neubauvorhaben MARQ – MARSTALL QUARREE in der City.  
Henschel Immobilien

wird nicht nur eine erstklassige Büroadresse, sondern ist auch der markante Auftakt eines neuen Quartiers, das auf dem Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses entsteht. Die Architektur des Pod|BC überzeugt durch die klare Struktur und die klassische Vollklinkerfassade.

„Architektonisch anspruchsvolle Gebäude mit angenehmem Raumklima, energetischer Bauteilkühlung, innovativer Ausstattung, flexiblen Büroflächen und effizienten Raumstrukturen entscheiden über die Arbeitszufriedenheit der Mitarbeiter und Unternehmen“, erläutert Henschel.

## Damit der Immobilienkauf kein Russisch Roulette wird

Uwe Bethge, Immobilienanwalt bei bethge. immobilienanwälte. steuerberater. notar, erklärt die Notwendigkeit einer guten Rechtsberatung bei Immobiliengeschäften

**F**ür die Profis der Immobilienwirtschaft ist sie zur Selbstverständlichkeit geworden: die rechtliche Begleitung bei An- und Verkauf von Immobilien oder Durchführung von Bauprojekten. Sie wissen: Das spart Zeit und Geld, verhindert Konflikte und wird daher oftmals von Anlegern, Gesellschaftern, Banken oder sogar vom Gesetz verlangt. Private Investoren agieren dagegen meist noch immer ohne anwaltlichen Beistand und entscheiden „aus dem Bauch heraus“. Sogar Unternehmer, für die Immobilien nicht zum Kerngeschäft gehören, verzichten vielfach auf juristische Prüfungen der Immobilie und der Verträge. Das ist erstaunlich, sind sie es doch bei ihren unternehmerischen Aktivitäten gewohnt, sich mit Anwälten und Steuerberatern abzustimmen. Kostspielige Fehler sind so programmiert – die Entscheidung für oder gegen eine Immobilieninvestition wird zum Russisch Roulette.

### Klauseln verstehen

Aus seiner über 30-jährigen Arbeit als Immobilienanwalt kann Uwe Bethge für fast jede Lebenssituation Beispiele nennen. Nehmen wir den einfachsten Fall: Günter Meier hat

150 000 Euro geerbt. Er nimmt dies als Eigenkapital für den Erwerb eines Mehrfamilienhauses. Er kalkuliert, dass die Mieteinnahmen die Ausgaben (Bankzinsen, Tilgung, Reparaturen, nicht umlegbare Nebenkosten) decken. Für seinen Lebensunterhalt braucht Meier keine Überschüsse, hat aber auch keine weiteren Mittel, um diese für die Immobilie zu verwenden. Die jährliche „Nettomiete“ gibt der Makler mit 30 000 Euro an. Im Kaufvertrag ist dazu nichts geregelt. Meier geht somit davon aus, dass alle Nebenkosten von den Mietern getragen werden. Die Klauseln in den Mietverträgen versteht er nicht – auf den ersten Blick scheinen sie aber seine Annahme zu bestätigen. Das große Erwachen kommt nach der ersten Betriebskostenabrechnung. Ein Mieter weist darauf hin, dass die Nebenkosten laut Mietvertrag „pauschal“ bezahlt werden, Erhöhungen also nicht umlegbar sind. Meier zuckt, ist aber noch nicht besorgt. Das ändert sich mit dem nächsten Mieter, der die Abrechnung gänzlich zurückweist: In seiner „Nettomiete“ sollen die Betriebskosten enthalten sein, die Umlagevereinbarung im Mietvertrag sei unwirksam. Meier geht nun erstmals zum Anwalt und dieser bestätigt die Anga-

ben des Mieters. Am Ende steht Meier mit verschiedenen „Problem-Mietern“ da und muss gut 3000 Euro an Betriebskosten selbst zahlen – jedes Jahr! Für diesen Betrag hätte unser Investor bereits eine umfassende rechtliche Prüfung der gesamten Immobilie („due diligence“) bekommen!

### Nutzbarkeit prüfen

Die Unternehmerin Stefanie Schön war ähnlich „blauäugig“, nur mit noch extremeren Auswirkungen: Sie produziert Biokosmetik- und Bodypflegeartikel. Ihr Betrieb befindet sich an der Peripherie einer Großstadt. Das Geschäft läuft gut. So plant sie, ihre Pflegeserie unter der Marke „steffi's biobeauty“ selbst an die Endverbraucher zu vertreiben. Der erste eigene Shop soll direkt neben der Produktionsstätte errichtet werden. Ein Nachbargrundstück bietet sich an, auf dem der Eigentümer bisher eine Arztpraxis betrieben hat. Stefanie Schön ist somit Feuer und Flamme, als der Arzt ihr die Immobilie für einen angemessenen Preis anbietet, und kauft spontan, nachdem der Notar einen nach ihrem Eindruck ausgewogenen „Standard-Kaufvertrag“ vorgelegt hat. Doch das

böse Erwachen lässt nicht lange auf sich warten: Für „steffi's biobeauty“ ist – das sagt ihr der nun für den Umbau eingeschaltete Architekt – eine Nutzungsänderungsgenehmigung nötig. Diese verweigert das Bauamt, weil der aktuelle Bebauungsplan keine gewerbliche Nutzung mehr vorsieht. Die Immobilie ist für den beabsichtigten Zweck nicht zu gebrauchen – Stefanie Schön hat natürlich gegen den Verkäufer keinen Anspruch, weil dieser – wie beim „Standardvertrag“ üblich – keine bestimmte Nutzbarkeit zugesagt hat.

Es muss nicht immer so krass kommen. Aber die Liste der bösen Überraschungen bei Kauf, Verkauf oder Bau von Immobilien kann lang werden.

Unendlich lang wird sie, wenn es nicht nur um Probleme des Grundstücks oder des Gebäudes selbst geht, sondern etwa um steuerliche Fragen, die beim An- oder Verkauf unbeachtet geblieben sind. Ebenso schwierig und für Laien nicht immer erkennbar sind Themen des Erb- oder Familienrechts. Und wer sich heute mit den immer komplexer werdenden Verträgen der Banken oder alternativer Immobilienfinanzierer beschäftigt, kommt eigentlich auch nicht mehr ohne juristischen Rat aus (aktuelles Stichwort „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“). Alle genannten Aspekte im Zusammenhang mit Investitionen in Immobilien und Grundbesitz sind jedoch nicht nur als Schutz vor finanziellen Risiken von Bedeutung, sondern bieten umgekehrt vielfältige Gestaltungsspielräume. Vielleicht hätte ja Stefanie Schön – vor Vertragsschluss umfassend beraten – herausgefunden, dass auf dem Grundstück statt des Flachbaus ein Wohn- und Geschäftshaus gebaut werden kann: Dann hätte sich der vom Verkäufer verlangte Preis womöglich als Schnäppchen erwiesen. Statt Russisch Roulette hätte Stefanie Schön dann einen echten Coup gelandet.



Uwe Bethge

bethge