

IMMOBILIEN

MEHR ALS 30 700 ANGEBOTE IM IMMOBILIENMARKT UNTER WWW.SZ.DE

Große Immobilien-Auktion
am 1. + 2. November
in Berlin
grundstuecksauktionen.berlin

Café in der Kiste

Mit Containern lassen sich viele Konzepte umsetzen

Wohnen im Container – damit assoziiert man in Deutschland wenig Gutes und schon lange nichts architektonisch Interessantes. Container dienen als provisorische Büros oder Unterkünfte auf Baustellen. Aus den Metallboxen lassen sich aber auch schicke Luxusbleiben konstruieren. Eine neue Generation von findigen Architekten begeistert sich weltweit dafür. Auf der Biennale 2007 in Venedig machte beispielsweise der Container der Kaffeeirma Illy Furore, in dem ein schickes Café Platz findet.

Der slowenische Architekt Jure Kotnik gehört auch zur Riege der Container-Freaks. 2011 gründete Kotnik zusammen mit Diplomkaufmann Peter Dussl die Firma Conhouse in Birmingham, die auf Containerbauten spezialisiert ist. In Deutschland gibt es eine Niederlassung in Nürnberg. „Das Bewusstsein, dass sich aus Containern tolle Bauwerke errichten lassen, setzt sich in Deutschland erst langsam durch. In den Niederlanden oder in den USA ist man hier viel weiter“, sagt Dussl. So baute das Unternehmen Tempohousing in Amsterdam eine Studentenwohnanlage aus tausend Frachtcontainern. Eins der bekannten Conhouse-Projekte steht in der Züricher In-Location „Frau Gerolds Garten“. Hier verkaufen junge Kreative Design und Fashion in umgebauten Containern. Die hippe Taschenfirma Freitag hat ihre Ausstellung im Freitag-Turm, einem Gebilde aus 15 aufeinander gestapelten Hochseecontainern.

„Die Nachfrage nach modularen, leicht zu transportierenden und architektonisch pfiffigen Einheiten für den Wohn- und Gewerbebau steigt aber auch hier“, sagt Peter Dussl. „Im Vordergrund stehen der schnelle und preisgünstige Bau und Transport. Denn das einzige Modul, das es in Massen weltweit in gleichen Abmessungen gibt, ist der Frachtcontainer“. Auf dieses Format sind weltweit Lastwagen, Züge, Schiffe und Hebeeinrichtungen eingestellt. Die kleinste Einheit besteht aus einem Element, das als Schrebergarten-, Wochenend-, Wellness-Haus oder auch als Café oder Laden zum Einsatz kommen kann, erläutert Dussl. Container sind theoretisch endlos in alle Richtungen aneinander koppelbar.

Die Modulhäuser sind funktional, günstig und lassen sich schnell aufbauen

Mit Container-Modulen lässt sich aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades in weniger als zwei Monaten ein Haus schlüsselfertig aufstellen. „Ab 850 Euro pro Quadratmeter kostet der gut und vollständig ausgestattete Wohnraum in einem ausgebauten Container“, erklärt Dussl. Seine Bewohner müssten weder auf modernen Wohnkomfort noch auf energetische Standards verzichten. Die Außenfassade kann sowohl eine Stein-, Holz- oder auch Aluminium-Optik erhalten. Inzwischen haben sich einige Anbieter auf das Bauen mit Container-Modulen spezialisiert. „So praktisch diese Bauform auch ist, richtig eingeschlagen ist das Thema hier noch nicht“, sagt Architekt Mathias Salinger, der sich mit seiner Firma „Create your Cubes“ auf Bauten aus Hochseecontainern spezialisiert hat. Einen Pressecube für Werder Bremen, ein kleines Hotel, Studentenapartments, einen Showroom, Büroerweiterungsbauten und einen Aussichtsturm hat Salinger aus Seecontainern bereits geplant.

SABINE RICHTER

Haus vom Haken

Modulhäuser sind flexibel und lassen sich schnell aufbauen. Sie besetzen damit eine kleine, aber wachsende Nische auf dem Häusermarkt. Alle großen Fertighaushersteller beschäftigen sich inzwischen mit dem Thema „Häuser im Baukastensystem“

VON SABINE RICHTER

So mancher Berufstätige wünscht sich, er könnte wie eine Schnecke sein Haus überall mit hinnehmen. Der Arbeitsmarkt fordert Mobilität und Flexibilität heute mit Nachdruck ein, aber die angespannten und teuren Wohnungsmärkte der großen Städte machen den ständigen Wohnortwechsel oft zu einer ziemlich aufreibenden Aufgabe. Eine Immobilie in passender Größe und mit dem richtigen Schnitt zu finden, ist in den vergangenen Jahren immer schwieriger geworden. Und wenn schon das eigene Haus gefragt ist, fällt der Umzug noch einmal schwerer. Wesentlich leichter ist der Ortswechsel, wenn gleich die ganze Immobilie mit umziehen kann. Die Amerikaner machen es vor mit ihren großen Wohnanhängern und den „mobile homes“, die von Schwertransportern huckepack genommen werden.

Die mobilen Häuser können sich schnell an neue Lebenssituationen anpassen

Inzwischen beschäftigt sich auch eine ganze Reihe von deutschen Herstellern mit dem Thema „mobile Wohndomizile“ – zu meist in Form von Modulhäusern, also kleinen Wohneinheiten, die einzeln oder an- und übereinander aufgestellt werden können. Ganz neu ist die Idee nicht. Oft waren die Häuser im Baukastensystem die Lösung, wenn schnell und unkompliziert akuter Wohnungsnot abgeholfen werden sollte. Beispielsweise wurden nach der Hochwasserkatastrophe in New Orleans innerhalb weniger Tage die „Katrina Cottages“ errichtet. Großunternehmen ließen Fertighäuser für ihre Mitarbeiter an schnell wachsenden Produktionsstandorten errichten – Standard Oil bestellte schon 1917 Hausbausätze für eine Million Dollar beim damaligen amerikanischen Marktführer Sears, Roebuck and Co. Auch Stararchitekten dienten sie als Experimentierfeld für zukunftsweisendes Wohnen. Die bewegliche Wohnkapsel „Loft Cube“, die der deutsche Architekt Werner Aisslinger 2003 entwarf, sorgt auf großstädtischen Flachdächern oder als futuristisches Wochenendhäuschen für Aufsehen.

„Mobile Häuser werden eine Nische am Markt für Einfamilienhäuser bleiben, aber die pfiffigen wie einfachen Konzepte bereichern den Markt und dürften für immer mehr Menschen zu einer Option werden“, sagt Christoph Windscheif vom Bundesverband Deutscher Fertigbau (BDF) in Bad Honnef. Das Modulhaus erweise sich zudem als wichtiger Innovationsträger, „jeder große Fertighaushersteller hat inzwischen modulare Häuser im Angebot“, sagt Windscheif.

„Die modernen, kostengünstigen und ökologischen Bauten passen sich flexibel unterschiedlichen Lebenssituationen an, die Häuser stellen sich auf ihre Bewohner ein, das ist das eigentlich Spannende dabei“, sagt Windscheif. Aufgrund der beliebig in der Größe zu skalierenden, preiswerten und schnellen Bauweise finde der Modulbau auch zunehmend Anwendung im öffentlichen Bau, für Büros aber auch für Kindergärten oder Studentenwohnheime, wo sich nach dem Haus-im-Haus-Prinzip um einen großen Gemeinschaftsbereich die privaten Apartments der Studenten gruppieren.

Entsprechend wird das Modulhaus als flexible Wohnform der Zukunft gehandelt, zugeschnitten auf die junge urbane Gene-



Mobil und sparsam: Das „Aktivhaus“ von Schwörer Haus erzeugt Energie aus erneuerbaren Quellen (oben). Die Modulbauweise eignet sich auch für Kitas wie zum Beispiel in Olching bei München (unten). Das Haus von Algeco wurde innerhalb von acht Wochen aufgestellt.

FOTOS: ZOOEY BRAUN, ALGECO



ration der Berufsnomaden, die relativ zentral wohnen, sich nicht binden und kein großes Vermögen für ein Grundstück ausgeben möchten.

„Der Trend der mobilen Immobilie hat sich aus den veränderten Erwartungen der Menschen an ihre Wohnsituation heraus entwickelt“, kommentiert die Bausparkasse Schwäbisch Hall diese Variante des Eigenheims. „Die Lebensläufe der Menschen sind unsteuerbar geworden, auf der anderen Seite steigt der Wunsch nach Sicherheit und Geborgenheit. Mit einer mobilen Immobilie erhält man sich ein Stück Heimat trotz Umzugs in eine neue Stadt.“ Zudem frage die Notwendigkeit zur Nachverdichtung in den Großstädten nach neuen Wohnkonzepten.

Dabei spricht allerlei für das Modulhaus: „Dämmung, Haltbarkeit, Niedrig-Energie-Bauweise und Barrierefreiheit entsprechen denen eines modernen Fertighauses“, sagt Andreas Ernst, Geschäftsführer der Firma Smart House im nordrhein-westfälischen Löhne, die die „fliegenden Bauten“ 2008 erstmals serienmäßig in Europa angeboten hat. Sieben unterschiedliche (und unterschiedlich ausgestattete) Modulvarianten mit Wohnflächen von neun bis 59 Quadratmetern bietet Smart House an. Ein Modul kann an ein konventionelles Wohnhaus angehängt werden – etwa wenn sich Familienzuwachs ankündigt, ein Büro oder barrierefreier Wohnraum für die Großeltern benötigt wird – auf ein Flachdach aufgesetzt werden oder auch aufeinander gestapelt werden. „Auch drei Geschosse sind realisierbar“, beschreibt Geschäftsführer Andreas Ernst die Belastbarkeit der Module.

Wenn Zuwachs kommt, kann einfach ein neues Modul andockt werden

Wie weit das Haus für seine künftigen Bewohner vorkonfektioniert ist, richtet sich nach den Wünschen des Käufers. Freie Raumaufteilung, flexible Gestaltung des Innenraums, Anzahl und Größe der Fenster, Gastherme oder Solaranlage, selbst Sattel oder Walmdach – sehr viele Varianten sind möglich. „Und wir können alle zeitgemäßen Technologien und Assistenzsysteme im Smart House verbauen, die Menschen auch im hohen Alter im Eigenheim das Leben lebenswert machen“, sagt Ernst.

Die eigentliche Produktion erfolgt just in time, das fertige Produkt kann nach sechs bis acht Wochen geliefert werden. Die Module werden fix und fertig per Schwertransporter frühmorgens angeliefert und mit einem Kran auf das Grundstück gestellt. „Abends ist alles fertig aufgebaut“, sagt Carola Kochner von Schwörer Haus in Hohenstein, die mit ihren „Flying Spaces“ seit vier Jahren auf dem Markt sind, inzwischen etwa hundert Häuser verkauft haben und seit Beginn dieses Jahres eine „sehr deutliche Belebung der Nachfrage“ registrieren.

Der künftige Bewohner muss sich lediglich um einen Platz zum Aufstellen, ein Punkt- oder Streifenfundament und die Versorgungsanschlüsse kümmern. Die „traditionelle“ Baustelle auf einem Grundstück gibt es damit nicht mehr. Je nach Größe und Ausstattung kostet das Haus mit rund 50 Quadratmetern Wohnfläche zwischen 40 000 und 90 000 Euro. Und muss der Besitzer umziehen, ruft er den Hersteller an, der nimmt das Haus wieder huckepack und baut es am neuen Standort wieder auf.

INHALT

Neue Wertschätzung
Gewerbeimmobilien stehen wieder stärker im Fokus von Entwicklern 24

Wohnung im Werk
Viele Industriereale in den Städten finden eine neue Nutzung 30

Kaufmarkt 25
Mietmarkt 29

Viel Geld, mehr Besucher

Auf der Expo Real zeigt sich die Branche in guter Stimmung

Sehr viel Geld auf den Immobilienmärkten, etwas mehr Besucher als im Vorjahr und ein großes internationales Interesse: Mit diesem Resümee ging am Mittwoch die Immobilienmesse Expo Real in München zu Ende. Während der drei Messtage besuchten 36 900 Teilnehmer die Veranstaltung. Dies sind 2,5 Prozent mehr als im Vorjahr. Dem Veranstalter zufolge kamen die Besucher aus 74 Ländern (im Vorjahr: 65), die meisten davon aus Deutschland. Besonders stark vertreten waren auch Großbritannien, die Niederlande, Österreich, die Schweiz, Frankreich und Polen. Fast konstant geblieben ist mit 1655 die Anzahl der Aussteller.

Das große Interesse an der Messe spiegelt die aktuelle Lage in der Immobilienbranche wider: Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und Immobilienfonds sind in Deutschland auf Einkaufstour. Laut Colliers International haben die Anleger in den ersten drei Quartalen in Deutschland für 25,5 Milliarden Euro Büros, Kaufhäuser, Hotels und Logistikobjekte gekauft. Dies sind 33 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Grund dafür ist vor allem das niedrige Zinsniveau: Zum einen sind Finanzierungen günstig, zum anderen sind andere Anlagemöglichkeiten wie etwa Bundesanleihen vergleichsweise unattraktiv. „Auch das Interesse ausländischer Investoren wächst“, sagt Ignaz Trombello, Investment-Chef bei Colliers International Deutschland, „auf den Märkten gibt es viele neue Teilnehmer, zum Beispiel aus Asien und auch Nordamerika.“ Laut Colliers ist der Anteil ausländischer Anleger von 30 auf 43 Prozent gestiegen.

Die hohe Nachfrage hat vor allem in den großen Städten die Preise getrieben. Ob dort mancher Investor vielleicht schon zu viel Geld auf den Tisch gelegt hat, war auf der Messe daher ein viel diskutiertes Thema. Die Renditen in Städten wie München sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken – liegen wegen des niedrigen Zinsniveaus allerdings viel höher als die Gewinnspanne bei Bundesanleihen. Das Interesse an den besten Lagen ist daher weiterhin ungebrochen. „Das Angebot in den besten Lagen ist sehr knapp“, sagt Trombello. Immer mehr Investoren seien daher bereit, in Nebenlagen oder in kleinere Städte auszuweichen. Laut Colliers ist dort das Transaktionsvolumen deutlich gewachsen. Trotz höherer Preise scheint das Interesse an Deutschland ungebrochen zu sein. „Die regen Aktivitäten auf dem gewerblichen Investmentmarkt lassen auch für das vierte Quartal ein Feuerwerk erwarten“, sagt Trombello. REM



Studio:B

Studentenwohnen · Berlin-Mitte

bereits 60 % verkauft,
Ende 2015 bezugsfertig



Rendite + Sachwert: begehrte Studenten-Apartments in Berlin-Mitte!

In Berlin-Mitte, bestens angebunden & ruhig gelegen, entstehen neue, gefragte Studenten-Apartments. Der Berliner Immobilienmarkt ist begehrt, Mietnachfrage & Mietpreise explodieren: Jetzt ist der ideale Zeitpunkt, in inflationsgeschützten Sachwert zu investieren. Freuen Sie sich auf enormes Rendite- und Wertpotential.

z. B.: Apart., 24,58 m² Wfl., inkl. Küche, € 124.000,- | Mietertrag monatl.: ca. € 470,-
Dies entspricht einer Rendite von ca. 4,5 %.

Apartments, ca. 22 – 37 m² Wfl.
mit Balkon, inkl. Küche,
KfW 70, günstiges Darlehen!

1a-Qualität & Bestlage:
jetzt kaufen – spätere
Rente aufbessern.

Vermietungsservice
inkl. Rundum-sorglos-Paket –
minimaler Aufwand für Anleger.

Berlin ist der Boom-Markt für Immobilien.

Profitieren Sie jetzt vom erprobten Konzept – zu noch günstigen Einstiegspreisen.

Rufen Sie uns an: 0941 / 942 65-55
www.studenten-apartment.de



Studio:B – absolute Bestlage in Berlin-Mitte

Berlin:
++ Plus 250.000 Einwohner bis zum Jahr 2030 ++
++ Apartment-Mieter stehen Schlange! ++