

KOLUMNE

## Innovationen nützen allen



In der Immobilienwelt stehen sich meist die privaten Eigentümer auf der einen und die professionelle Immobilienwirtschaft mit großvolumigen Projekten auf der anderen Seite gegenüber. Beide Seiten profitieren voneinander.

Die vielen Privathaushalte in und um Düsseldorf bilden auch für die Immobilienwirtschaft eine entscheidende Basis, denn aus ihnen kommen die Nutzer der Büro- und Gewerbeobjekte und die Kunden der Einzelhandelsimmobilien.

Im Gegenzug bringen die Projekte der Immobilienwirtschaft frischen Wind in das Stadtgebiet. Moderne Quartiere können die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten fördern, ein vielseitiges Freizeit- und Kulturangebot bieten und für soziale Durchmischung sorgen. Ähnliches gilt für die Entwicklung von Hochhäusern mit einzigartiger Architektur. Diese sind auch in Düsseldorf bedeutende Landmarken und wichtige Identifikationspunkte. Ein exzellentes Beispiel hierfür ist das Dreischeidenhaus. Schon bei seiner Entstehung setzte es sich über viele Konventionen hinweg und platzierte Düsseldorf auf der Weltkarte der Architektur. Wenn wir diesen Mut für herausragende und nachhaltige Lösungen weiterhin leben, ziehen wir auch weiter innovative und umweltbewusste Unternehmen in unsere Stadt. Daher mein Fazit: Gut durchmischte Quartiere und innovative Leuchtturmprojekte werden die gesamte Stadt auf und fördern die positive Wertentwicklung auch der privaten Wohnimmobilien.

Max Schultheis

Der Autor ist City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr der CBRE GmbH.

ZUKUNFT DES BAUENS

# Wenn das Haus aus dem Drucker kommt

Ende Juli ist das erste gedruckte Haus Deutschlands entstanden. 3D-Druck im Bau- und Immobiliensektor bringt Kostenvorteile und erhöht die Nachhaltigkeit. Das wird von der Politik gefördert.

VON PATRICK PETERS

3D-Druck ist eigentlich nicht mehr neu. Dabei wird bekanntlich Material Schicht für Schicht aufgetragen, um auf diese Weise dreidimensionale Gegenstände zu erzeugen. „Das additive Fertigungsverfahren ermöglicht die schnelle Herstellung von Prototypen, Werkzeugen und Endprodukten. Flexibilität und Individualisierung stehen dabei im Vordergrund“, heißt es bei der IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum.

Der Vorteil: Der 3D-Druck fußt laut der Industrie- und Handelskammer auf digitalen Daten. Es erfolgen also keine zeit- und kostenintensiven Umrüstungen der Werkzeuge mehr, sondern der Datensatz für die 3D-Produktion wird digital angepasst. Mit dem 3D-Druck könnten somit komplexe Teile hergestellt werden, die mit dem bisherigen Produktionsstand der Technik so undenkbar waren.

Heute kommen bereits Auto- und Fahrradteile, Fruchtgummi, Spielzeug, Wohnaccessoires, Schuhsohlen, Schmuck und mehr aus dem 3D-Drucker. Ende Juli ist auch das erste gedruckte Haus Deutschlands entstanden. Das steht im nordrhein-westfälischen Beckum und ist vom bayerischen Bauunternehmen Peri errichtet



Das erste Haus aus dem Drucker wurde Ende Juli in Beckum eingeweiht. An der Außenfassade sieht man die mittels eines 3D-Betondruckers aufgetragenen Betonschichten.

FOTO: GUNNAR A. PIER

worden. Das Unternehmen ist international einer der größten Hersteller und Anbieter von Schalungs- und Gerüstsystemen. Druckbeginn in Beckum war am 17. September 2020. Das Peri-3D-Betondruck-Team setzte für den Druck einen Betondrucker des Typs „Cobod“

aus Dänemark ein. Als Druckmaterial verwendete Peri einen speziellen Druckmörtel von HeidelbergCement. „Das Haus in Beckum war das erste seiner Art und für Peri und alle Beteiligten wird dieses Projekt immer etwas ganz Besonderes bleiben“, sagt Thomas Im-

bacher, Vorstand Innovation & Marketing der Peri-Gruppe.

Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, hat das Gebäude offiziell eröffnet: „Mit dem bundesweit ersten 3D-Druck-Wohnhaus

wird positiver Druck in der Baubranche erzeugt: für innovatives Bauen mit neuen Techniken, für eine größere Attraktivität in Bauberufen und für moderne Architektur mit neuen Stilformen. Jetzt gilt es, Erfahrungen mit dem Bauwerk zu sammeln und den Herstellungsprozess auf dem Markt zu etablieren, denn nur mehr Wohnraum sorgt für günstige Mieten.“

Übrigens fördert das nordrhein-westfälische Bauministerium ein Forschungsvorhaben an der RWTH Aachen, wo Bauingenieure untersuchen, wie sich Stahl in den 3D-Druck einarbeiten lässt. „Der 3D-Druck von Betonkonstruktionen ist inzwischen in der Baupraxis angekommen, nun geht es darum, den nächsten Schritt zu machen, denn Stahlbeton ist als Baustoff für herausfordernde Objekte unverzichtbar“, betont Ministerin Ina Scharrenbach. Mit dem neuen Produktionsablauf sollten Gebäude künftig schneller und nachhaltiger – ohne Handarbeit – erstellt werden können.

Dass 3D-Druck in der Bauwirtschaft keine Spielerei ist, zeigen die Zahlen. Während die Immobilienpreise immer weiter steigen und die Kosten für den Neubau von Wohnimmobilien in diesem Jahr laut Statistischem Bundesamt 3,1

Prozent höher liegen als noch im Vorjahr, könnten sich durch den 3D-Druck Einsparpotenziale von mindestens 25 Prozent vor allem bei den Lohnkosten und beim Rohbau ergeben. Das hat eine Studie des Fraunhofer-Informationszentrum für Raum und Bau IRB ermittelt. „Ein 3D-Drucker kann die gesamte Bauzeit reduzieren und damit eben auch die Baukosten“, sagte Niklas Möring vom Bauindustrieverband Nordrhein-Westfalen in dem Zusammenhang gegenüber dem WirtschaftsMagazin „Capital“. Auch die Nachhaltigkeitswirkung des Druckens von Gebäuden wird immer wieder herausgestellt. Forscher beziffern die Potenziale des 3D-Drucks als Alternative zu konventionellen Fertigungsverfahren zur Senkung des produktionsbedingten Energieverbrauchs auf vier bis 21 Prozent, wobei die größten Effekte auf den erheblich verringerten Transportaufwand von Rohstoffen zurückzuführen seien. Das ist besonders wichtig, weil Immobilien bekanntlich eine führende Rolle beim CO<sub>2</sub>-Ausstoß spielen. Sie verursachen rund ein Drittel der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen und sind für 40 Prozent des weltweiten Energieverbrauchs und 50 Prozent des Verbrauchs von natürlichen Ressourcen verantwortlich.

WOHNEN & RECHT

**(bü) Nachbarrecht** Droht ein Walnussbaum abzustehen, wenn er beschnitten wird, dann muss der Rückschnitt nicht sofort durchgeführt werden. Das gelte auch dann, wenn ein Grundstückseigentümer durch den Baum unangemessen beschattet wird. Der Baum darf dann über mehrere Jahre in kleineren Abschnitten gestutzt werden. Auf eine komplette Beseitigung des Baumes habe der Nachbar keinen Anspruch. Am Grundsatz, dass die überhängenden Äste zu beseitigen seien, ändere ein sukzessiver Rückschnitt nichts, urteilte das Gericht in Koblenz. (LG Koblenz, 13 S 8/21)

**Steuerrecht** Ein Gebäude wird auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn es der Steuerpflichtige nur zeitweilig bewohnt, sofern es ihm in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Verkauft ein Hausbesitzer seine Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung wieder, so bleibt der Verkaufsgewinn auch dann steuerfrei, wenn der Eigentümer zwischenzeitlich ausgezogen ist. Überlässt der Eigentümer hingegen einem Angehörigen die Wohnung, so liegt eine „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“ nicht mehr vor. (BFH, IX R 6/18)

## Risiko bei Teilverkäufen

(tmn) Einen Teil des Eigenheims verkaufen, wieder Geld auf dem Konto haben und trotzdem weiter in der eigenen Immobilie wohnen – klingt verlockend. Doch die Rheinische Notarkammer warnt: Das Modell ist kein Allheilmittel für finanzielle Sorglosigkeit im Alter.

Das Angebot eines Teilverkaufs der Immobilie ziehen Eigentümer oftmals dann in Betracht, wenn sie größere Ausgaben decken oder ihre Rente aufbessern wollen, sagt Michael Uerlings von der Rheinischen Notarkammer. Bei einem Verkauf von bis zu 50 Prozent stehen Teilkäufer zwar mit

im Grundbuch, die Verkäufer können die Immobilie aber weiter wie bisher nutzen. Der Vorteil: gewonnene Liquidität.

Doch die Sache hat auch Haken, warnt Uerlings. Denn für die weitere Nutzung der Immobilie fällt dann ein Entgelt an – je nach Wert der Immobilie und verkauftem Anteil unterschiedlich viel. Zudem ist der Verkauf des verbliebenen Anteils am freien Markt schwierig – kaum ein privater Käufer will nur einen Teil einer Immobilie haben. Entweder müssen die Teilhaber mit verkaufen oder auch noch den anderen Teil erwerben. Auch da-

bei fallen wieder Gebühren an. Weitere Kosten verstecken sich bei der Instandhaltung und der Pflege des Hauses sowie der Anlage: Denn dafür müssen Verkäufer häufig weiterhin alleine aufkommen. Bei wesentlichen Entscheidungen dürfen die Teilhaber mitreden.

Wer also einen Finanzschub braucht, um die Immobilie halten zu können oder laufende Kosten zu decken, für den lohnt sich ein Teilverkauf oft nicht. Die Alternative könnte stattdessen der Komplettverkauf sein und der Umzug in ein kleineres Heim, sagt Michael Uerlings.

Immobilien & Geld

**Verlag:** Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

**Geschäftsführer:** Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortungsbereich)

**Druck:** Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

**Anzeigen:** Rheinische Post Medien GmbH, Telefon 0211/ 505-1223, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

**Redaktion:** Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

## Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

INSTITUT	Zinsfestschreibung*			
	Laufzeit 10 Jahre	Zinsen	Laufzeit 15 Jahre	Zinsen
	Zinsen	gesamt	Zinsen	gesamt
	in %	in Euro*	in %	in Euro*
<b>Klassische Anbieter</b> (Banken und Sparkassen mit Filialen)				
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	0,74	1.236,67	21.294,24
Stadtparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	0,99	1.309,58	28.436,87
Städt. Sparkasse zu Schwelm	02336 - 91 73 46	0,87	1.274,58	25.011,74
Sparda-Bank West	0211 - 23 93 23 93	0,95	1.297,92	27.295,86
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	0,92	1.289,17	26.439,59
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	0,97	1.303,75	27.866,47
Gladbacher Bank	02161 - 24 91 54	0,93	1.292,08	26.725,08
Stadtparks. Mönchengladbach	02161 - 27 90	0,95	1.297,92	27.295,86
PSD Bank West	0800 - 2 99 39 92	0,99	1.309,58	28.436,87
<b>Finanzdienstleister</b> (vermitteln Fremdkonditionen)				
Baufi - Nord	0211 - 15 94 94 97	0,55	1.181,25	15.848,31
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	0,46	1.155,00	13.263,39
FLEXHYPO	0211 - 6 30 60 30	0,55	1.181,25	15.848,31
DAS BERATERHAUS24	02102 - 86 66 71	0,69	1.222,08	19.862,57
MKIB	030 - 6 40 88 10	0,74	1.236,67	21.294,24
Consoresbank	0911 - 3 69 46 46	0,76	1.242,50	21.866,64
Comdirect	04106 - 7 08 25 25	0,76	1.242,50	21.866,64
DTW-Immobilienfin.	0621 - 86 75 00	0,63	1.204,58	18.143,15

<b>Direktbanken bzw. Internetanbieter</b> (ohne Filialen)				
		Zinsen	Zinsen	Zinsen
		gesamt	gesamt	gesamt
		in Euro*	in Euro*	in Euro*
1822direkt	069 - 5 05 09 30	0,71	1.227,92	20.435,39
ING	069 - 50 50 01 09	0,87	1.274,58	25.011,74
KZVK (Kirchl. Versorgungsk.)	0231 - 9 57 80	1,05	1.327,08	30.147,17

\*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungszinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen.  
\*\*bei 350.000 Euro Kreditsumme, 3,5% Tilgung  
Angaben ohne Gewähr

Bekomme ich einen Immobilienkredit?

Quelle: biallo.de

## Schutz vor hohen Sonderumlagen

Immobilien brauchen ab und zu ein wenig Pflege. Bauliche Maßnahmen können aber schnell ins Geld gehen. Eigentümergemeinschaften sollten deshalb regelmäßig Geld beiseite legen.

(tmn) Ein neues Dach, frische Farbe an der Fassade oder eine neue Schließanlage: Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden können teuer werden. Damit Wohnungseigentümer nicht jedes Mal eine Sonderumlage zahlen müssen, werden in der Regel sogenannte Instandhaltungsrücklagen gebildet, heißt es in dem Ratgeber-Buch „Eigentumswohnung“. Darauf haben Eigentümer einen Anspruch.

Die Höhe der Umlage variiert und hängt unter anderem von der Größe und dem Alter der Wohneigentumsanlage ab. Auch die Ausstattung des Gebäudes spielt eine Rolle. Verfügt das Haus zum Beispiel über einen Aufzug oder ein Schwimmbad, muss auch das bei der Bildung der Rücklage berücksichtigt werden. Eine Faustformel für neue Wohn-



Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden können teuer werden. Deshalb sollten Eigentümer eine Rücklage bilden.

FOTO: DPA

anlagen besagt, dass rund 0,8 Prozent bis ein Prozent des Kaufpreises in die Instandhaltungsrücklage eingestellt werden sollten.

Verwendet werden darf das Geld nur für Instandhaltungsmaßnahmen oder zur Durchführung kleinerer Reparaturen.

Grundsätzlich nicht eingesetzt werden dürfen die Mittel hingegen zur Finanzierung anderer Kosten, zum Beispiel Heizölkosten. Die Rücklagen dürfen auch nicht ohne weiteres ganz oder bis auf einen minimalen Betrag aufgelöst werden. Eine solche Ausschüttung

verstößt gegen die Zweckbindung der Mittel. Die Rücklage muss grundsätzlich sicher angelegt werden. In Frage kommen zum Beispiel Sparkonten, Geldmarktfonds oder Festgeldkonten, damit zumindest über einen Teil des Geldes kurzfristig verfügt werden kann. Über die Form der Anlage entscheidet die Eigentümerversammlung. Obwohl die Bildung der Rücklage die Hausgeldzahlungen in die Höhe treibt, ist es sinnvoll das Polster anzusparen. Die Rücklagen bieten einen gewissen Schutz vor hohen Sonderumlagen, die notwendig werden, wenn wichtige Arbeiten ansonsten nicht bezahlt werden können. Übrigens: Wer seine Eigentumswohnung verkauft, hat keinen Anspruch auf Auszahlung seines Anteils an der Instandhaltungsrücklage.