

**LANZENDÖRFER IMMOBILIEN**  
 Verkauf und Vermietung von Häusern und Wohnungen, Tel.: (0228) 36 52 52  
 www.lanzendoerfer-immobilien.de

# ImmobilienAnzeiger

Der Immobilien- und Wohnungsmarkt der Region

**LANZENDÖRFER SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**  
 Bewertung von Wohnimmobilien  
 Telefon: (0228) 36 50 80  
 www.lanzendoerfer-immobilien.de

## Lernen in der einstigen Botschaft

Verhandlungen um Immobilien fremder Länder in Bonn gestalten sich meist schwierig

Von Axel Vogel

Auf das markante Bürogebäude an der Ecke Rheinallee/Otto-Kühne-Platz im Bad Godesberger Villenviertel hatte Professor Hans Biegert schon lange ein Auge geworfen. Schließlich war der Direktor der Hebo-Privatschule, die ein paar Gehminuten entfernt liegt, auf der Suche nach Erweiterungsmöglichkeiten. Von daher schien der 850 Quadratmeter große Bau, der seit rund vier Jahren leer stand, genau das Richtige. Aber die Verhandlungen gestalteten sich schwierig: Das Gebäude gehört einem besonderen Eigentümer. In den 70er Jahren gebaut und zunächst von Griechenland als Botschaft genutzt, dienten die Büros der Botschaft Kameruns als Sitz – bevor es 2006 nach Berlin ging.

Bevor Biegert am Ende der Herbstferien mit rund 180 seiner 350 Schüler an die Rheinallee umziehen konnte, hatte es einiger Verhandlungen bedurft. Diese führte Immobilienmakler Franz Lanzendörfer, dem im Herbst die Vermarktung glückte. Nach mehr als zwei Jahren. Auch die Erfahrungen anderer Immobilienmakler und Investoren in Bonn lehrte: Die Verwertung ehemaliger exterritorialer Liegenschaften braucht oft einen langen Atem.

Bei den Gesprächen kam dem Vermittler zugute, dass er bereits seit 2007 gute Kontakte zu seinem Nachbarn „Kamerun“ pflegte – sein Büro liegt direkt angrenzend. Als Bonner Investoren Interesse an der Immobilie zeigten, nutzte er diese Kontakte. Das Problem war jedoch: „Die Regierung beziehungsweise die Botschaft Kameruns wollte keinesfalls verkaufen, nur vermieten.“ Und das, obwohl ausreichend Kaufanfragen vorlagen. Dies sei eine Besonderheit und einmalig in Bonn, meint der Makler.

Da kam Schuldirektor Biegert ins Spiel, der gerne mieten wollte, aber für 20 Jahre. Schließlich musste ein sechsstelliger Betrag



Die ehemalige Botschaft Kameruns an der Rheinallee ist nun eine Zweigstelle der Hebo Privatschule in Bad Godesberg. Waren an dem Deal beteiligt (von links): Vermittler Franz Lanzendörfer, Schuldirektor Professor Hans Biegert und Architekt Jürgen Heinen. FOTO: VOGEL

zur Modernisierung der Immobilie investiert werden. So begann Lanzendörfer einen Verhandlungsmarathon, der ihn etliche Male nach Berlin führte. Dort musste er feststellen: „Die Mentalität bei Vertragsverhandlungen ist eine völlig andere als hierzulande.“ Normalerweise habe man es bei solchen Abschlüssen mit Standardverträgen zu tun. „Trotzdem wurden alle Vertragsdetails von der Botschaftsseite auf den Prüfstand gestellt, hinterfragt und verhandelt.“

Hinzu kommt ein weiterer Punkt: „Grundsätzlich darf ein Botschafter keine alleinige Entscheidung über einen Vertragsabschluss fällen“, so Franz Lanzendörfer. Hierfür sei stets die Zustimmung der im Heimatland zuständigen Ministerien, des Finanz-

und Außenministeriums, erforderlich: „Der Botschafter ist daher mit dem Vertragsentwurf nach Kamerun gereist, um entsprechende Zustimmung einzuholen.“

Die verwickelte Eigentumsfrage bei exterritorialen Liegenschaften Severine Kurz von Engel & Völkers Commercial oft auf eine Geduldsprobe. Die Vermarktung der Botschaft von Indonesien in der Bernkasteler Straße zieht sich mittlerweile seit rund einem Jahr hin. „Bedauerlicherweise sind unsere Ansprechpartner nicht die eigentlichen Entscheidungsträger. Die Kontaktpersonen der Botschaften müssen daher teilweise über Monate hinweg auf Auskünfte warten“, stellt Kurz fest. Hinzu komme, dass jedes Land an die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften für

die Vorgehensweise beim Verkauf von staatlichen Immobilien gebunden ist. „Diese Vorschriften treffen bei deutschen Kaufinteressenten häufig auf Unverständnis und Ablehnung.“ Fakt ist: Bis heute liegt ihr von Indonesien „noch keine finale Entscheidung vor. Es wird geprüft, ob es sinnvoller ist, die Immobilie zu halten oder zu veräußern“. Der Entscheidungsprozess der Regierung stellt sowohl für Immobilienberater als auch für potenzielle Kaufinteressenten eine Herausforderung dar. Für Severine Kurz ist daher die erfolgreiche Vermittlung exterritorialer Immobilien „immer ein besonderer Erfolg“.

Dass auch Bauvorhaben auf solchen Arealen durchaus ihre Tücken haben können, diese Erfahrung musste Corpus Sireo ma-

chen. Der Kölner Wohnbauträger baut derzeit fünf Mehrfamilienhäuser mit 23 hochwertigen Eigentumswohnungen im Park der Villa Stein, der ehemaligen saudi-arabischen Residenz an der Rüdigerstraße in Mehlem. „Für exterritorialen Grundbesitz besteht zunächst grundsätzlich kein deutsches Baurecht“, erklärt Geschäftsführerin Anett Barsch. Daher sei es für den Investor schwierig, ein Grundstück nach dem Ankauf unter deutsche Planungshoheit zurückzuführen. Erst dann könne die städtische Planungsbehörde im zweiten Schritt festlegen, wie ein Gelände bebaut werden darf. „Dieses Risiko trägt allein der Bauträger, insofern sind die vergleichsweise großen Unwägbarkeiten eine Besonderheit“, so Barsch.

## Gasmarkt: Wettbewerb nimmt zu

Angebote haben sich vervielfacht

Gaskunden in Deutschland können zwischen immer mehr Anbietern wählen. Nach einer Untersuchung des Verbraucherportals Toptarif in Berlin haben sich die Auswahlmöglichkeiten für private Verbraucher in den letzten Jahren nahezu verzehnfacht. Konnten Haushalte Ende 2008 im Schnitt

„In Teilen NRW und Niedersachsens haben Verbraucher weniger Auswahlmöglichkeiten“

Verbraucherportal Toptarif

bundesweit zwischen sechs Gasanbietern wählen, stehen heute durchschnittlich 59 Wettbewerber zu Wahl. 2010 lag die Zahl verfügbarer Alternativen bei 41 Anbietern.

Regional gibt es den Angaben zufolge aber große Unterschiede. Die größte Vielfalt gibt es demnach mit über 70 Anbietern in Teilen Baden-Württembergs, Schleswig-Holsteins, Sachsens, Sachsen-Anhalts und Thüringens. In Teilen Nordrhein-Westfalens und Niedersachsens haben Verbraucher weniger Auswahlmöglichkeiten. Häufig konkurrieren dort nicht mehr als 50 Wettbewerber auf den lokalen Gasmärkten.

Für Haushalte ist dieses große Angebot positiv. Mit einem Wechsel des Anbieters können Verbraucher ihre Energiekosten deutlich senken. Demnach werden einem vierköpfigen Musterhaushalt mit einem Jahresverbrauch von 20 000 Kilowattstunden Gas rund 1327 Euro jährlich von den örtlichen Grundversorgern in Rechnung gestellt.

Bei den günstigeren Angeboten von lokalen Wettbewerbern fallen für die gleiche Menge Gas 1097 Euro an. dpa

# Das Markenzeichen qualifizierter Immobilienmakler, Verwalter und Sachverständiger

<b>Bakic-Immobilien</b> 53111 Bonn Rathausgasse 22-24 info@bakic-immobilien.de Tel. 02 28 / 44 55 99 Fax 02 28 / 44 55 90 www.bakic-immobilien.de	<b>J. Jaenicke Immobilien</b> 53173 Bonn, Jahnallee 31 info@jaenicke-immobilien.de Tel. 02 28 / 36 20 77 www.immobilien-jaenicke.de	<b>Immobilien Peter Kittlaus IVD</b> Ihr großes Maklerunternehmen im Rhein-Sieg-Kreis – Büro St. Augustin-Hangelar – Büro Bonn-Beuel – Büro Troisdorf – Büro Königswinter – Gutachten – Hausverwaltung – Service rund ums Haus 53721 Siegburg Bahnhofstraße 12 www.immobilien-kittlaus.de Tel. 0 22 41 / 12 73 20 Fax 0 22 41 / 12 73 220 E-Mail: info@immobilien-kittlaus.de	<b>Immobilienkontor Mroch &amp; Newman</b> 53125 Bonn, In der Wehrhecke 39 www.mroch-newman.de Tel. 02 08 / 9 18 11 33 E-Mail: welcome@mroch-newman.de
<b>BENDER IMMOBILIEN &amp; HAUSVERWALTUNG</b> Bonn St. Augustin Tel. 02 28 / 96 28 585 www.IMMOBILIEN-BENDER.de	<b>Kleine &amp; Nöthen Immobilien GmbH</b> 53115 Bonn, Argelander Str. 148 10435 Berlin, Hagenauer Straße 14 mail@kleine-noethen-immobilien.de Tel. 02 28 / 93 79 98-0 Tel. 030 / 8 25 93 44 www.kleine-noethen-immobilien.de	<b>Kraft Immobilien GmbH</b> ... seit 1979 www.kraft-bonn.de 53115 Bonn Schloßstraße 1 Verkauf und Vermietung von Haus- u. Grundbesitz Tel. 02 28 / 31 60 51	<b>Immobilienbüro Winkler – Irmentraud Winkler</b> 53113 Bonn, Ermekeilstr. 15 info@partner-immobilien-winkel.de Tel. 02 28/24 23 502 Fax 02 28/24 23 503
<b>BONACCURA Immobilien</b> 53123 Bonn Rochusstraße 65 www.bonaccura.de Tel. 02 28 / 9 64 88 0	<b>Lanzendörfer Immobilien &amp; Sachverständigenbüro</b> www.lanzendoerfer-immobilien.de 53173 Bonn, Rheinallee 74 www.lanzendoerfer-immobilien.de Erster Bonner Makler zertifiziert nach EU Norm DIN EN 15733 Tel. 02 28 / 36 52 52 info@lanzendoerfer-immobilien.de	<b>Limbach, R. Dieter Immobilien KG</b> Maklerhaus seit 1959 53111 Bonn Bertha-von-Suttner-Platz 2-4 E-Mail: immobilien@limbach-online.com www.limbach-online.com Tel. 02 28 / 98 16 00 Tel. 02 28 / 9 81 60 10	<b>Immobilienbüro PERERA</b> Vermietung / Verkauf 53111 Bonn, Weierstraße 14 www.architektraab.de Tel. 02 28 / 98 19 10 Fax 02 28/ 98 19 18
<b>Horst Günter von Carnap Immobilien Cremer GmbH</b> 53424 Remagen Grabenstraße 13 E-Mail: info@immobiliencremer.de Tel. 0 26 42 / 7 30 28	<b>MARYNAK IMMOBILIEN</b> Verkauf • Vermietung Verwaltung • Bewertung 53127 Bonn-Lengsdorf Mühlenbach 35 A www.maryniak-immobilien.de Tel. 02 28 / 79 71 62 Fax 02 28 / 6 20 32 01 info@maryniak-immobilien.de	<b>Immobilien Schmuck</b> Vermietung/Verwaltung/Verkauf 53604 Bad Honnef info@immobilien-schmuck.de Tel. 02 28 / 88 606 42-0 Fax 02 28 / 88 606 42-4	<b>Architekt</b> 53111 Bonn, Weierstraße 14 www.architektraab.de Tel. 02 28 / 98 19 10 Fax 02 28/ 98 19 18
<b>DELTA Immobilien GmbH</b> 53175 Bonn-Bad Godesberg Wurzerstr. 108 www.delta-immobilien.net Tel. 02 28 / 9 52 58-0	<b>Immobiliensachverständige</b> 53225 Bonn Wolkenbürgweg 9 info@erwenich-consulting.de Tel. 02 28 / 22 79 790	<b>Saller Immobilien IVD</b> In Beuel – Für Beuel Ihr Partner seit 32 Jahren www.saller-immobilien.de 53225 Bonn-Beuel Friedrich-Breuer-Str. 93 Tel. 02 28 / 47 06 00 Fax 02 28 / 47 66 01 info@saller-immobilien.de	<b>Roggendorf Immobilien</b> 53129 Bonn-Dottendorf www.roggendorf-immobilien.de Tel. 02 28 / 36 76 12 40 info@roggendorf-immobilien.de
<b>DOERING IMMOBILIEN</b> www.villenmakler.de 53639 Königswinter Herresbacher Str. 7 (altes Postamt) Tel. 0 22 44 / 87 09 75	<b>Immobiliensachverständige</b> 53225 Bonn-Beuel Stiftsstraße 46 www.grubeundpartner.de Tel. 02 28 / 47 00 67 Fax 02 28 / 47 00 60 E-Mail: immo@g-rdm.de	<b>Schmitt, Hans-Jürgen Immobilien</b> 53113 Bonn Rheinweg 31 E-Mail: immoschmitt@t-online.de Tel. 02 28 / 52 52 31 / 23 64 41 Fax 02 28 / 23 75 06	<b>Schmitt, Hans-Jürgen Immobilien</b> 53113 Bonn Rheinweg 31 E-Mail: immoschmitt@t-online.de Tel. 02 28 / 52 52 31 / 23 64 41 Fax 02 28 / 23 75 06
<b>VON EHMÖFEN IMMOBILIEN RDM</b> gegründet 1976 53225 Bonn, Heinr.-Heine-Str. 22 50933 Köln, Kitschburg, Str. 238 50374 Erftstadt, Sanddornweg 6 E-Mail: info@von-ehmofen.de Tel. 02 28 / 46 32 22 Fax 02 28 / 46 61 55 Tel. 02 21 / 9 40 55 10 www.vonehmofen.de	<b>Immobiliensachverständige</b> 53225 Bonn-Beuel Stiftsstraße 46 www.grubeundpartner.de Tel. 02 28 / 47 00 67 Fax 02 28 / 47 00 60 E-Mail: immo@g-rdm.de	<b>Immobilien Schmuck</b> Vermietung/Verwaltung/Verkauf 53604 Bad Honnef info@immobilien-schmuck.de Tel. 02 28 / 88 606 42-0 Fax 02 28 / 88 606 42-4	<b>Stöckmann-Immobilien.de</b> Taubitz Immobilienconsulting e. K. Dieter Vreden, Dipl.-Kfm. Wertschätzungen Wissen Immobilien Immobilien-Hausverwaltungen 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Telegrafstraße 36 Tel. 02 24 / 9 03 09 60 www.wissen-immobilien.de
<b>Dipl.-Ing. TH J. Ervenich GmbH</b> Bau+Immobilienfachverständige 53225 Bonn-Beuel Stiftsstraße 46 www.grubeundpartner.de Tel. 02 28 / 47 00 67 Fax 02 28 / 47 00 60 E-Mail: immo@g-rdm.de	<b>Horst Gundelach Immobilien- und Finanzmakler</b> Erfolgreich seit 1968 53173 Bonn Talstraße 8 Horst.Gundelach@t-online.de Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Stöckmann-Immobilien.de</b> Taubitz Immobilienconsulting e. K. Dieter Vreden, Dipl.-Kfm. Wertschätzungen Wissen Immobilien Immobilien-Hausverwaltungen 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Telegrafstraße 36 Tel. 02 24 / 9 03 09 60 www.wissen-immobilien.de	<b>Stöckmann-Immobilien.de</b> Taubitz Immobilienconsulting e. K. Dieter Vreden, Dipl.-Kfm. Wertschätzungen Wissen Immobilien Immobilien-Hausverwaltungen 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Telegrafstraße 36 Tel. 02 24 / 9 03 09 60 www.wissen-immobilien.de
<b>IMMOPLUS Bonn OHG</b> www.immoplus-bonn.de Hans-Böckler-Str. 19 53225 Bonn Tel. 02 28 / 9 71 49 39 - 11 E-Mail: info@immoplus-bonn.de	<b>Horst Gundelach Immobilien- und Finanzmakler</b> Erfolgreich seit 1968 53173 Bonn Talstraße 8 Horst.Gundelach@t-online.de Tel. 02 28 / 91 91 91 Fax 02 28 / 91 91 99 info@sattler-immobilien.de	<b>Stöckmann-Immobilien.de</b> Taubitz Immobilienconsulting e. K. Dieter Vreden, Dipl.-Kfm. Wertschätzungen Wissen Immobilien Immobilien-Hausverwaltungen 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Telegrafstraße 36 Tel. 02 24 / 9 03 09 60 www.wissen-immobilien.de	<b>Stöckmann-Immobilien.de</b> Taubitz Immobilienconsulting e. K. Dieter Vreden, Dipl.-Kfm. Wertschätzungen Wissen Immobilien Immobilien-Hausverwaltungen 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler Telegrafstraße 36 Tel. 02 24 / 9 03 09 60 www.wissen-immobilien.de