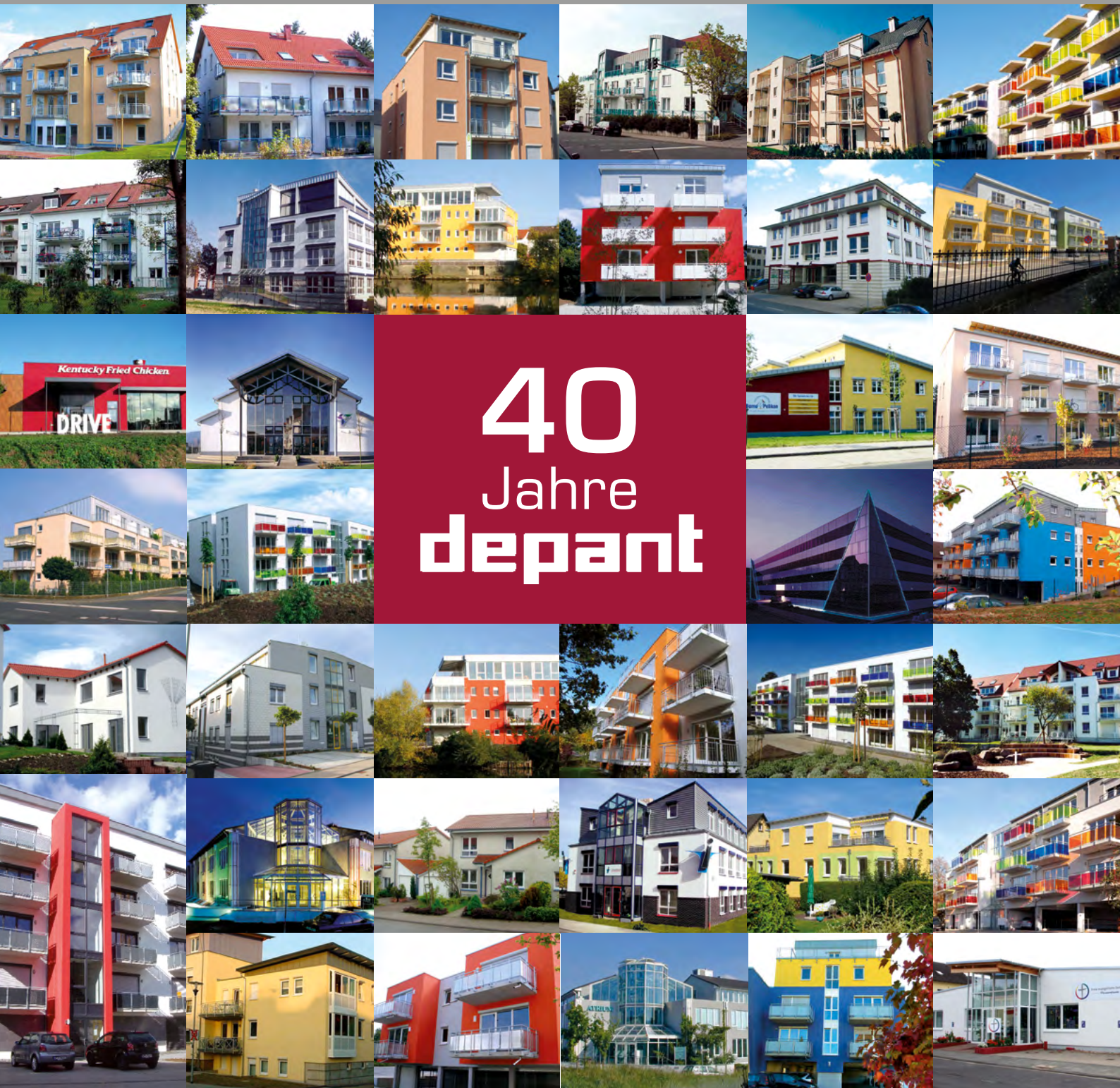


# HABITARE

Das depant-Kundenmagazin

Sonderdruck „40 Jahre Depant“

**depant**



## Die Immobilienwirtschaft im Wandel der Zeiten

Als die Depant 1970 gegründet wurde, war der Immobilienmarkt durch eine große Wohnungsnot geprägt. Ein hohes Wirtschaftswachstum sowie stark steigende Bevölkerungszahlen führten dazu, dass der Wohnungsnachfrage kein entsprechendes Angebot gegenüberstand. Das seinerzeit noch existierende Wohnungsbauministerium verkündete, dass ca. 800.000 Familien in „asozialen Unterkünften“ lebten und mehr als 300.000 Wohnungssuchende registriert seien.



(v. l. n. r.) Daniela Dietz, Andree Reiers, Lars Ottinger, Uwe Hess, Bernd Schröder, Diana Roth, Gerhard Lotz, Carolin Gänslar, Reinhild Siegfried, Marleen Hantschel, Irina Jung, Christel Fischer

Daraus resultierte ein Bauboom, der zu Fertigstellungen von über 600.000 Wohnungen – darunter ca. 160.000 Sozialwohnungen – alleine in 1970 führte. In dessen Folge kam es zu dramatischen Preissteigerungen von über 35% im Baugewerbe. Insbesondere die Stahlpreise stiegen nahezu täglich. Um die Inflation einzudämmen erhöhte die Bundesbank die Zinsen immer weiter – in der Spitze auf über 14% p. a.



Die Immobilienpreise kletterten dadurch erstmals über die Schwelle von 1.000 DM (heute ca. 511 €) je qm Wohnfläche und die Mieten in den Großstädten verteuerten sich auf 8

– 10 DM je qm. Bauland erzielte in nachgefragten innerstädtischen Lagen sensationelle 100 DM je qm. Und auf einen erwerbslosen Bauleiter kamen durchschnittlich 21 offene Stellen. Daher sah sich die Wohnungswirtschaft gezwungen, Zulagen auf den Tariflohn für Facharbeiter (4,75 DM / Stunde) zu zahlen.

Zu dieser Zeit wurde das Architekturbüro Helmuth Müller aus Krißfeld von einer Kommune mit der Bitte angesprochen, neben der Planung von Einfamilienhäusern auch die dazu notwendige Grundstückserschließung sowie deren Vermarktung zu übernehmen. Die Idee zur Gründung der Depant war geboren. Gemeinsam mit dem Kaufmann Erwin Denner sowie dem Bauingenieur Jürgen Pantel – aus deren Nachnamen sich die Firmenbezeichnung zusammensetzte – sowie dem Statiker Gerhard Thürauf wurde am 17. Dezember 1970 die Depant in Hanau gegründet.

Anfangs errichtete Depant nahezu ausschließlich Einfamilienhäuser im Bereich Hanau. Später kamen immer mehr Eigentumswohnungen hinzu und das Geschäftsgebiet wurde auf das komplette Rhein-Main-Gebiet, insbesondere den Vordertaunus, erweitert. Dies führte dazu, dass die Depant 1987 ihren Firmensitz nach Oberursel verlegte. Der Umzug ermöglichte es, die Erwerber – überwiegend Eigennutzer – aufgrund kürzerer Wege noch besser zu betreuen.

In den Folgejahren rückte jedoch eine weitere Zielgruppe in den Fokus des Handelns: Kapitalanleger, welche mit Hilfe von Immobilieneigentum für das Alter vorsorgen wollen. Dieser Personenkreis erwartet eine umfangreiche Betreuung der Immobilie auch nach deren Fertigstellung. Daher wurden seit 1988 auch Hausverwaltungstätigkeiten erbracht und dieses Tätigkeitsfeld 1994 in die Depant Hausverwaltung GmbH ausgegliedert.

Die Übernahme der Geschäftsführung durch Uwe Hess (seit 1987) und Gerhard Lotz (zusätzlich seit 1996) führte dazu, dass sich Depant verstärkt in Mittelhessen engagierte. Etliche Bauvorhaben in Gießen und Butzbach sowie die Tatsache, dass der überwiegende Teil der Mitarbeiter und der beschäftigten Handwerksfirmen aus dem Bereich um Gießen kommen ließen es angebracht erscheinen, den Firmensitz in 2002 nach Gießen zu verlegen. Seither wurde eine Vielzahl von Immobilien – häufig Studentenwohnanlagen – in Gießen und Marburg errichtet.

Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich acht Kirchen sowie etliche Bürogebäude, Fachmärkte und Discounter erstellt. Außerdem wurden für Dritte Generalübernehmer- und Projektsteuerungsleistungen erbracht.



In den vergangenen Jahrzehnten war der Immobilienmarkt vielfältigen Veränderungen unterworfen. Es gab eine Zeit der Bauherrenmodelle, der Nato-Wohnungen und der Eigenheimzulage. In den 80ern zog man von der Stadt aufs Land, heute kehrt sich dieser Prozess um. Und die Schaffung von Wohnraum für kinderreiche Familien tritt zurück hinter die Bedürfnisse der wachsenden Zielgruppe der Senioren.



Die degressive Abschreibungsmöglichkeit für vermietete Immobilien kletterte erst von 5% auf 7%, wurde nach der Wiedervereinigung auf bis zu 50% erhöht, um dann auf 4% gesenkt zu werden, bevor sie endgültig abgeschafft wurde. Heute kann man Immobilien nur noch mit 2% linear abschreiben.

Damit einher ging die Verfüngfacherung der Spekulationsfrist von 2 Jahre auf nunmehr 10 Jahre sowie die Erhöhung der Grunderwerbsteuer von 2% auf 3,5% in Hessen. Andere Bundesländer wie Berlin erhöhen diese Steuer seit 2007 und sind bei mittlerweile 4,5% angelangt.

Auch die Mietrechtsprechung unterliegt permanenten Veränderungen. So gelten z. B. asymmetrische Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter und bei den Renovierungsklauseln haben selbst Spezialisten Schwierigkeiten, den Überblick zu behalten.

Viele große und namhafte Marktteilnehmer konnten sich diesen Veränderungen nicht anpassen und mussten aufgeben. Der Depant ist es in den vergangenen 40 Jahren jedoch gelungen, Veränderungen der Marktbedingungen dazu zu nutzen, die eigene

Geschäftspolitik weiter zu entwickeln und immer wieder attraktive Nischen zu besetzen. Heute steht die Immobilienwirtschaft vor neuen Herausforderungen. „Deutschland ist gebaut“ hört man auf immobilienwirtschaftlichen Kongressen. Es werden im wiedervereinigten Deutschland nur noch ca. 150.000 Wohnungen und Häuser jährlich erstellt.

Es gilt jetzt, neue Wohnformen für die sich verändernden Lebensbedürfnisse der Menschen zu gestalten. Das geringer werdende Infrastrukturanangebot auf dem Land, ein immer weiter ausgedünntes Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs sowie ein verändertes Konsum- und Freizeitverhalten verstärken den Trend „zurück in die Stadt“. Urbanes, altersgerechtes Wohnen rückt daher in den Mittelpunkt des Interesses.

Wir stellen uns diesen Herausforderungen auch in Zukunft. Dabei berücksichtigen wir bei der Auswahl neuer Projekte nicht nur die altbekannten Kriterien „Lage, Lage, Lage“ sondern wir sind darüber hinaus bestrebt, durch innovative Konzepte und guten Service beste Bedingungen für „Investitionen in die Zukunft“ zu schaffen.

## Ihre Immobilie in guten Händen!



Unsere Tätigkeit beginnt bereits, wenn die Wohnungsübergabe vom Bauträger noch in weiter Ferne steht: Versicherungen müssen abgeschlossen werden, Verträge mit Ver- und Entsorgern für Strom, Gas, Wasser und Abwasser, Fernsehen und Kommunikationsunternehmen sind vorzubereiten. Außerdem gilt es, rechtzeitig zur Übergabe einen Hausmeister sowie Reinigungskräfte zu beauftragen.

Daher werden wir in der Regel schon vor Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens durch die Bauträgergesellschaft für die Dauer von drei Jahren bestellt. Selbstverständlich stehen wir auch über diesen Zeitraum hinaus gerne als Hausverwalter zur Verfügung. Daher betreuen wir aktuell über 1.700 Wohnungen in mehr als 60 Liegenschaften.

Ein wichtiger Meilenstein für jede Eigentümergemeinschaft ist die Zeit vor Ablauf der 5-jährigen Gewährleistungsfrist. Hierbei gilt es, die Liegenschaft noch einmal kritisch auf eventuelle Gewährleistungsmängel zu überprüfen.

Im Rahmen der **Wohnungseigentumsverwaltung** (WEG -Verwaltung) betreuen wir das Gemeinschaftseigentum. Neben dem Abschluss und der Überwachung der oben genannten Verträge besteht unsere Tätigkeit u. a. darin, einen Wirtschaftsplan zu erstellen, die Buchhaltung der Eigentümergemeinschaft zu führen sowie die gemeinschaftlichen Gelder anzufordern, zu verwalten und hierüber Rechnung zu legen. In einer jährlich stattfindenden Eigentümerversammlung geben wir über unsere Tätigkeit Rechenschaft.

Auf Wunsch bieten wir unseren Kunden auch die Übernahme der Mietverwaltung an. Diese beinhaltet die Verwaltung des Sondereigentums – der Wohnung. Hierzu gehört, in Abstimmung mit kompetenten Maklerunternehmen, die Mietersuche, -auswahl und -betreuung inklusive der Inkassotätigkeit und der jährlichen Nebenkostenabrechnung.

Für diese anspruchsvollen Tätigkeiten stehen wir Ihnen mit einem Team gut ausgebildeter und motivierter Fachkräfte zur Verfügung. Darüber hinaus können wir auf ein bewährtes Netzwerk erfahrener Ingenieure und solider Handwerksfirmen zurückgreifen. Und bei Notfällen erreichen Sie uns über unsere Notrufnummer an 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr.

Ihre

**depant**  
Hausverwaltungs GmbH



(v. l. n. r., oben) Karina Müller, Brita Rößler, Sabine Pollak, Anja Albach

(v. l. n. r., unten) Regina Knöll, Petra Kehm-Wanke, Betina Hess, Susanne Becker, Lena Hess