

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Starke Immofonds

Von Christian Siedenbiedel

Die ersten Wolken ziehen am Konjunkturblick auf – werfen sie auch Schatten auf die offenen Immobilienfonds? Eine aufwendige Marktanalyse der Ratingagentur Scope mit 13 neuen Ratings für die wichtigsten hiesigen Publikumsfonds kommt zu dem Ergebnis: Welche Sorgen auch immer man sich für die Zukunft machen mag – im Augenblick stehen die Fonds gut da. Das ist für die Anleger sehr erfreulich. Fünf der Fonds erhielten ein besseres Rating, und nur einer, der Nordamerika-Fonds der Deka, wurde herabgestuft. Im letztgenannten Fall macht sich bemerkbar, dass die gestiegenen Kapitalmarktzinsen in den Vereinigten Staaten für einen anspruchsvolleren Vergleichsmaßstab sorgen: Weil die Rendite der Immobilienfonds mit der Rendite der jeweiligen Staatsanleihen verglichen wird, schneiden Fonds in Zeiten steigender Zinsen bei sonst gleichen Umständen schlechter ab. Das kann in Europa auch noch drohen – es geschieht im Augenblick aber noch nicht, weil die Kapitalmarktzinsen hierzulande noch nicht so stark gestiegen sind wie in Amerika. Ihr leichter Anstieg hat sich Scope zufolge noch nicht ungünstig ausgewirkt. Im Gegenteil: Die Gutachter für das Immobilienvermögen in den Fonds berücksichtigen weiter steigende Mieten, der Wert der Immobilien befindet sich deshalb insgesamt in einer Phase, in der noch hochgeschrieben wird. Das muss nicht immer so bleiben. Gerade die fallenden Immobilienpreise in London sind ein warnendes Zeichen. Im Augenblick aber sind die offenen Immobilienfonds bei Anlegern immer noch sehr beliebt. Der Zustrom ist ungebrochen. Im „World Wealth Report 2018“ der Unternehmensberatung Capgemini ist sogar die Rede davon, Immobilien seien die einzige Anlageklasse, deren Anteil im Portfolio der Millionäre in aller Welt zuletzt noch zugenommen hat.



Erschwerter Zugang: Einwohner von Kitzbühel zu werden ist nicht nur teuer, sondern für Deutsche auch bürokratisch anspruchsvoll.

Foto ddp Images

Schöne Aussicht mit Makel

Der Grunderwerb in Österreich kann für Ausländer hürdenreich sein. Fachleute sprechen von Diskriminierung.

Von Michaela Seiser

WIEN, 21. Juni. Ein deutsches Ehepaar kauft ein Haus in Tirol. Zum Hausbau werden nur in Tirol ansässige Firmen beauftragt, die sogar die Umbauten im Hotel der Erwerber in München vornehmen. Die Grundverkehrsbehörde war dennoch vorerst der Ansicht, dass hier ein verbotener Freizeitwohnsitz errichtet wird. Nur aufgrund der von dem Ehepaar geführten genauen Aufzeichnungen, zu denen ihr Anwalt von Anfang an empfohlen hatte, und auch aufgrund des Umstandes, dass sie hier ein Kraftfahrzeug angemeldet und den Hauptwohnsitz auch tatsächlich begründet hatten, kam die Behörde zur Überzeugung, dass es sich hier um keinen verbotenen Freizeitwohnsitz handelt.

Das Beispiel zeigt, welche Tücken Deutsche in Österreich erwarten, wenn sie in westlichen Bundesländern Grund und Boden erwerben. Obwohl die Alpenrepublik Mitglied der EU ist und somit dem Prinzip der Niederlassungsfreiheit unterliegt, gibt es Schwierigkeiten dabei. Ein Hauptgrund dafür ist, dass im föderal organisierten Österreich Grunderwerb

Ländersache ist. Für die Raumordnung und somit auch für die Regelung der Freizeitwohnsitze sind die Bundesländer zuständig. Deshalb gibt es neun unterschiedliche Landesraumordnungsgesetze. In der Praxis zeigt sich, dass vor allem in bestimmten Regionen der westlichen Bundesländer Vorarlberg, Tirol und Salzburg beim Erwerb von Ferienimmobilien besondere Restriktionen bestehen. Aufgrund ihrer Nähe zu Deutschland gibt es in diesen Gebieten bereits jetzt einen relativ hohen Anteil an Freizeitwohnsitzen. Deshalb wird dort die Anzahl neuer, behördlich genehmigter Freizeitwohnsitze begrenzt. Neben bereits genehmigten Freizeitwohnsitzen dürfen neue nur noch in bestimmten Ausnahmefällen geschaffen werden, was unter Umständen mit hohen bürokratischen Hürden verbunden ist. Dadurch kann sich der Erwerb von Liegenschaften für deutsche Interessenten über Jahre erstrecken. Dabei werden von den Behörden teilweise Details beanstandet, die die Bewilligung unangemessen behindern können. Die Nutzung als Freizeitwohnsitz ohne eine entsprechende Genehmigung ist verboten. Bislang konnte das zur Folge haben, dass die Immobilie im schlimmsten Fall sogar gerichtlich versteigert wird.

Der Innsbrucker Anwalt Axel Fuith hat hier eine Entschärfung der Lage erwirkt. Er konnte den Tiroler Landtag davon überzeugen, dass Raumordnung und Grundverkehr streng zu trennen sind. Der Grundverkehr sagt, wer erwerben darf, die Raumordnung sagt, wie die Benutzung erfolgen darf. „In diesem Zusammenhang ist es mir gelungen, dass durch ein Präzedenzverfahren, das von mir ver-

treten EU-Bürger betroffen hat, nunmehr die Sanktion der Versteigerung bei widerrechtlicher Nutzung als Freizeitwohnsitz überhaupt entfallen ist.“ Dies bedeutet aber nicht, dass bei einem Zuwiderhandeln gegen dieses Verbot nicht weiterhin Unbill auf Erwerber wartet. Es wurde eine Beweislastumkehr eingeführt, wonach jemand, der nicht seinen Hauptwohnsitz hier gemeldet hat, beweisen muss, dass er keinen Freizeitwohnsitz unterhält. Wie Fuith betont, ist das ein Beweis, der sehr schwer zu führen ist.

Teure Patentlösung für die Stadtplanung. Seite 13

Überdies ist im Grundverkehr ein weiterer Rückschritt zu verzeichnen. Denn nunmehr wird innerstaatlich die Meinung vertreten, dass beim Erwerb durch Kapitalgesellschaften die Kapitalmehrheit über die Befähigung als Bauer verfügen muss. Dies ist aus Sicht von Fuith und anderen Gegnern von Diskriminierung juristisch völlig absurd. Zu verlangen, dass bei einer erwerbenden Aktiengesellschaft die Mehrheit des Aktienkapitals über die Befähigung verfügen muss – selbst dann, wenn die Eigentümer der Aktien wiederum Gesellschaften sind –, verwundert. Verlangt könne nur werden, dass einzelne Geschäftsführer oder Vorstände über die Befähigung verfügen, nicht aber das Kapital, sagt Fuith, der diesbezüglich einen Antrag an die Kommission der EU gestellt hat, gegen Österreich ein Vertragsverletzungsverfahren einzuleiten. „Dies widerspricht nämlich

eklatant den Säulen des europäischen Rechts, insbesondere der Kapitalverkehrsfreiheit.“

Festzuhalten wäre auch noch, dass am 1. Oktober 2016 die Verpflichtung entfallen ist, beim Rechtserwerb zu erklären, keinen Freizeitwohnsitz zu begründen. Dies bedeutet aber nicht, dass damit neue Freizeitwohnsitze rechtmäßig errichtet werden dürfen. Der Anwalt rät dringend von der Begründung von verbotenen Freizeitwohnsitzen ab. Zwar komme es nicht mehr zur Versteigerung. Doch seien Nutzungsverbote und empfindliche Verwaltungsstrafen zu erwarten. Auch wenn festgestellte Freizeitwohnsitze rar sind, sollte darauf geachtet werden, derartige Objekte zu erwerben. Leider nehmen auch manche Makler die gesetzlichen Bestimmungen nicht ernst und verkaufen Objekte mit dem Hinweis, es würde ohnedies nicht kontrolliert werden. Dass dem nicht so ist, bestätigt sich Fuith in seinem Berufsalltag. „Es mag sein, dass nach wie vor in Österreich, insbesondere in Tirol, eine Diskriminierung aufgrund der Staatsbürgerschaft erfolgt. Das heißt, es werden eher Bürger der Europäischen Union, die keine Österreicher sind, verfolgt, als Österreicher. Dies ist zwar unionsrechtlich inakzeptabel, aber leider ein Faktum.“

Österreich ist seit vielen Jahren auch für Deutsche ein beliebtes Ziel, um eine Immobilie zu erwerben. So haben derzeit nach Angaben des Bundesministeriums für Inneres in Österreich bereits rund 290 000 Deutsche ihren Haupt- oder Zweitwohnsitz nach Österreich verlagert, was deutlich mehr als noch vor zehn Jahren ist. Philipp Reisinger, Vorsitzen-

der der Immobilien- und Vermögensreuhänder der Wirtschaftskammer Tirol, sieht zwar nach wie vor ein hohes Interesse an einem Zuzug nach Tirol wegen der hohen Lebensqualität im Gebirge. Doch sei von einem Ausverkauf an Deutsche schon lange nicht mehr zu reden. Das sei Teil der Wahlpropaganda in den neunziger Jahren gewesen. Die Preisspirale drehe sich weiter nach oben, was der Lage der Region geschuldet ist. Das Bauland ist knapp, womit die einheimische Bevölkerung zunehmend Wohnraumnöte bekommt. Das gilt vor allem für angesagte Adressen wie Kitzbühel, wo in den zurückliegenden Jahren phantastische Wertsteigerungen möglich waren. Inzwischen kostet der Quadratmeter für ein Grundstück in Spitzenlagen 5000 Euro, vor zehn Jahren waren es 4000 Euro.

Sein Kollege Christian Krassnigg berichtet von einem ungebrochenen Interesse an Kitzbühel, einer der angesagtesten Adressen in Tirol. Mit rund 2500 deutschen Staatsbürgern mit Haupt- oder Nebenwohnsitz stellen sie fast ein Drittel der Bevölkerung. Darunter finden sich prominente Namen. „Wir haben einen Mangel an guten Objekten“, sagt Krassnigg. Es gebe weniger als ein Dutzend Häuser in Top-Lage. Doch habe die Nachfrage an Deutschen schon nachgelassen. Vielleicht, weil die wirtschaftliche Lage unsicher ist. Doch würden noch immer genügend Unternehmen und Familien eine Verlagerung in das Nachbarland überlegen und durchführen – eine Entscheidung, die mit Unwägbarkeiten behaftet ist. Für manche gestaltet sich die Grenzüberschreitung in das kleine Alpenland hürdenreich.

Häuserpreise in London fallen immer weiter

F.A.Z./Bloomberg FRANKFURT, 21. Juni. Die Häuserpreise in London fallen immer weiter: Im Juni gingen sie um 0,9 Prozent zurück. Das geht aus einer Analyse des Unternehmens Rightmove hervor. Im Durchschnitt betrug der Preis für Immobilien demnach im Juni beinahe 632 000 Pfund (rund 720 000 Euro). Gegenüber dem Vorjahr verminderte sich dieser Wert um 1 Prozent. Nach den Zahlen von Rightmove war der Juni in dieser Hinsicht der zehnte negative Monat in Folge. Gleichzeitig stiegen die Immobilienpreise in Großbritannien insgesamt. Gegenüber dem Monat Mai legten sie im Schnitt um 0,4 Prozent zu, verglichen mit vor einem Jahr um 1,7 Prozent. Der Preisrückgang in London könne teilweise mit dem Ende der üblichen Verkaufssaison im Frühjahr begründet werden, heißt es. Auch eine zweite Analyse, erstellt von Acadata, zeigt, dass die Immobilienpreise in der britischen Hauptstadt sinken. Als Grund wird die Unsicherheit um den avisierten Austritt Britanniens aus der Europäischen Union genannt. Die britische Handelskammer erwartet nach eigenen Angaben in diesem Jahr das schwächste Wirtschaftswachstum seit der Finanzkrise 2009. Sie senkte ihre Vorhersage für das Wirtschaftswachstum von 1,4 auf 1,3 Prozent für dieses Jahr. Unsicherheiten wegen des Brexits, Zinserhöhungen und ein möglicher Handelskrieg hinterließen ihre Wirkung, meinte die Handelskammer.

Geschäftsmodell für Gemeinden

Kauf britischer Einkaufszentren entspannt Finanzlage

P.O. CANTERBURY, 21. Juni. Landauf, landab lässt sich derzeit auf den Britischen Inseln beobachten, wie Stadtverwaltungen mittelstädtische Einkaufszentren erwerben und in der Regel zunächst meist mit den bisherigen Mietern unverändert weiter betreiben. Ein gutes Beispiel dafür ist die traditionsreiche Kathedrale- und Universitätsstadt Canterbury. In zwei Stufen erwarb hier die Stadtverwaltung das Einkaufszentrum Whitefriars im Zentrum für 155 Millionen Pfund oder umgerechnet rund 177 Millionen Euro. Finanziert wurden beide Transaktionen durch besonders zinsgünstige Gemeindegeldkredite vom britischen Schatzamt.

Canterbury ist alles andere als ein Einzelfall. In den ersten drei Monaten dieses Jahres entfielen in Großbritannien rund 70 Prozent aller Investitionen in innerstädtische Einkaufszentren auf die Gemeinden – nicht gerade zur Freude vieler traditioneller Finanziers und Betreiber von derartigen Zentren, die von der neuen Konkurrenz vor allem eine Destabilisierung des Marktes befürchten.

Für die so verfahrenen Stadtverwaltungen gibt es zwei wesentliche Motive für diese Erwerbe. Im Vordergrund steht der Wunsch nach einer durchgreifenden Sanierung der Innenstadtviertel, soweit sie durch eine starke Einzelhandelspräsenz geprägt sind. Sind Grund und Boden erst einmal in Gemeindehand, so lassen sich neue Planungen

meist schneller verwirklichen, als wenn eine Vielzahl von Eigentümern lautstark Widerstand leistet. Das längerfristige Ziel ist damit die Stadtkernsanierung, die ohne weiteres zehn Jahre und noch mehr dauern kann. Dieser große Zeitraum ist auch der wichtigste Grund dafür, dass sich kurzfristig kaum etwas ändert und auch mittelfristig nur wenige Veränderungen zu sehen sind. In der Schlussphase, der Umsetzung der Pläne in Stahl und Mauerwerk kann es dann aber erstaunlich schnell gehen.

Das zweite Motiv der Gemeinden für diese Käufe von Einzelhandelszentren ist die schnell einsetzende Aufbesserung der kommunalen Finanzen. Da die Kredite vom Schatzamt lange laufen und sich durch stets gleichbleibende, sehr niedrige Zinsen auszeichnen, liegen die Mieterträge fast von Anbeginn an deutlich über den laufenden Kosten dieser Erwerbungen und spülen damit Monat für Monat Geld in die meist recht leeren Gemeindegeldkassen. Benötigt wird dieses Geld vor allem für die Sozialdienstleistungen, die sich meist trotz aller Sparanstrengungen der kommunalen Finanzen. Da die Kredite vom Schatzamt lange laufen und sich durch stets gleichbleibende, sehr niedrige Zinsen auszeichnen, liegen die Mieterträge fast von Anbeginn an deutlich über den laufenden Kosten dieser Erwerbungen und spülen damit Monat für Monat Geld in die meist recht leeren Gemeindegeldkassen. Benötigt wird dieses Geld vor allem für die Sozialdienstleistungen, die sich meist trotz aller Sparanstrengungen der kommunalen Finanzen. Da die Kredite vom Schatzamt lange laufen und sich durch stets gleichbleibende, sehr niedrige Zinsen auszeichnen, liegen die Mieterträge fast von Anbeginn an deutlich über den laufenden Kosten dieser Erwerbungen und spülen damit Monat für Monat Geld in die meist recht leeren Gemeindegeldkassen. Benötigt wird dieses Geld vor allem für die Sozialdienstleistungen, die sich meist trotz aller Sparanstrengungen der kommunalen Finanzen.

Vier Fragen an: Michael Prytula, Fachhochschule Potsdam

„Wichtiger als billiges Bauen sind funktionierende Quartiere“

Über Cluster-Wohnen, also Wohngemeinschaften und Kleinstwohnungen, und attraktive Stadtviertel mit guter Mischung

Sie beschäftigen sich in Ihrer Forschung mit dem Thema Cluster-Wohnen, was ist das überhaupt?

Eine Cluster-Wohnung ist eine Kreuzung zwischen Wohngemeinschaft und Kleinstwohnung, sozusagen eine „Luxus-WG“. Es gibt darin abgeschlossene Zimmer mit einem Bad und meistens auch mit einer kleinen Teeküche. Zusätzlich gibt es einen größeren Wohnbereich mit einer Wohnküche, die gemeinschaftlich genutzt wird. So sind Cluster-Wohnungen in der Regel 150 bis 800 Quadratmeter große zusammenhängende Strukturen, die sich ohne große bauliche Veränderungen auf ganz verschiedene Art und Weise belegen lassen. Dadurch entsteht eine hohe Flexibilität.

Was genau forschen Sie im Bereich dieser Wohnungen und weshalb ist Cluster-Wohnen aus Forschungssicht spannend?

Wir untersuchen diese Form des Wohnens als eine neue Form für städtisches Wohnen in Zeiten steigender Mietpreise und des Wohnungsmangels. Wir finden es beispielsweise interessant zu erforschen, was die Voraussetzungen für diese Art des Bauens sind, ob es Mehrkosten gibt, welche Rechts- und Beteiligungsformen es gibt und was die Bedingungen sind, dass Cluster-Wohnen funktioniert. Es ist zu be-

obachten, dass Menschen heutzutage in unterschiedlichen Gesellschaftsformen zusammen wohnen möchten. Es gibt nicht mehr nur die Modelle „Allein-Wohnen“ und „Familienverbund-Wohnen“. Dadurch werden Cluster-Wohnungen zu einer signifikanten Nische. Auch im Hinblick auf eine langfristige Flexibilität von baulichen Strukturen und städtischem Wohnraum sind Cluster-Wohnungen sehr spannend für uns in der Forschung. Denn Gebäude, die wir heute normalerweise bauen, werden sowohl eigentumsrechtlich als auch bautechnisch abgeschlossen realisiert. Deshalb ist es schwer, sie später noch anzupassen.

Können durch Cluster-Wohnen auch Wohnungen für einkommensschwache Schichten geschaffen werden?

Das kommt sehr auf die Baugemeinschaft an, aber es gibt Bestrebungen, innerhalb der Cluster einen gesellschaftlichen Querschnitt zu realisieren. Gerade in Deutschland besteht hierbei aber das Problem der Finanzierung, da wir überwiegend Objektförderung haben. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ist der Bau von Sozialwohnungen jedoch nur dann möglich, wenn es sich um abgeschlossene Wohnräume handelt. Das ist aber nicht das Prinzip der Cluster-Wohnungen, und damit wird es schwierig, auf

diesem Wege Cluster-Wohnungen als Sozialwohnungen zu realisieren. In anderen Ländern, wie zum Beispiel in der Schweiz, gibt es andere Förderungsmöglichkeiten, die den Bau von Cluster-Wohnungen erleichtern. Dort gibt es übrigens auch viele Baugenossenschaften, die Cluster-Wohnungen schaffen. Diese haben aus dem Genossenschaftsprinzip heraus eine Spekulationsbremse eingebaut. Denn eine Genossenschaft will ja keinen Gewinn erwirtschaften, außer zur notwendigen Instandhaltung und Modernisierung. Das schafft die Möglichkeit, langfristig günstigen Wohnraum anzubieten. Da stellt sich dann nur die Frage, wie dieser belegt wird. In der Schweiz ist das durch Belegungsanteile geregelt. Über solche Modelle bekommt man eine soziale Mischung.

Entstehen beim Bau von Cluster-Wohnungen höhere Kosten als beim Bau von konventionellen Wohnungen?

Die Daten dazu haben wir mit unserem Forschungsprojekt noch nicht ausgewertet. Das Problem bei Baukosten ist, dass viele Faktoren eine Rolle spielen, zum Beispiel die Grundstückskosten, lokale Baukosten oder die Frage der Standards. Ich denke, die Baukosten liegen bei Cluster-Wohnungen etwas höher als bei normalen Wohnungen. Man hat mehr Installati-

onsaufwand, da man mehr Bäder und Steigleitungen benötigt. Die aktuellen Grundstückspreise und die generell gestiegenen Baukosten sind allerdings ein viel stärkerer Kostentreiber, von dem auch konventionelle Projekte betroffen sind.

Ist es also so und so nicht möglich, günstigen Wohnraum zu schaffen?

Der Ruf nach billigem und schnellem Bauen, wie man ihn zumeist hört, greift zu kurz. Wichtig ist es, funktionierende gemischte Quartiere zu realisieren. Letztendlich wollen die Menschen in attraktiven Wohnvierteln leben. Dazu gehören „öffentliche“ Erdgeschossnutzungen, beispielsweise durch Läden, Vereine oder Kitas, und qualitativ hochwertige Freiräume. Interessant ist hierbei das Cluster-Wohnprojekt Spreefeld in Berlin. Dort wurde zum Beispiel sehr günstig gebaut, obwohl das Haus als Passivhaus einen hohen baulichen Standard aufweist. Dafür sind aber die Treppenhäuser nach außen hin offen gebaut. Sie sind im Winter zwar sehr kalt, haben aber zu einer Kostenreduktion beim Bau geführt. Im Erdgeschoss hat das Spreefeld Optionsräume, die als Hausprojekt entweder selbst genutzt oder vermietet werden. Diese multifunktionalen Räume sind ein Qualitätsmerkmal mit hoher Anziehungskraft.

Die Fragen stellte Lena Herzog.