

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Kauffusionen

Von Michael Psotta

Mehr als ein Drittel der Mieter können sich eine eigene Wohnung leisten, verspricht das Prognos-Institut in einer neuen Studie. Wer über ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 1200 Euro im Monat verfüge, für den sei eine 70 Quadratmeter große Wohnung fast überall im Bundesgebiet erschwinglich. Nur in den 15 Prozent des Landes, die von den Metropolen wie München, Frankfurt oder Hamburg sowie von einigen besonders gefragten Städten und Regionen belegt sind, reiche dieses Einkommen nicht mehr aus. Das sind auf den ersten Blick erstaunliche Erkenntnisse – werden wir jetzt doch noch zu einem Volk von Wohnungseigentümern? Nun ja, Vorsicht! Erstens ist der Auftraggeber der Studie die Postbank, die als einer der größten deutschen Baufinanzierer ein natürliches Interesse daran hat, dass der Kauf einer Wohnung als erschwingliche Möglichkeit ins Bewusstsein rückt. Zweitens und noch entscheidender: So ein Wohnungserwerb sollte bestens erwogen sein. Die Zinsen sind derzeit besonders niedrig. Das mag verführerisch sein, doch ein derartiges Projekt ist eine sehr langfristige Angelegenheit. Mit einer längeren Zinsbindung kann man sich eine Zeitlang absichern. Prognos hat in der Studie einen Zinssatz von 4 Prozent angesetzt, obwohl Kredite mit zehnjähriger Zinsbindung derzeit für 2,5 Prozent zu haben sind – damit hat das Institut immerhin ein wenig Luft gelassen. Doch wo die Zinsen bei der Anschlussfinanzierung tatsächlich stehen, kann heute niemand sagen.

Über dieses Finanzierungsrisiko hinaus gibt es weitere Einschränkungen für den Traum von den eigenen vier Wänden. Zu den 85 Prozent des Bundesgebiets, in denen der Wohnungserwerb erschwinglich sein soll, gehören leider große Regionen, aus denen die Menschen abwandern. Da Wohnungen dort vermutlich langfristig an Wert verlieren, ist der Kauf einer Immobilie in diesen Gebieten möglicherweise erschwinglich, aber wohl eher keine gute Idee. In Groß- und Universitätsstädten, im Taunus oder am Starnberger See mag das Umgekehrte gelten. Doch das heißt in den meisten Familien eben auch, dass die Anschaffung einer Wohnung oder eines Hauses zu gewaltigen finanziellen Anspannungen führen würde. Diese Überlegungen sollen nicht bedeuten, dass vom Haus- oder Wohnungskauf grundsätzlich abzuraten wäre. Das abbezahlte Eigenheim dürfte in den meisten Fällen das Dasein im Ruhestand erheblich erleichtern. Doch ein Haushaltsnettoeinkommen von 1200 Euro im Monat erscheint dafür als Grundlage denn doch reichlich optimistisch.



Wohnen auf Zeit: Studentenwohnheim im neuen Frankfurter Europaviertel

Foto Frank Röth

Alternative für gehobene Wanderarbeiter

Möbliertes Mieten, Boarding-Häuser und Serviced Apartments werden immer populärer. Das liegt nicht nur am billigeren Preis gegenüber Hotels. Für Investoren bietet das eine neue Chance mit ordentlicher Rendite.

hvw. BREMEN, 1. Mai. Sie werden als Alternative zum klassischen Hotelzimmer zurzeit immer beliebter. Moderne Apartments für das Wohnen auf Zeit sind für viele „Wanderarbeiter“ die Lösung – ob heute in Frankfurt, morgen in München oder übermorgen in Düsseldorf, bestimmt die Auftragslage und der Kunde. Das sorgt für reges Wachstum in einem Nischensegment des Immobilienmarktes, das vor Jahren bereits als totes galt: Unter Begriffen wie Boarding-Häuser, Serviced Apartments oder Mikroapartements erleben sie derzeit ein Revival in Deutschland. Hinter diesen unterschiedlich genutzten Begriffen verbergen sich Wohnungen für Langzeitnutzer, die mit sehr unterschiedlichen Dienstleistungen bis hin zum vollständigen Hotelerservice verbunden sind.

Manager, Wartungs-Ingenieure oder Computerprogrammierer großer Konzerne verbringen immer mehr Zeit in diversen Niederlassungen ihrer Arbeitgeber. Wo Schnelligkeit und Hektik den Takt und den Arbeitsalltag in der Woche bestimmen, noch dazu getrennt von der Familie, ist eine neue Form des „Instant-Wohnens“ gefragt denn je. 20 bis 50 Prozent unter dem Preis vergleichbarer Hotels sind Serviced Apartments flexibler buchbar, häufig zudem

privater und trotzdem mit hotelähnlichem Service.

Anett Gregorius, Geschäftsführerin der Berliner Beratungsfirma Boardinghouse Consulting, ist Fachfrau für dieses Spezialangebot. In der aktuellen Marktumfrage spricht die junge Betriebswirtin von einem „Hype“ auf moderne Wohnformen, den zunehmend Hotelketten für sich nutzen wollten. Die Betreiber, ob Mittelstand oder Kette, sind laut Gregorius' jüngstem Marktreport optimistisch: 53 Prozent der Befragten (rund 100 Häuser bundesweit von 15 Zimmern an aufwärts bis zur international agierenden Kette) schätzen demnach den Markt für die nächsten zwei Jahre als positiv ein, 22 Prozent gar als sehr positiv. Nach Jahren überdurchschnittlich guter Nachfrage gebe es allerdings erstmals auch schwächelnde Auslastungen im Vergleich zu den starken Nachfragejahren zuvor. Doch Gregorius erwartet trotz Angeboten von aktuell etwa 22 000 Apartments in Deutschland von insgesamt 450 Anbietern bis auf weiteres einen nachhaltig wachsenden Markt. „Der Arbeitsmarkt bleibt flexibel, außer Geschäftsreisenden sind heute zu etwa 30 Prozent auch Longstay-Touristen Nutzer dieser Businesswohnformen.“

Gutes Klima also für Anleger und Betreiber? Gregorius spricht von Renditen, die in Größenordnungen von bis zu 10 Prozent liegen könnten, also einer Nische, in der es sich gut leben lässt. Entwickler wie GBI positionieren sich mit ihren „smartments“ an der Außenalster und im Frankfurter Europaviertel, für den Erwerb von im Grundbuch gesichertem Teileigentum werden Anlegern Renditen von 5 Prozent brutto versprochen. Die 1999 in der Schweiz gegründete „Visi-ongroup“ ist seit 2011 in München am Markt und hat zum Frühjahr vergangenen Jahres nahe am Berliner Alexanderplatz ein neues Apartmenthaus mit 135 exklusiven Wohnungen in verschiedenen Größen, Designlinien und Preisklassen eröffnet. Unter dem Label Visiondesign können zudem online Möbel, Einrich-

tungsgegenstände und Accessoires, darunter auch Eigenkreationen aus den Apartments, bestellt werden.

Temporäres Wohnen wird nach Meinung von Gregorius immer mehr zum Bedürfnis der modernen Gesellschaft werden. Auch Lutz Wiemer, Chief Investment Officer bei Hamburg Trust, ist überzeugt vom Nachholbedarf von zielgruppengerechten Angeboten wie beispielsweise Mikroapartments. Er macht am Markt einen Trend in Richtung Spezialformen des Wohnens aus: dazu zählten Mikro- und Studenten-Apartements ebenso wie seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage.

Die Hamburg Trust REIM Real Estate Investment Management will in den nächsten Monaten ihren ersten Publikums-AIF (Alternative Investment

Wie offene Immobilienfonds
Geld verbrennen. Seite 13

Funds) emittieren. Der Fonds plant, in eine im Bau befindliche Anlage mit rund 270 Mikroapartments in Frankfurt zu investieren, die im Juni fertiggestellt werden soll. Die Kleinquartiere sind durchschnittlich etwa 20 Quadratmeter groß und teilmöbliert.

Auch Hamburg hat Wiemer schon in den Blick genommen: Am Neuen Hühnerposten in direkter Bahnhofsnähe sollen schon bald Jobnomaden ihre Apartments beziehen können. Ein hotelähnlicher Service wird nicht geboten, vielmehr geht es hierbei nur um möblierte Apartments, nachgefragt vor allem in den Top-Bürostandorten Deutschlands, wo derzeit der größte Mangel an Kleinwohnungen besteht. Dafür sind aber Conciergeleistungen für die Ein- bis Zweibettzimmer ebenso vorhanden wie Gemeinschaftsräume, ein kleines Café und ein Kiosk.

Gregorius erwartet jedoch auch jenseits der Metropolen einen steigenden Bedarf; nicht für internationale Hotelketten, die ihr Portfolio nur mit Objekten

von 100 Zimmer an aufwärts aufrischen würden, sondern auch für die häufig kleinteilig geprägte Branche mit Kontingenten von 15 Boardinghäusern aufwärts. Städte wie Aalen oder Erlangen stünden bei ihr auf der Liste. Auch in Stuttgart treffe eine große Nachfrage auf ein deutlich unterbelichtetes Angebot, empfiehlt die Beraterin möglichen Entwicklern. In der Bundeshauptstadt Berlin hingegen sei der Markt mit derzeit 84 Anbietern für Serviced Apartments ziemlich „ausgelutscht“. Private Portale wie Airbnb, die als cool gelten, zwickten zudem dem wettbewerbsverzerrend, weil nicht gewerblich, am Übernachtungskuchen.

Jörg Föllmer, Geschäftsführer von Hotelbiz Consulting, sieht in der lebhaften Nachfrage dieses Nischenangebotes eine hochgradig konjunkturell geprägte Nachfrage. Das stark entwicklergetriebene Geschäft treibe dabei so manche Blüten. „Da werden Boardinghäuser gemietet und gleich wieder weiter untervermietet zu etwas höheren Preisen.“ Föllmer vergleicht den Markt mit Angeboten an Studentenapartments, wo die Mieten für Kleinwohnungen teilweise schon horrend hoch seien. Wichtig ist laut Föllmer für Anleger, unter anderem auch zu prüfen, inwieweit eine spätere mietrechtliche Nutzung sich nicht allein auf Serviced Apartments beschränken würde.

Der Hotelprofi sieht eine weitere Problematik für Boardinghäuser: „Die Perso-

nalkosten sind hier im Vergleich zu klassischen Hotels deutlich niedriger mit einem Anteil von etwa 10 Prozent. Bei diesen häufig extern erbrachten Dienstleistungen ist also bei einer Konjunkturelle kaum mehr Einsparpuffer vorhanden.“

Neben institutionellen sind vermehrt private Anleger auf der Suche nach geeigneten Objekten. Gerade Mikroapartments in attraktiven Städten und Lagen ab etwa 25 bis zu knapp 40 Quadratmeter sind mit Beträgen von rund 100 000 Euro für viele erschwinglich. Immer mehr Immobiliengesellschaften passen daher mit dem Bau solcher Mikroapartments ihr Portfolio den Bedürfnissen der Wohnraumsuchenden an. „München ist einer der gefragtsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands und wächst kurz- und mittelfristig weiter. Wir richten unsere Aufmerksamkeit daher sowohl auf Kapitalanleger als auch auf eine wachsende Interessengruppe: Single-Kunden beziehungsweise Kunden auf der Suche nach einem zweiten Wohnsitz“, sagt Claus Kiermaier, Geschäftsführer des Münchner Dienstleisters Eigenwert. Der Markt scheint in der Tat noch lange nicht gesättigt: Laut dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung knackt München bereits Ende 2014 die Marke von 1,5 Millionen Einwohnern. Wegen des Wettbewerbs um fehlende Fachkräfte könnte ein Investment in München also besonders lohnenswert sein.

Luxuriöse Dienstwohnungen für die Kurie

Vatikan bietet Kardinälen und Bischöfen Wohnungen in den Bestlagen Roms

VATIKANSTADT, 1. Mai (KNA). Der langjährige Bonner Nuntius und spätere Kurienkardinal Corrado Bafille ließ Besucher gern durch sein Arbeitszimmer auf die Terrasse treten. Dort öffnete sich ein atemberaubender Blick auf den Petersplatz und die Basilika mit der Kuppel Michelangelos. Eine Perspektive, die auch deutsche Fernsehzuschauer genießen konnten, als der 2005 mit 101 Jahren verstorbene Kardinal die Terrasse an einem Ostersonntag für eine Fernsehsendung überließ.

Der Vatikan stellt Kurienkardinälen und -bischofen Dienstwohnungen zur Verfügung, meist in Toplage. Die wenigsten befinden sich innerhalb des vatikanischen Staatsgebiets, sondern eher in nahe gelegenen Kurien-Palazzi an der breiten Via della Conciliazione oder gegenüber dem Sant' Anna-Tor. Dort wohnte früher Kardinal Joseph Ratzinger, heute lebt dort sein Nachfolger als Präfekt der Glaubenskongregation, Gerhard Ludwig Müller.

Die Wohnungen der Eminenzen und Exzellenzen sind in der Regel großzügig

geschnitten, meist um oder über 200 Quadratmeter. Zum Vergleich: Die jetzt leerstehende Papstwohnung hat rund 400 Quadratmeter. In der Regel sind die Immobilien in gutem Zustand – und je nach Lage und Aussicht begehrt. Das ist wohl auch ein gewisser Ausgleich dafür, dass die Dienstbezüge der vatikanischen Minister nur einen Bruchteil von denen ihrer säkulareren Kollegen ausmachen.

Bei Neubezug können die Mieter Renovierungswünsche bei den zuständigen Technischen Diensten des Vatikans äußern. Deren erste Frage, so erinnert sich ein Betroffener, laute meist, wo die Kapelle sein werde und wie viele Ordensschwestern oder -angehörige einzögen.

Derzeit sorgen Medienberichte über die künftige Wohnung des früheren Kardinalstaatssekretärs Tarcisio Bertone für Spekulationen und Verwunderung. Der seit September pensionierte Kardinal will zwei bisherige vatikanische Dienst-Appartements im Palazzo San Carlo – gegenüber der Tankstelle innerhalb der Vatikanmauern – zu einer neuen Großwohnung zusammenfassen. Nach unterschiedli-

chen Angaben handelt es sich um eine Fläche von 400 oder 600 Quadratmetern. Sie wird derzeit renoviert; danach will sie der 79 Jahre alte Bertone dann mit zwei Schwestern beziehen. Bislang wohnt er noch in der Suite des Apostolischen Palastes, die zugleich die Dienst- und die Wohnräume des Staatssekretärs bilden – und diese möchte möglichst bald der neue Amtsinhaber Kardinal Pietro Parolin vollständig nutzen.

Bertone steht mit seinen Wohnplänen durchaus in der Tradition seiner Vorgänger. Auch er wohnte ein Jahr provisorisch im Johannes-Turm an der Vatikanmauer, bis sein Vorgänger Angelo Sodano (1990–2006) die Dienstwohnung freimachte. Dieser ließ sich eine großräumige Wohnung samt Bibliothek im Äthiopischen Kolleg inmitten der Vatikangärten einrichten. Dort wohnte er zunächst neben dem amerikanischen Kardinal Edmund Casimir Szoka, dem Gouverneur des Vatikanstaates. Als der in die Heimat übersiedelte, wurde dessen Nachfolger Giovanni Lajolo Sodanos neuer Nachbar.

Kaum weniger Aufwand betrieb Sodanos Vorgänger als Kardinalstaatssekretär, Agostino Casaroli. Für ihn wurde nach der Pensionierung 1990 unmittelbar neben dem Palazzo San Carlo ein Penthouse errichtet. Nach seinem Tod 1998 stand es mehrere Jahre lang leer, bis Kardinal Giovanni Battista Re, Leiter der Bischofskongregation, das begehrte Objekt bezog.

Für Bertone sollen nun zwei Appartements zusammengelegt werden, die bislang nicht als Kardinalswohnungen fungierten. Hier lebten früher der Chef der vatikanischen Gendarmerie, Camillo Cibin, und der Sekretär des Justizrates, Bischof Bruno Bertagna. Dass der Ex-Staatssekretär nicht einfach eine ihrer Wohnungen beziehen würde, folgt zwar der bisherigen Tradition. Allerdings hat sich mit dem Amtsantritt von Papst Franziskus im Vatikan einiges geändert. Der neue Papst fordert gerade von Klerikern einen nüchternen und bescheidenen Lebensstil. Und der Palazzo San Carlo liegt genau neben dem vatikanischen Gästehaus Santa Marta, wo Franziskus in einem Vier-Zimmer-Appartement von nicht mal 100 Quadratmetern arbeitet und wohnt.

Sechs Fragen an: Alexander Cappel, Anwaltssozietät Clifford Chance

„Projektentwickler sind besonders anfällig“

Über Geldwäsche und ihre zunehmende Bedeutung in der Immobilienbranche

Ist Geldwäsche überhaupt ein nennenswertes Problem in der Immobilienbranche?

Die jüngere Vergangenheit hat gezeigt, dass Geldwäschemethoden immer mehr auch die Immobilienbranche erreicht haben. Exemplarisch können einerseits die mutmaßlich betrügerischen Machenschaften der S&K Immobiliengruppe genannt werden, die durch eine Geldwäscheverdachtsmeldung ans Tageslicht gebracht wurden. Andererseits wurde kürzlich vermehrt über Windparkprojekte in Italien berichtet, mit denen die Mafia Geld gewaschen haben soll. Nicht zuletzt wurde unlängst auch eine Fachstudie vom Bundeskriminalamt veröffentlicht, aus der sich ergibt, dass insbesondere die Immobilienbranche für Geldwäscherisiken verstärkt anfällig sein soll.

Was macht denn die Immobilienunternehmen anfällig?

Grund hierfür dürfte insbesondere sein, dass durch hochwertige Immobilien insgesamt die verlockende Möglichkeit eröffnet wird, sehr große Werte zu übertragen, und hierdurch relativ leicht die möglicherweise kriminelle Herkunft von Geldern verschleiert werden kann.

Wo liegen die größten Defizite der deutschen Immobilienunternehmen im Kampf gegen die Geldwäsche?

Die größte und vordringlichste Aufgabe wird sein, in der Immobilienbranche

insgesamt ein Bewusstsein dafür zu schaffen, dass Geldwäscherisiken tatsächlich bestehen, und somit eine erhöhte Sorgfalt geboten ist. Dies gilt insbesondere für den Tätigkeitsbereich der Immobilienmakler. Zudem muss aber auch das Bewusstsein dafür geschärft werden, dass immer mehr Bereiche der Immobilienbranche gesetzlich verpflichtet sind, bestimmte Vorkehrungen zu treffen, wie beispielsweise eine Kundenidentifizierung durchzuführen.

Was droht den Sündern?

Erfüllen sie diese Präventionspflichten nicht, können ordnungswidrigkeitenrechtliche oder im schlimmsten Fall sogar strafrechtliche Haftungsrisiken für die handelnden Personen sowie die Immobilienunternehmen drohen. Daneben besteht natürlich auch immer das Risiko eines enormen Reputationschadens, wenn ein Immobilienunternehmen unmittelbar mit Geldwäsche in Verbindung gebracht wird, sei es, weil ein Kunde des Immobilienunternehmens in den Verdacht der Geldwäsche gerät, oder sei es, weil das Immobilienunternehmen geldwäscherechtl. Präventionspflichten vernachlässigt hat, zu denen es gesetzlich verpflichtet gewesen wäre.

Gibt es andere Länder, die da schon weiter sind?

Nach unserer Einschätzung verschärft sich das Bewusstsein für Geldwäscheris-

ken in der Immobilienbranche gerade generell, das heißt national wie international. Die bereits angesprochenen Windparkfälle in Italien sowie der Umstand, dass derartige Fälle eine öffentliche Wahrnehmung finden, belegen, dass Geldwäschemethoden in der Immobilienbranche eine erhöhte Aufmerksamkeit finden, was dazu führen wird, dass auch Verfolgungsbehörden sich diesem Thema vermehrt annehmen werden. Dies gilt nach unserer Einschätzung für Deutschland wie auch für andere Länder in Europa.

Welche Arten von Immobilienunternehmen sind am anfälligsten?

Besonders anfällig sind nach unserer Einschätzung Immobilienunternehmen, die unmittelbar, aber auch mittelbar mit den Geldern in Berührung kommen, mit denen Immobilien finanziert werden können. Dies können insbesondere Projektgesellschaften sein, die Immobilien an- und verkaufen, aber auch Immobilienvermittlungsgesellschaften, deren Vermittlungsprovision in nicht unerheblichem Maße aus Geldern besteht, mit denen die Immobilie finanziert wird. In diesem Kontext sind insbesondere solche Immobilienunternehmen besonders anfällig, deren Geschäftspartner in Offshore-Jurisdiktionen ansässig sind und bei denen die Hintermänner es bevorzugen, nicht in Erscheinung zu treten.

Die Fragen stellte Michael Psotta.



Blick auf den Petersdom

Foto Corbis