

# Das bringt der Neustart für Fonds

Für die Beteiligung an Immobilien entstehen mehr Möglichkeiten: Die neuen Regeln für das Finanzprodukt ELTIF sind für Anbieter von Fonds interessant.

Von Markus Gotzi, Lengries

**B**eteiligungen an Immobilien gehen in Deutschland vor allem über Fonds. Entweder offen mit überschaubaren Beträgen und vergleichsweise fungibel oder geschlossen mit mindestens 5000 Euro Einsatz und Laufzeiten um zehn Jahre. Es gibt eine Alternative, die sich am Markt jedoch noch nicht durchgesetzt hat: der European Long-Term Investment Fund, kurz ELTIF. Ein Finanzprodukt, das die Rückgabe von Anteilen wie bei den offenen Fonds ebenfalls erleichtert.

Die Europäische Union hat ihn 2015 geschaffen, um langfristige Investitionen in illiquide Privatmarktanlagen zu ermöglichen. Ab Anfang 2024 gelten neue Regeln, die nicht nur die Konzeption des European Long-Term Investment Fund, sondern außerdem eine Zeichnung erheblich erleichtern. Das kann auch Anbietern von Immobilienbeteiligungen neue Möglichkeiten eröffnen. Bislang richteten sich ELTIF ausschließlich an vermögendere Anleger. Sie müssen nachweisen, dass sie mindestens 100.000 Euro auf der hohen Kante haben, und dürfen höchstens 10 Prozent davon in einen ELTIF investieren, also 10.000 Euro.

Einzig die Commerzbank-Tochtergesellschaft Commerz Real hat für ihre privaten Kunden in Deutschland einen ELTIF am Standort Luxemburg aufgelegt, der in erneuerbare Energien investiert. Offenbar die richtige unternehmerische Entscheidung, denn der „Klimavest“ ist eine Erfolgsgeschichte. Seit seiner Auflage Ende Oktober 2020 haben rund 10.000 Anleger 1,2 Milliarden Euro darin eingezahlt. Das ist ungefähr der gesamte Eigenkapitalumsatz aller geschlossenen Publikums-AIF in einem durchschnittlichen Jahr.

Kein Wunder, dass nun auch andere Anbieter ihre Chancen wittern. Sie wollen den Alternativen Investmentfonds (AIF) nicht komplett austauschen, sondern ihre Angebotspalette ergänzen. Tjark Goldenstein, Geschäftsführender Gesellschafter der Ökorenta Invest, sieht den AIF weiterhin als Hauptlösung zur Investition in Sachwerte. „Aber er wird den Markt erweitern und bereichern: AIF und ELTIF gemeinsam werden mehr Investitionskraft und damit noch mehr Momentum für unsere Investments mit Klimaschutzwirkung bieten“, sagt er. Das Unternehmen platziert seit vielen Jahren geschlossene Fonds mit Investitionen in Windrädern und Solaranlagen und arbeitet nun „mit Hoch-



Anlegen in Immobilien: Neue Regeln versprechen mehr Möglichkeiten. Foto dpa

druck an einer ELTIF-Realisierung im kommenden Jahr.“

Die Hep-Gruppe dagegen, ebenfalls ein Anbieter von Fonds mit Investitionen in erneuerbare Energien, sieht keine Priorität, an einem ELTIF zu arbeiten. Das mag verwundern, da das Unternehmen von März 2023 an Heiko Szczodrowski als Vorstandsvorsitzenden der hauseigenen HEP Kapitalverwaltung AG verpflichtet hat. Er kommt von der Commerz Real und verantwortete dort die Produktentwicklung und -einführung des „Klimavest“. Doch unter anderen Voraussetzungen. „Startkapital für ein diversifiziertes Startportfolio mit 150 Millionen Euro und bereits vorhandene Strukturen zum Liquiditätsmanagement eines Fonds, der Rückgaben bedient, waren vorhanden“, sagt Szczodrowski.

Europaweit ist der Markt der European Long-Term Investment Funds im vergangenen Jahr im Vergleich zum Vorjahr um rund 50 Prozent gewachsen. Scope kommt in einer aktuellen Studie auf ein Volumen von 11,3 Milliarden Euro. Es verteilt sich gleichmäßig auf die Assetklassen Private Equity, Private Debt und Infrastruktur. Produkte für Privat Anleger kommen auf ein platziertes Kapital von 2,5 Milliarden Euro, wobei im Retailgeschäft Italien der größte

Markt bleibt, weil der ELTIF hier steuerliche Anreize bietet.

Obwohl die Europäische Union den ELTIF hauptsächlich für Investitionen in Infrastruktur und erneuerbare Energien vorgesehen hat, eignet er sich unter Umständen auch zum Beispiel für die Beteiligung an Immobilien. Verifort Capital vertritt derzeit einen Publikums-AIF mit Investitionen in Sozialimmobilien und bereitet einen Value-Add-Gewerkefonds vor. „Zeit für die Strukturierung eines ELTIFs haben wir in diesem Jahr also nicht mehr. Wir werden uns jedoch intensiv mit diesem Thema beschäftigen und prüfen, ob wir 2024 einen wirtschaftlich attraktiven ELTIF initiieren“, sagt Frank Huber, Vorstandsvorsitzender der Verifort Capital Group. „Vielleicht ist der ELTIF sogar das Instrument, mit dem wieder mehr Schwung und vor allem Investitionskapital in den Markt kommen.“

Für Patrizia Grundinvest kommentiert Geschäftsführer Andreas Heibrock die kommenden Bedingungen ebenfalls positiv. Mit der Überarbeitung der Verordnung hat für ihn der ELTIF stark an Attraktivität gewonnen. „Die Grundidee, einen Fonds zu haben, der ohne Zusatzaufwand in der EU – auch an Privatinvestoren – vertrieben werden kann, war eine gute“, sagt er. „Leider wurde sie durch Investi-

tionsrestriktionen und ein starres Korsett an Vorgaben insbesondere im Vertrieb ausbremsen.“ Daher gehen sie davon aus, dass der Markt spätestens Anfang 2024, wenn das neue Regelwerk anwendbar ist, einen Aufschwung erleben wird.

Andere Anbieter möchten erst einmal abwarten, zum Beispiel der Marktführer aus den vergangenen Jahren im Eigenkapitalumsatz bei Immobilien-Publikums-AIF, die Deutsche Finance Group. Ähnlich äußert sich die auf Fach- und Baumärkte spezialisierte Hahn-Gruppe auf Nachfrage dazu. Auch die BVT-Unternehmensgruppe aus München will die Entwicklung rund um das Thema ELTIF insbesondere unter dem Aspekt einer ergänzenden Anlagealternative für Privatanleger erst einmal beobachten. „Durch die Änderung der Regelungen kann sich der ELTIF durchaus zu einer attraktiven Anlageform entwickeln“, sagt Martin Krause, Geschäftsführer der BVT-Beratung.

Uneinheitlich sind die Antworten der Anbieter in der Frage, ob die Banken ihren privaten Kunden über den ELTIF verstärkt wieder Sachwerte anbieten werden. Eine Vielzahl der vor einigen Jahren vertriebsstarken Banken und Sparkassen hat sich als Reaktion auf Pannen und Pleiten vergangener Jahre vor der Regulierung komplett aus dem Geschäft mit geschlossenen Publikumsfonds verabschiedet. Dazu sagt Ökorenta-Chef Goldenstein: „Definitiv!“ Die Abwicklung eines ELTIF über digitale Plattformen und schlanke Verwaltungsstrukturen sei viel leichter. Durch Fungibilität und niedrige Mindestzeichnungssummen sei zudem eine deutlich größere Zielgruppe erreichbar. „Mit dem ELTIF als Produkt mit Wertpapierkennnummer, das in Depots gebucht werden kann, werden sich ganz neue Kundenkreise erschließen lassen.“

Andere sind reservierter. Für Andreas Heibrock ist die aktuelle Zurückhaltung der Investoren bei Sachwerten eher auf die Rahmenbedingungen und die Unsicherheiten am Markt zurückzuführen. „Der ELTIF kann sicherlich hilfreich sein, den einen oder anderen Vertriebspartner zu gewinnen, aber die Voreingenommenheit am Markt wird sich dadurch nicht grundsätzlich ändern“, sagt er. So gehen die Ansichten der Anbieter von zurückhaltend bis euphorisch auseinander.



## Mieter muss Makler bei Wohnungskauf begleichen

Nach Umwandlung einer Mietwohnung in Wohnungseigentum steht dem Mieter beim Verkauf ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Übt er dieses aus, ist er verpflichtet, den Kaufpreis zu zahlen und alle Leistungen zu erbringen, die der Erstkäufer hätte erbringen müssen, wie die Zahlung der Maklerprovision. Hier war ein Mieter auf eine solche Zahlung verklagt worden, nachdem er sein Vorkaufsrecht an einer früheren Mietwohnung ausgeübt hatte. Der Vertrag mit dem Erstkäufer sah vor, dass dem Makler eine Provision von 6 Prozent des Kaufpreises zustehende. Diese Klausel verpflichtete nun den Vorkaufsberechtigten, auch wenn dieser nicht Vertragspartner des Maklers geworden ist, so das Gericht, das dem Anspruch stattgab. Kammergericht Berlin, Urteil vom 27. April 2023, Az. 10 U 80/22.

## Hauptmieter hat für die Notunterkunft zu zahlen

Hat ein Mieter eine Mietwohnung unerlaubt untervermietet und verlangt der Vermieter die Räumung, begründet dies im Verhältnis zum Untermieter einen Mangel der Mietsache. Der Untermieter kann dann Ersatz der Kosten für eine Notunterkunft verlangen. Nachdem der Hauptmieter die Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung ausgesprochen hatte, schloss er mit dem Mieter einen Vergleich. Danach verpflichtete sich der Mieter zur Herausgabe der Wohnung und kündigte das Untermietverhältnis. Der Untermieter kam nach der Räumung in einer Notunterkunft unter und verlangte Ersatz der Kosten – zu Recht. Das Gericht befand, dass dieser Schaden auf einer Pflichtverletzung des Hauptmieters beruhe und er die Kosten tragen müsse.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 21. Juni 2023, Az. VIII ZR 303/21.

**Veronika Thormann** ist Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge in Hannover.

## Gemeinde kann Eigentümer nicht einfach so enteignen

Ein Grundstückseigentümer kann enteignet werden, um gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans das Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten. Dies gilt nur, soweit der B-Plan wirksam ist. Ein Grundstückseigentümer hatte mit der Gemeinde einen Vertrag geschlossen, der diese verpflichtete, einen B-Plan umzusetzen, um einen Wohnweg zu schaffen. Die nötige Teilfläche eines Nachbargrundstücks konnte sie aber nicht erwerben. Der Eigentümer klagte und machte geltend, dass die Gemeinde den Nachbarn enteignen dürfe – zu Unrecht, wie das Gericht entschied. Denn die Festsetzung des B-Plans sei zu unbestimmt und daher unwirksam. Verwaltungsgericht Koblenz, Urteil vom 08. Mai 2022, Az. 1 K 869/22.

## Kaution lässt sich nicht für Mietschulden aufrechnen

Gerät ein Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug, kann er eine fristlose Kündigung durch Aufrechnung mit Gegenforderungen verhindern. Dies gilt jedoch nicht für den Anspruch auf Rückzahlung der Kaution. Ein Mieter klagte gegen den Vermieter auf Schadenersatz aufgrund einer außerordentlichen Kündigung. Diese hatte der Vermieter unter anderem auf Zahlungsverzug gestützt. Der Mieter berief sich erfolglos auf eine Aufrechnung mit seinem Kautionsanspruch. Eine Aufrechnung sei grundsätzlich auch mit Forderungen möglich, die erst nach Zugang der Kündigung fällig werden. Der Kautionsanspruch werde aber erst nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig und könne nicht berücksichtigt werden, entschied das Gericht und befand die Kündigung für wirksam. Landgericht Essen, Beschluss vom 16. November 2022, Az. 15 S 35/22.

**Nils Flaßhoff** ist Rechtsanwalt der Kanzlei Bethge in Hannover.

# Bauen muss einfacher werden

Eine neue Gebäudeklasse könnte helfen / Von Dirk Assmann und Oliver Rottmann

Anfang des Jahres sorgte eine Studie des Verbändebündnisses Soziales Wohnen für Aufsehen. Laut den Berechnungen fehlen in Deutschland 700.000 Wohnungen. Dies wäre das größte Wohnungsfazit seit mehr als zwanzig Jahren. Eine Umfrage der F.A.Z. unter den zehn einwohnerstärksten Städten Deutschlands ergab, dass die Lücke noch größer wird. Zwar hat sich die Bundesregierung zu Beginn der Legislaturperiode das ambitionierte Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen gesetzt, aber diese wurde bislang nicht erreicht. Das liegt auch am russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, der nicht zuletzt die deutsche Bauwirtschaft getroffen hat.

Laut Hauptverband der Bauindustrie gaben 90 Prozent der Unternehmen an, dass Preissteigerungen und Lieferengpässe von Baumaterial zu Verzögerungen und Auftragsstornierungen führten. Statt den politisch intendierten 400.000 Wohnungen wurden im vergangenen Jahr nur rund 295.000 Wohnungen fertiggestellt – 27 Prozent weniger als im Nachkriegsschnitt und mehr als ein Viertel unter Plan. In den nächsten Jahren ist mit noch weniger Bauauftragstellungen zu rechnen.

Die grundsätzliche Malaise hat ihre Ursache im Zusammenspiel aus steigenden Baukosten, Baulandpreisen und Zinsen. Die Schaffung von preiswertem Wohnraum ist unter derzeitigen Rahmenbedingungen nur äußerst schwer möglich. Wie eine Studie des Bauforschungsinstituts ARGE zeigt, kann eine frei finanzierte Vermietung aktuell erst ab einer monatlichen Kaltmiete von etwa 17,50 Euro pro Quadratmeter erfolgen.

Es liegt also keineswegs an der vermeintlichen Profitgier von Immobilienkonzernen, wenn steigende Mieten zu beobachten sind. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag der Index

zur Entwicklung der Wohnungsmieten in der Bundesrepublik Anfang 2023 bei einem Wert von 104,2 Punkten, was einem Anstieg von etwa 4,2 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2020 entspricht. In den Metropolen sind Mieten besonders hoch.

Aktuell schlägt Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) vor, die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Neubauten ab dem kommenden Jahr und befristet bis Ende des Jahres 2030 erheblich zu erweitern. Ob dies hilft, die Krise zu beheben, ist umstritten. Wie kann der Wohnungsbau wieder bezahlbarer werden? Sinkende Zinsen würden helfen und Baukredite günstiger machen. Hierfür braucht es fiskalische Maßnahmen, wie eine restriktive Ausgabepolitik, um die Inflation in den Griff zu bekommen. Ebenfalls würden sinkende Baulandpreise entlastend wirken. Es liegt an Bund, Ländern und Kommunen, alle potentiellen Bauflächen zur Verfügung zu stellen und Umnutzungen zu vereinfachen, um für das nötige Angebot zu sorgen. Doch die zentrale Stellschraube im Wohnungsbau sind letztlich die Baukosten.

Schon in den vergangenen Jahren und besonders zu Beginn der Corona-Pandemie war ein erheblicher Anstieg der Baukosten zu beobachten. Daten des Statistischen Bundesamtes zeigen, dass sich dieser Preisanstieg im vergangenen Jahr noch einmal dramatisch beschleunigt hat. Seit dem Jahr 2000 sind die Baukosten um 78,5 Prozent – und damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise – gestiegen. Der wahre Baukostenanstieg könnte sogar deutlich höher liegen. Der Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes ignoriert, dass in den vergangenen Jahrzehnten etliche gesetzliche Regelungen hinzugekommen sind, die auch substanziell mehr und deutlich komple-

xere Bauleistungen nötig machen. An dieser Stelle gilt es anzusetzen.

Bauen muss endlich wieder einfacher werden. Mit weniger Normen, weniger Richtlinien und deutlich mehr gestalterischem Freiraum. Eine neue „Gebäudeklasse E“ (wie „experimentelles Bauen“) könnte hierfür die nötigen Voraussetzungen schaffen. Bis auf die Gewährleistung wesentlicher Ziele zur Sicherheit oder zum Schutz wie beim Brandschutz sowie ökologischer Basisnormen könnte man im Rahmen der neuen Gebäudeklasse für Materialien und Ausführungsdetails maximale Freiräume gewähren. Vorbild könnten die Niederlande sein, die im Bereich der Energieeffizienz lediglich auf Zielvorgaben setzen. Mit welchen Maßnahmen diese Ziele erreicht werden, bleibt Bauherren und Planern überlassen – ein echter Anstich für das Innovationspotential. Dadurch besteht ein enormer Anreiz, die vorgeschriebenen Ziele möglichst kosteneffizient zu erreichen.

Für die Bauwirtschaft wäre die neue Gebäudeklasse ein wirksamer Befreiungsschlag. Architekten hätten zudem wieder die Möglichkeit, ihren Ideenreichtum ohne enges Vorgabenkorsett in die Tat umzusetzen. Mit der Gebäudeklasse E könnte das Bauen in Deutschland folglich nicht nur kostengünstiger, sondern auch wieder gefälliger werden. Die enormen Herausforderungen im Bausektor und Wohnungsmarkt erfordern neue Lösungen, Wohnimmobilien bezahlbarer zu machen. Ein Experiment wie die Gebäudeklasse E könnte ein Baustein zur Zielerreichung sein.

**Dirk Assmann** ist für die Friedrich-Naumann-Stiftung tätig und **Oliver Rottmann** als Geschäftsführender Vorstand des Kompetenzzentrums Öffentliche Wirtschaft, Infrastruktur und Daseinsvorsorge an der Universität Leipzig.

# Immobilienmarkt

Gestalten und schalten Sie Ihre Anzeige ganz einfach online: [immobilienmarkt.faz.net](http://immobilienmarkt.faz.net)

Wohnimmobilien	Int. Immobilien Angebote	Weitere Angebote
<b>Bestlage München-Oberhaching</b>  Das derzeit vermietete, moderne, gepflegte Mehrfamilienhaus, erbaut 1998 in Massivbauweise, erweitert in 2012, eignet sich gut als Anlageobjekt oder zur Selbstnutzung für die eigene Familie als sogenanntes Mehrgenerationenhaus. – 5 Wohneinheiten, Wohnfläche 244 m², Nutzfläche 99 m² – Grundstücksgröße ca. 870 m² – Duplex mit 4 Stellplätzen und 1 Außenstellplatz Dem neuen Erwerber stehen alle Möglichkeiten offen! KP € 2.689.000. – zzgl. Käufer/Verkäufercourtage je 2 % plus 19% Mwst. Energieausweis: verbrauchsorientiert, Heizung Bf, 1998, Hauptenergieträger Heizöl, Energieverbrauch 102,7 kWh (m²·a) EEK D, gültig bis 13.02.33 Ihre Ansprechpartnerin Petra Maurer Wüstenrot Immobilien Verkaufsteilung Bahnhofstraße 5, 82223 Eichenau Mobil: 0173-801 84 28 Email: petra.maurer@wuestenrot.de	<b>Großz. Luxusvilla am Chiemsee</b> Villa 550 m² Wfl., 1800 m² parkähnliches Grundstück, 1998, voll ausgestatteter Wellnessbereich, Personenaufzug, TG, barrierefrei Einö. EA-V, 88,2 kWh, Heizöl, C, Kaufpreis auf Anfrage ID: 8884486 <a href="http://immobilienmarkt.faz.net">immobilienmarkt.faz.net</a> <b>Immobilien Stephan 08055 965488</b> <a href="http://www.immobilienshop-stephan.com">www.immobilienshop-stephan.com</a>  <b>Einfamilienhaus am Ammersee</b> • Individuelles Wohnhaus (Bj 1982 - 156 m²) • und Einliegerwz. (52 m² - 2 Zim. + Balkon) • auf 919 m² Grundstück mit Garage (39 m²) • mit Wohnrecht nach Vereinb. zu verkaufen. Zuschriften unter ZF150000697 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München  <b>Haus im Westerwald zu verkaufen</b> Nahe Frankfurt/AG; renovierungsbedürftiges älteres Haus, ca. 300 m² Grund, mit Doppelgarage, Hanglage, Fachwerkkassade Panoramaaussicht ☎ 0151-61141198  <b>Berlin Friedenau</b> elegante Bel Étage, Bj 1902, 127 m², 4 Zimmer, 2 Bäder, Bilk., Stück, Parkett, Flügeltüren, Erstbezug nach Sanierung KP 1,2 Mio. €  beletage4@gmail.com	<b>EXCLUSIVE VILLA NAHE LUGANO</b>  Diese traumhafte 10,5 Zi. Villa liegt oberhalb von Lugano in einer wunderbaren und ruhigen Gegend mit einer Panoramansicht auf den Lago di Lugano und den Lago di Origgio sowie auf die umliegenden Berge. Die Villa umgeben von einer weitreichenden Parkanlage mit altem Baumbestand und einem terrassierten Garten besticht durch ihre moderne Architektur. Die Raumstruktur mit viel Lichteinfall und die eindrucksvolle Gartenlandschaft verfallen in eine außergewöhnliche Symbiose. Die Wellness-Oase mit Hallenbad lädt zur Entspannung ein. Wohnfläche 1.036 m², Grundstückfläche 5.861 m², Bj. 2009, Homecinema, Gästewohnung, Angestelltenhaus, VP 8.05. Mio EUR. +41 79 551 21 21 (Walder, Martin)
<b>STAAAT SPANIEN VERSTEIGERT IMMOBILIE IN FRANKFURT</b> Gebote bis 08.09.23 um 13:00 Uhr. Mindestgebot: 1,2 Mio. Euro. Die Kosten der Veräußerung trägt der Erwerber. Bedingungen des Bieterverfahrens: <a href="http://cog.francfort@maec.es">cog.francfort@maec.es</a> (Betreff: BIETERVERFAHREN)	<b>Wohn- u. Baugrundstück auf Usedom</b> mit Wasserblick, Gfl. 2300 m², Karnin / Stadt Usedom zu verkaufen <b>922.500 €</b> lt. Bew.-Gutachten, mod. EFH 110 m² Wfl., Bj. 2009, Erdwärme-WP, incl. 5 weitere Gebäude, voll erschl. sofort bebaubar zweites Haus, vorh. Baurecht ☎ 0177 2047695 o. <a href="mailto:swm-water@t-online.de">swm-water@t-online.de</a>	<b>Mietmarkt</b> <b>Wohn- und Gewerbeobjekte Gesuche</b> <b>Beraterin (28) sucht Wohnung in Hamburg:</b> 2-3 Zimmer, gern mit Balkon vorzugsweise Eppendorf u. Eimsbüttel (links d. Alster), ab sofort (flexibel) erreichbar unter ☎ 017682322649  <b>Inspirationen und Denkanstöße für die Welt von morgen.</b> Jetzt entdecken auf: <a href="http://fazquarterly.de">fazquarterly.de</a>

## Heute schon die F.A.Z. gehört?

Jetzt anhören: der F.A.Z. Podcast für Deutschland. Von montags bis freitags widmet sich unser täglicher Podcast umfassend Themen aus Politik, Wirtschaft, Kultur, Sport oder Wissen.

Jetzt anhören unter [faz.net/podcast](http://faz.net/podcast)