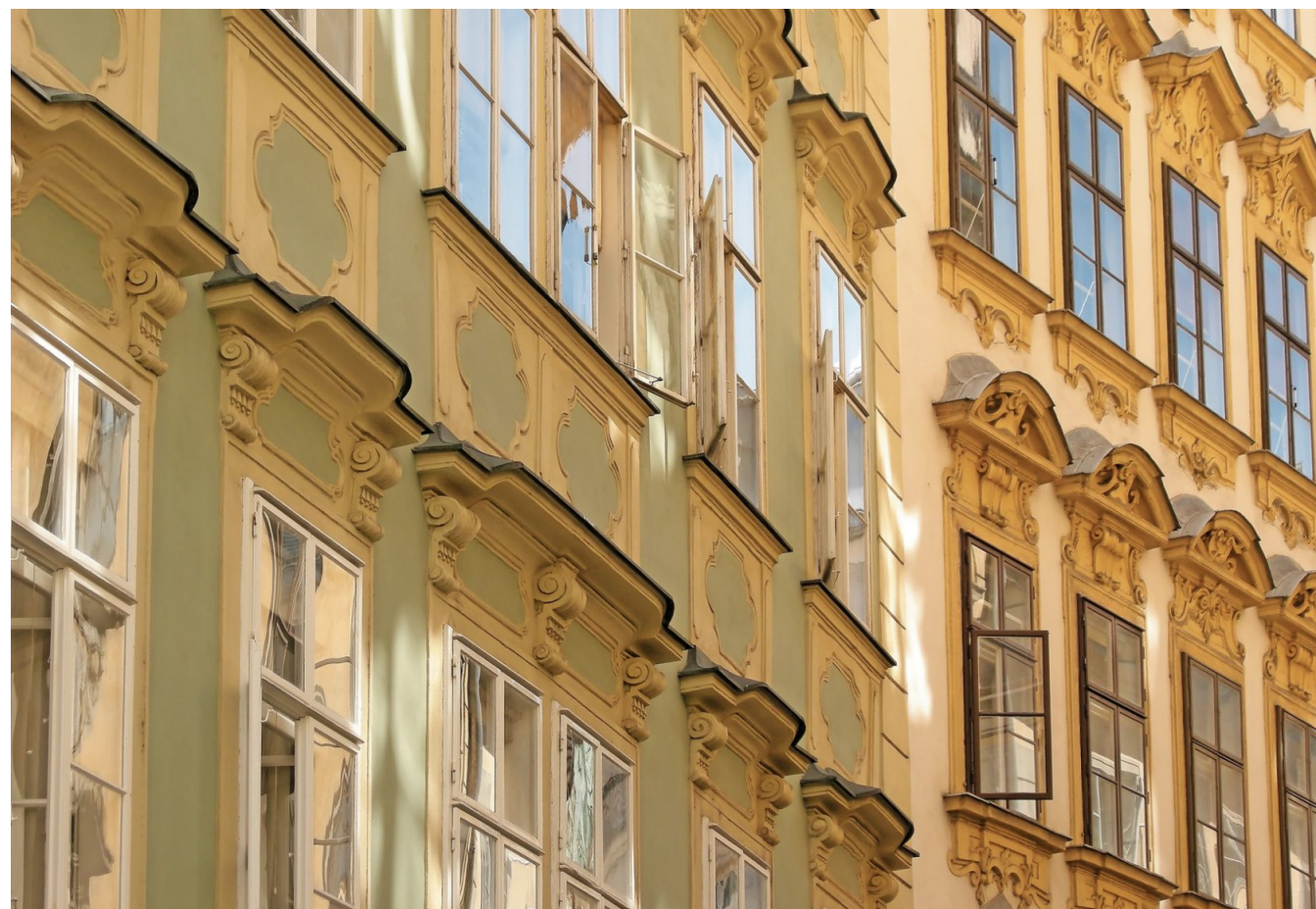


Wiener Fassaden: Bis 2025 könnten die Preise im Durchschnitt um 10 Prozent zurückgehen.



Rasant steigende Wohnpreise haben Österreich im internationalen Vergleich zu einem teuren Pflaster für Neubauten gemacht. Im Durchschnitt sind für den Kauf einer frei finanzierten Neubauwohnung 4925 Euro je Quadratmeter zu zahlen.

Interessant an der Entwicklung des Immobilienmarktes im Süden Deutschlands ist hier, dass seit Anfang 2022 eine Zweiteilung des Marktes zu sehen ist: Neubauwohnungen auf der einen Seite, gebrauchte Wohnungen auf der anderen Seite, sagte Matthias Reith, Ökonom des Unternehmens Raiffeisen-Research.

Ein Haus in Österreich wird günstiger

Neubauten kosten viel – vor allem in Wien. Jetzt sinken die Immobilienpreise in Österreich. Doch gerade junge Menschen treffen strengere Kreditregeln.

Von Michaela Seiser, Wien

Wie im Euroraum sind die Preise für Wohnimmobilien zwischen Bregenz und Eisenstadt seit 2009 wesentlich schneller gestiegen als die durchschnittlichen Nettoeinkommen. Damit habe die Leistbarkeit von Wohnraum deutlich abgenommen.

Immobilienmarktes“ hinziehen, meinen die Analysten von Raiffeisen. Allerdings dürfte die Leistbarkeit von Wohnraum ein wirtschaftspolitisches Thema bleiben, denn es sei vorerst nur eine Rückkehr der Immobilienpreise auf Niveaus von vor der Zinswende zu erwarten.

Auch die verschärfte Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), die seit Mitte 2022 die Leitzinsen erhöht hat, beeinflusse die Leistbarkeit von Wohnraum. „In unseren Berechnungen zeigt sich jedoch, dass nicht die Zinsentwicklung, sondern der drastische Preisanstieg der Immobilien maßgeblich für die Verringerung der Leistbarkeit ist“, sagte der Chefökonom der Bank Austria, Stefan Brückbauer.

Unmittelbar nach der Finanzkrise 2009 habe es einen kurzfristigen Knick der Immobilienpreise und eine Erhöhung der Leistbarkeit gegeben, die folgende Niedrigzinsphase habe allerdings die Preise in einem weit höheren Ausmaß nach oben getrieben, als die Einkommen gestiegen seien.

Zwischen Januar und Juni haben gut ein Fünftel weniger Objekte den Besitzer gewechselt als im Vorjahr. So wenige Immobilienverkäufe wurden zuletzt 2015 im Grundbuch registriert. Der Wert der Transaktionen fiel sogar fast um ein Viertel, geht aus dem Immobilienspiegel des Branchenspezialisten Remax für das erste Halbjahr hervor.

Nahezu die Hälfte der Kredite für Immobilien sind in Österreich variabel verzinst, das ist sehr hoch im europäischen Vergleich. Wegen der Inflation hat der Zinsdruck für viele Kreditnehmer zugenommen. Nur sechs Prozent sind rein fix verzinst, geht aus Daten der Oesterreichischen Nationalbank hervor.

Liquider Beton für Immobilienfonds

Marktplatz öffnet sich für institutionelle Investoren / Von Markus Gotzi

Die Fondsbörse Deutschland weitet den Handel mit geschlossenen Beteiligungen auf Spezialfonds für institutionelle Investoren aus. Damit reagiert sie auf die Anforderungen von Kapitalverwaltungsgesellschaften, Vermögensverwaltern und professionellen Investoren.

in Unruhe. Die Entwicklung hat die Fachleute in der Europäischen Zentralbank (EZB) aufgeschreckt. Sie fürchten in ihrem Report Auswirkungen auf die Stabilität des gesamten Finanzsystems. Ziehen die Anleger ihr Kapital aus den Fonds ab, könne das zu Notverkäufen führen, was den Druck auf die Immobilienmärkte weiter erhöht und damit die Stabilität des Finanzsystems bedroht.

will, kann der Fonds in Schieflage geraten. Findet der Verwalter keinen Investoren aus seinem Kundenkreis, muss er notfalls Immobilien verkaufen, um die nötige Liquidität zu schaffen. Das schafft Unruhe unter den verbleibenden Zeichnern. Sie müssen befürchten, dass die Qualität im Fondsportfolio sinkt, was sich negativ auf die erwarteten Ausschüttungen auswirkt.

Das neue Angebot unter der Marke Fondsbörse Private Markets richtet sich genau an diese Investoren, deren Kapital bisher langfristig und nicht handelbar in Alternativen Investmentfonds (Spezial-AIF) gebunden war. Von Beginn an wurden die Pläne der Fondsbörse von der Service-Kapitalverwaltungsgesellschaft Hansainvest unterstützt. Gemeinsam entwickelte Standards und Verträge geben allen Handelspartnern Orientierung und vereinfachen den Abwicklungs- und Übertragungsprozess, sagt Ludger Wibbeke, Geschäftsführer für das Sachwertgeschäft der Hansainvest.

Seit mehr als 20 Jahren vermittelt die Fondsbörse Deutschland Anteile vor allem an gebrauchten geschlossenen Fonds mit Immobilien, aber auch Schiffen, Flugzeugen und erneuerbaren Energien für Privatanleger. Seit Jahren stockt das Neugeschäft am Erstmarkt mit den Fonds. Das Analysehaus Scope hat ermittelt, dass die Emissionshäuser im ersten Halbjahr 2023 nur neun Fonds mit einem Eigenkapitalvolumen von insgesamt 276 Millionen Euro aufgelegt haben. Auf dem Zweitmarkt macht sich das noch nicht bemerkbar. Alex Gadeberg, Vorstandsvorsitzender der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, spricht davon, das Handelsvolumen in den vergangenen Jahren sogar erheblich gesteigert zu haben.

Die Sorge der EZB-Fachleute ist nicht unbegründet. Die Liquiditätskrise der offenen Immobilienfonds für Privatanleger ist zwar schon rund 15 Jahre her, aber noch nicht vergessen. Im Zuge der Immobilienkrise konnten die Fonds ihre verkaufswilligen Investoren nicht mehr auszahlen und wurden verpflichtet, zu schließen und ihre Portfolios unter Zeitdruck zu liquidieren. Die angeordneten Verkäufe gelangen nur mit teilweise gewaltigen Einbußen. Die Verluste der insgesamt 17 offenen Immobilienfonds summierten sich auf 8,3 Milliarden Euro und betragen bis zu 67 Prozent des jeweiligen Fondsvermögens.

Oliver Weinrich, der für den Fondsvorwarter Habona Invest das Portfolio-Management verantwortet, beobachtet den Markt der offenen Publikums- und Spezialfonds seit vielen Jahren: Die aktuelle Situation auf den Investmentmärkten für institutionelle Investoren habe sich innerhalb kurzer Zeit durch den Zinsanstieg komplett verändert. „Die Gefahr von Rückgaben der Anteilsscheine ist so groß wie schon lange nicht mehr“, sagt er. Sobald ein Großanleger seine Anteile einlösen



Nur die tatsächliche Höhe der Vormiete zählt

Sind im Vormietverhältnis Staffelmiet-erhöhungen vereinbart, aber nicht mehr wirksam geworden, ist dies nicht für anschließende Mietverhältnisse als beachtete Höhe der Vormiete zu berücksichtigen. In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Wenn die Vormiete höher war, ist diese ausnahmsweise als Grenze zu beachten.

Bestellung des Verwalters ist nachzuweisen

Aufgrund der Teilungserklärung kann es erforderlich sein, dass dem Grundbuchamt bei Umschreibung des Eigentums auf einen neuen Erwerber neben der Erklärung des Verwalters auch dessen Bestellung nachgewiesen werden muss. Dies ist der Fall, wenn die Teilungserklärung als Inhalt des Sonder- eigentums die Zustimmung des Verwalters als Voraussetzung der Veräußerung des Wohnungseigentums vorsieht.

bei der die Unterschriften öffentlich beglaubigt sind. Oberlandesgericht Karlsruhe, Beschluss vom 17. August 2023, Aktenzeichen: 19 W 57/22 (Wx).

Bettina Baumgarten ist Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge in Hannover.

Vorzeitige Rückgabe lässt Ansprüche früher verjähren

Erhält der Vermieter das Mietobjekt vor dem Ende des Mietverhältnisses zurück, beginnt ab diesem Zeitpunkt die kurze Verjährungsfrist von 6 Monaten für Schadensersatzansprüche, die für Mietverhältnisse vorgesehen ist. Entscheidend ist, dass der Vermieter das Mietobjekt auf Veränderungen und Verschlechterungen untersuchen kann und der Mieter mit Kenntnis des Vermieters den Besitz vollständig und unzweifelhaft aufgibt. Der Mieter warf die Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters und erklärte die Aufgabe des Besitzes. Der Vermieter lehnte die Rücknahme ab, weil das Mietverhältnis noch lief. Dennoch hat der Vermieter die Sachherrschaft zurückgehalten und wusste, dass der Mieter den Besitz aufgegeben hat. Seine Schadensersatzansprüche waren daher verjährt. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 1. September 2023, Aktenzeichen: 30 U 195/22.

Hier muss der Eigentümer die Mitnutzung dulden

Ist eine Gartenfläche im Gemeinschaftseigentum nur über eine Hoffläche eines Miteigentümers zu erreichen, unterliegt sein Sondernutzungsrecht für die Hoffläche einer immanenten Schranke. Der Sondernutzungsberechtigte muss dulden, dass die anderen Eigentümer seine Fläche durchqueren, um das gemeinschaftlichen Eigentum zu erreichen. Zwar schließt das Sondernutzungsrecht grundsätzlich die anderen Eigentümer aus. Unter den Umständen des Einzelfalles müsse aber der Sondernutzungsberechtigte die Mitnutzung der anderen hinnehmen, so das Landgericht Frankfurt mit Urteil vom 7. September, Aktenzeichen: 2-13 S 98/21.

Veronika Thormann ist Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge in Hannover.

Immobilienmarkt

Gestalten und schalten Sie Ihre Anzeige ganz einfach online: [immobiliemarkt.faz.net](https://www.immobiliemarkt.faz.net)

Immobilien Angebote

- Interessante Ladenfläche in Erfurt**, nur 100m zum Donplatz, große Schaufenster, Erdgeschoss, 110m², UG-Lager, Hot-Parkplatz, direkt von Besitzer
Zuschriften unter ZF1500000742 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München
- Exklusive Ladenfläche**, in Fußgängerzone Kirchheim/Teck, ab 01.05.2024 frei, große Schaufenster, Erdgeschoss, 160 m², Obergeschoss 160 m², direkt vom Eigentümer
Zuschriften unter ZF1500000741 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München
- Gewerbe-Logistik Park**, unweit Hannover mit 18.000 m² Hallenflächen auf 36.000 m² Grundstück, Warmhallen je mit eigener Gasheizung, ENEV 130 kWh/m²a, Miete/Jahr 870.000 € KP: 9,5 Mio € zzgl. 3% ProV.
Kontakt: info@immo-cafe.com Tel: 0170/2973893
- Hotel mit Golfanlage und 88 ha**, Niedersachsen, einmalige Lage-viel-fältige Möglichkeiten, denkmalgeschütztes Herrenhaus, Hotel, Restaurant, 18-Loch-Turnierplatz, Golfbetrieb wurde Anfang dieses Jahres stillgelegt, Pferdestall, Grund ca. 88 ha, Bj. 2010, B, Zentralheizung, Holzbockschmelze, Endenergiebedarf: Wärme 161,5 kWh, Endenergiebedarf Strom 10,7 kWh, KP € 8,9 Mio., ohne zusätzliche Käuferprovision
Robert C. Spies Immobilien, Tel. 0441 97 23 95-0
- Int. Immobilien Angebote**
- Zu Verkaufen**, Fly-in top Wilderness Resort, für Private of Business, Nord-West Kanada, See Anlieger
Kontakt: mhpmal2@gmail.com

Weitere Angebote

Bekanntmachung der öffentlichen Versteigerung: 89,9 % der GmbH-Anteile der Orthos Wohnen GmbH, München
Wir versteigern am Donnerstag, 02.11.2023, ab 14.00 Uhr im fremden Namen und für fremde Rechnung aufgrund vertraglichen Pfandrechts 89,9 % der GmbH-Anteile der Orthos Wohnen GmbH, Ottostr. 5, 80333 München, eingetragen im Handelsregister München unter HRB 268577. Die Verwertung wird im Wege der öffentlichen Versteigerung gemäß §§ 1235, 1273 BGB durch den allgemein öffentlich bestellten, vereidigten Versteigerer Herrn F. Eberhard Ostermayer bewirkt. Die Besichtigung der Unterlagen ist im Virtuellen Datenum nach Nachezeichnung einer NDA (Vertraulichkeitserklärung) möglich. Die Gebote werden online-Live, telefonisch (nach Absprache) oder als Vorgebote online bzw. schriftlich entgegengenommen. Alle Informationen, Konditionen, Download NDA: deutsche-pfandverwertung.de > Versteigerungstermine.
DEUTSCHE PFANDVERWERTUNG Wir schaffen Lösungen DEUTSCHE PFANDVERWERTUNG Ostermayer & Dr. Gold GbR, Allgemein öffentlich bestellte, vereidigte Versteigerer, www.deutsche-pfandverwertung.de

Wohnimmobilien

- LUXURY DIAMOND IN STRABLACH**, 92 m² Toplage, off. Grundriss, EBK, Loggia, TGL, Bad u. WC, Keller, gr. Speicher, v. Gem. Räume, Einzel GA, Fernwärme, renoviert, bed., ÖPNV/BAB Nah., ideal f. Handwerker u. Pendler.
Gerne Infos unter: djmaxk96@yahoo.de
- Schilferland/Südsteiernmark**, 500 m² exklusive Villa mit Gäste-Chalet, Fitness- & Spabereich, Swimmingpool, 2 Doppelgaragen, eigener Weinkeller mit Partyraum, Alleinlage, 6,7 ha Eigengrund, HWB 12,3 kWh/m²a. KP auf Anfrage.
Bischof Immobilien GmbH 0043/3572/86 88 2, www.ibi.at
- Wachenheim/Wstr. (Weinbauort in der Verbandsgemeinde)**, Großzügiges, lichtdurchflutetes, energieeffizientes EFH Bj. 2018 zu verkaufen! 500 m² Grd., 225 m² Wfl., 73 m² Nfl.; Offener Wohn-/Essbereich + Küche, 3 Schlafzimmer mit 2 Bädern, Gäste-Bad, Ankleide, gr. Terrasse mit Sonnenschutz (elektr. betrieben), Arbeitszimmer, Fitnessraum mit Sauna, Eingangsbereich zur Decke offen, Faltwerkterre mit Glasgalerie, Technik: Erdwärmepumpe, FB-HzG auch mit Kühlfunktion, Photovoltaik, zentr. Lüftungsanlage, Loovone-SmartHome mit Bus-System. Energieausweis: B 16,3 kWh/(m²a) E, Bj. 2018, A+, Gr. Garage + Kfz-Stpl., frei ab 07/24. Preis auf Anfrage.
Info: Ute Weiß Immobilien IVD ☎ 06233.889523, 0179.5340713

Wohnobjekte Angebote

MÜNCHEN Penthousewohnung 4 ZKB, ca. 186 m², opt. ELW, 3.695,- zzgl. TG zzgl. Beko. EnergieVerbr., HZG EGGS, Bj 2004, EEK C, EAV 80 kWh/(m²a) SC Immobilien ☎ +49 8131 619657	MÜNCHEN Penthousewohnung 5 ZKB, ca. 181 m², opt. ELW, 3.595,- zzgl. TG zzgl. Beko. EnergieVerbr., HZG EGGS, Bj 2004, EEK C, EAV 100 kWh/(m²a) SC Immobilien ☎ +49 8131 619657
---	--

Beteiligungen

Zur weltweiten Vermarktung eines neuartigen Elementbau-Fertighauses wird kapitalkräftiger Investor für größere Stückzahlen gesucht. Es besteht aus ca. 10m Startern, 5-lagiger Wulfpappe, verstärkt durch Holzträger, beschichtet mit Glasfasermatten und beidseitigem Aufputz von Polyesterarmat (wie Bootskörper), 40m² je Haus, verlängerbar. Aufbauzeit 3 Mann, 3 Tage, Jahrelang haltbar, warm, absolut wetterfest. Die Entwicklung ist abgeschlossen, Herstellerknapp unterhalten. Gebrauchsmusterschutz abgelaufen. Statische Berechnung und Festigkeitswerte nach DIN, Wind- und Schneelast nach DIN 1055. Geignet für Unterbringung riesiger Flüchtlingsströme, als Lagerhallen, Sanitäts- und Truppenunterkünfte u.ä. Preis inklusive aller Materialien und Werkzeugen ab Hersteller knapp unter 5000€. Kein Einzelverkauf. Zuschriften unter ZF1500000740 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München

Geschäftsverbindungen

Ihr Untern. in der Schweiz/Kant. BL? **AG 100% zur Übernahme aus Altersgründen**
Untern. der Verfahrenstechnik, VK 3.0 Mio CHF mit Grundstück + Gebäude, Halle, schuldenfrei! www.belatec.ch, info@belatec.ch

F.A.Z. Frühdenker Der Newsletter für Deutschland. faz.net/faz-fruehdenker

Frankfurter Allgemeine Quarterly Jetzt entdecken auf: fazquarterly.de