



Abschreckend: Der Immobilienskandal um das Immobilienunternehmen S&K in Frankfurt

Foto ddp

Neue Fonds-Welt irritiert Anleger

Nach Skandalen und der Fonds-Neuregelung halten sich private Anleger zurück. Der Schritt vom grauen zum weißen Markt verunsichert, und es fehlen neue Produkte.

mgo. FRANKFURT, 20. Februar. Immobilienbeteiligungen blieben im Jahr 2013 das beliebteste Investment in geschlossene Fonds. In einem schwachen Gesamtmarkt kamen sie – bezogen auf das platzierte Eigenkapital – auf einen Anteil von mehr als 71 Prozent. Insgesamt registrierte der Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen (BSI) 5,5 Milliarden Euro investiertes Eigenkapital. Der Löwenanteil davon entfällt auf die vom BSI so bezeichnete „Alte Welt“ – damit ist der unregulierte Markt in der Zeit vor dem 22. Juli 2013 gemeint. Knapp 1,3 Milliarden Euro fasst der Verband unter der Kategorie „Neue Welt“ zusammen, womit Fonds gemeint sind, die nach den Regeln des neuen Kapitalanlagegesetzbuchs konzipiert sind.

Deutlich ins Minus gerutscht ist der Eigenkapitalanteil der Publikumsfonds für

private Kapitalanleger. Hier hat der BSI im Gesamtmarkt der geschlossenen Fonds einen Rückgang von 26 Prozent ermittelt. Professionelle Investoren wie Versicherer, Pensionskassen und Versorgungswerke legten dagegen rund 41 Prozent mehr in geschlossenen Spezialfonds an als im Vorjahr.

Dies kann als ein deutlicher Beleg dafür gelten, wohin die Reise der geschlossenen Beteiligungsmodelle geht. Seit Jahren schon halten sich private Kapitalanleger mit Investitionen zunehmend zurück. Die Gründe dafür sind vielschichtig. „Das Jahr 2013 war nicht nur das Jahr der Regulierung, sondern auch das vieler Skandale. Damit meine ich zum Beispiel Wölbern, S&K und die DCM-Pleite“, sagte der BSI-Vorstandsvorsitzende Oliver Porr. Es mutet logisch an, dass es potentielle Anleger abschreckt, wenn nicht nur Newcomer mit krimineller Energie, sondern auch Emissionshäuser mit ein Vorbildlicher Leistungsbilanz das Geld ihrer Anleger veruntreuen.

„So etwas wird es in Zukunft nicht mehr geben“, glaubt Porr. „Das verhindert die Regulierung unter anderem mit ihren Anforderungen an Depotbanken und Verwahrstellen.“ Seit Ende Juli

2013 ticken die Uhren im Geschäft mit geschlossenen Beteiligungsmodellen anders. Strengere Vorschriften und Kontrollen zum Beispiel der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sollen den Anlegerschutz stärken.

Mit den neuen Regeln haben die Anbieter grundsätzlich keine Schwierigkeiten, erhoffen sie sich doch dadurch den Schritt vom grauen zum weißen Kapitalmarkt und somit bessere Geschäfte als zu Zeiten der unregulierten Angebote. Dennoch ist die Anzahl neuer Produkte überschaubar. Zum Termin der BSI-Veranstaltung Mitte Februar hat die BaFin gerade einmal einen Spezialfonds für institutionelle Großinvestoren und einen Publikumsfonds für private Kapitalanleger gestattet. Mit dem Emissionshaus Hamburg Trust finanzieren professionelle Anleger einen Neubau in Mainz, der 15 Jahre lang an die Berufsgenossenschaft Holz und Metall vermietet ist. Private Kapitalanleger beteiligen sich ab 10 000 Euro plus 5 Prozent Agio an dem ersten von der BaFin genehmigten Publikumsfonds des Leipziger Emissionshauses Publioty AG, der als Blind Pool auf Immobilien aus Bankenverwertung mit Wertsteigerungspotential setzt.

Vor Privatisierung des Grundbuchamts

P.O. LONDON, 20. Februar. Die britische Regierung beschäftigt sich gegenwärtig mit Plänen, das Zentrale Grundbuchamt, das für ganz England und Wales zuständig ist, zu privatisieren. Mit den Privatisierungserlösen soll die Staatsverschuldung verringert werden. Das Grundbuchamt wird mit derzeit 4300 Mitarbeitern als Staatsbetrieb geführt. Im Rechnungsjahr 2012/13 erzielte es Erlöse von 347 Millionen Pfund und einen Gewinn von knapp 99 Millionen Pfund (120 Millionen Euro). Wenn in spätestens acht Wochen die Privatisierung beschlossen würde, dann soll das Grundbuchamt in die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft umgewandelt werden, was den Verkauf wesentlich vereinfacht. Vor allem das Interesse der Immobilienmakler und Bauträger an einer Privatisierung ist hoch, weil man sich davon den Zugang zu sehr viel mehr Marktdaten verspricht. Das Zahlenwerk des Zentralen Grundbuchamts umfasst sämtliche Immobilien-Transaktionen, während die übrigen Veröffentlichungen zum Markt ganz überwiegend von Hypothekenbanken stammen und lediglich jene Transaktionen umfassen, die von Beleihungen begleitet waren. Die Gegner der Privatisierung im Regierungslager fürchten, dass die Regierung durch den Verkauf den Zugang zu konjunkturell wichtigen Daten verlieren könnte.

Großbank RBS baut Stadt in Schottland

P.O. LONDON, 20. Februar. Die große britische Royal Bank of Scotland (RBS), die traditionell über viel Grundbesitz verfügt, hat nun damit begonnen, diesen intensiver zu nutzen. Dazu gehört der Bau von rund 9000 Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, die mehrheitlich anschließend verkauft werden sollen. Davon entfallen zwei Drittel auf Schottland. Dort wird die Bank zwischen den Metropolen Glasgow und Edinburgh eine komplette neue Stadt namens Heartlands bauen. Im ersten Bauabschnitt werden 2000 von insgesamt vorgesehenen 5000 Wohneinheiten entstehen. Für Heartlands wendet die RBS zunächst 650 Millionen Pfund oder umgerechnet rund 790 Millionen Euro an eigenen Mitteln auf. Für den effektiven Bau von Häusern und Straßen hat die RBS Bauunternehmen als Partner gewonnen.

RECHTECK



Markise statt Sonnenschirm

Mieter dürfen von ihrem Vermieter verlangen, ihnen die Montage einer Markise auf dem Balkon zu erlauben. Der Schutz vor der Sonne auf dem Balkon gehört zum berechtigten Interesse eines Mieters. Dies gilt selbst bei einem überdachten Balkon. Das Aufstellen eines Sonnenschirms als Sonnenschutz reicht nicht aus. Der Vermieter kann auch nicht vom Mieter verlangen, dass er für besseren Sonnenschutz zwei Sonnenschirme aufstellt. Amtsgericht München, Urteil vom 7. Juni 2013, Az. 411 C 4836/13.

Wann beginnt die Verjährung?

Sämtliche Schadensersatzansprüche des Vermieters, die ihren Grund darin haben, dass der Mieter die Mietsache als solche zwar zurückgeben kann, diese sich aber nicht in dem bei der Rückgabe vertraglich geschuldeten Zustand befindet, unterliegen einer kurzen sechsmonatigen Verjährungsfrist. Die Verjährung der Ansprüche beginnt mit Rückgabe der Mietsache, ohne dass es darauf ankommt, ob der Anspruch zu diesem Zeitpunkt bereits entstanden ist. Der Verjährungsbeginn fällt also ausnahmsweise nicht mit der Entstehung des Anspruchs zusammen. Daraus folgt, dass der Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung der vom Mieter vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht bereits verjährt sein kann, bevor die grundsätzlich erforderliche Fristsetzung (§ 281 BGB) durch den Vermieter erfolgt ist. Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. Januar 2014, Az. XII ZR 12/13.

Haftung des Bauträgers

Für Mängel, die auf eine unterlassene Planung zurückzuführen sind (obwohl diese Teilbereiche gemäß den vertraglichen Vorgaben grundsätzlich hätten geplant sein müssen), kann den Bauträger (Auftraggeber) eine Mitschuld treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die Planungsverantwortung auch bei ihm verblieben ist. Die Planungsverantwortung darf also nicht wirksam auf den Nachunternehmer übertragen worden sein. Übernimmt der Nach-

unternehmer allerdings Werkleistungen in dem Wissen, dass der Bauträger keine oder nur eine unzureichende Planung zur Verfügung gestellt hat, so kann er sich nicht ohne weiteres auf ein Mitverschulden des Bauträgers berufen. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 22. November 2013, Az. 22 U 32/13.

Kein Geld für Makler

Die Klausel in einem „Mieterselbstauskunftsbogen“, die bei Nichtzustandekommen des Mietvertrages eine „Bearbeitungsgebühr“ zugunsten des Vermieters oder des Maklers vorsieht, ist wegen Verstoßes gegen das Wohnungsvermittlungsgesetz unwirksam. Da die Regelung zudem eine verbotene überraschende Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen darstellt, ist sie außerdem nicht Vertragsinhalt geworden. Landgericht Bonn, Urteil vom 5. Dezember 2013, Az. 8 S 192/13.

Untermieter erlaubt

Wenn sich die Vermögensverhältnisse eines Mieters nach Mietvertragsschluss so verschlechtern, dass er die Miete nicht mehr vollständig zahlen kann, kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er für einen Teil der Wohnung die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt bekommt. Dies gilt auch, wenn laut Mietvertrag eine Untervermietung nicht erlaubt ist. Der Vermieter muss die Untervermietung aber nicht gestatten, wenn die Wohnung durch die Untervermietung überbelegt wird oder etwas in der Person des potentiellen Untermieters gegen eine Weitervermietung an ihn spricht. Amtsgericht München, Urteil vom 15. Oktober 2013, Az. 422 C 13968/13.

Kein Vorkaufsrecht für Mieter

Gemäß § 577 Abs. 1 BGB steht dem Wohnraummietler ein Vorkaufsrecht zu, wenn vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder werden soll, an einen Dritten verkauft werden. Dieses Vorkaufsrecht des Mieters entsteht grundsätzlich nicht, wenn ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück verkauft wird und erst die Erwerber durch Teilungsvereinbarung Wohnungseigentum begründen. Dies gilt auch dann, wenn die Erwerber beabsichtigen, die neugeschaffenen Einheiten jeweils selbst zu nutzen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 22. November 2013 Az. V ZR 96/12.

Sergja Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

FAZ-0rrhp9Q

ANZEIGEN-SONDERVERÖFFENTLICHUNG

Lebensraum Immobilie

Themen und Termine 2014

Bauprojekte

Erscheinungstermin: 7. und 9. März 2014

Exklusive Immobilien

Erscheinungstermin: 28. und 30. März 2014

Ferienimmobilien

Erscheinungstermin: 17. und 20. April 2014

neu: Urbanes Wohnen

Erscheinungstermin: 9. und 11. Mai 2014

Immobilien an Nord- und Ostsee

Erscheinungstermin: 16. und 18. Mai 2014

Exklusive Immobilien

Erscheinungstermin: 30. Mai und 1. Juni 2014

neu: Seniorenimmobilien

Erscheinungstermin: 13. und 15. Juni 2014

Immobilien in Metropolen

Erscheinungstermin: 20. und 22. Juni 2014

Bauprojekte

Erscheinungstermin: 11. und 13. Juli 2014

neu: Gewerbeimmobilien

Erscheinungstermin: 1. und 3. August 2014

Exklusive Immobilien

Erscheinungstermin: 22. und 24. August 2014

Ferienimmobilien

Erscheinungstermin: 5. und 7. September 2014

neu: Urbanes Wohnen

Erscheinungstermin: 19. und 21. September 2014

neu: Fertighäuser

Erscheinungstermin: 26. und 28. September 2014

Bauprojekte

Erscheinungstermin: 2. und 5. Oktober 2014

neu: Anlageobjekte

Erscheinungstermin: 17. und 19. Oktober 2014

Wir beraten Sie gerne.
Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH
Anzeigen Immobilienmarkt
Telefon: (069) 7591-2522
E-Mail: immobilien@faz.de

Medienvertretung Katja Neugebauer
Telefon: (040) 72977154
E-Mail: k.neugebauer@immo-faz.de

Frankfurter Allgemeine
MEDIA SOLUTIONS

AUSLAND

Zu verkaufen in CH- 8739 Rieden, Villa



Unschlagbare Lage mit fantastischer Aussicht auf den Zürichsee!!!
Wenn Sie mehr über diese unverwechselbare Villa erfahren möchten, stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung.
Verkaufspreis: CHF 5.900.000,-

prima Immobilien AG
www.prima-immo.ch



SCHNEESPASS

Exklusive Hotelapartments, in AUT/Montafon, direkt an der Schipiste (Schi-in/Schi-out) in 1.500 m Seehöhe zu verkaufen.
28 - 61 m² Suiten ab € 250.000
Rendite 6 %

3 Wochen Eigennutzung
Fertigstellung: März 2014
T: 00423 79 460 30 Hr. Dörner
Info: www.silvretta-alpinresort.com

Toskana
Für Aussteiger und Ruhesuchende:
Villa mit Pool, ca. 30 ha Grund, herrliche Sicht, sehr ruhige Lage zwischen Pisa und Livorno, nähere Info:

Immobilien Strasser
Telefon: 08442/1867

Kroatien-Opatija-Terrassenwhg.
Neubau-114m² 3,5 Zi. + 50m² Terr., Weinkeller u. Garten, 5 min. zur Stadt u. Badestrand. Luxusausst. im ruhigen Villenviertel am Waldrand – VB 355.000 €

denis.novakovic@web.de
Tel: 0162-3949366 / 06104-643759

Herrschaftliches Landhaus Toskana
Panoramablick Wfl. 340m², 9 Zi. (60 m² Wohnr., Kamin) 3 Bäder, kompl. rest., Grd. 7000 m², 1.150.000 €
ID: 22NZK3K, www.faz.net/immobilien

Email: tuscanymine@gmail.com

Mallorca, Cala D'Ora:
freistehendes EFH in direkter Hafennähe, ca. 215 m² Wfl. verteilt auf 3 Schlafräume mit jeweils eigenem Bad, Wintergarten mit großer Glasfront, Kamin u. W., Grd. ca. 649 m² mit großzügigem Terrassenbereich und Pool; nach deutschem Standard errichtet, inkl. Möblierung; Ölhzg. KP: 599.000,- € zzgl. 3,57% Prov.

Volksbank Immobilien Rhein-Ruhr GmbH, Tel: 0209/385-1266



LUXUSWOHNUNGEN PORTO CERESIO ITALIA 3 KM ZUR SCHWEIZER GRENZE
2- ODER 4-RAUM-APP. KÜCHE BAD PRIVATSTRAND POOL BOOTSTEG
PROSPEKT: TEL 09401/789-113, FAX 09406/285711, www.appartementvillen.de



TRAUMVILLA MIT WEINHOF IN SÜDTIROL - KALTERN

360 m² Wohnfläche
4000 m² Park/Garten
inmitten von Weinbergen
Variante- Möglichkeiten offen
1,7 ha Kulturgrund

weitere Infos unter Tel.: +39 335/6145009 und www.villa-anthos.com
ID: 0029019653, www.faz.net/immobilien

Ihr Sitz in der Schweiz!
Zu verkaufen Villa mit Pool am Rhein bei Laufenburg, Bj. 69. 3500m² Land in idyllischer, abgelegener Waldlichtung. Verkaufspris. 1,15 Mio. €
Anfragen für Verkaufsdokumentation checom@hispeed.ch

Obersteiermark: 380 ha Eigenjagd Forstgut mit hohem Altholzbestand, Fichte, Tanne, Lärchenholz, 390 Vfm/ha, gut erschlossen mit Wegen, gute Rot-, Gams-, Rehwildjagd, Jagdschloss mit Nebengebäude, KP auf Anfrage.
Bischof Immobilien
Tel.: 0043/3572-6682, www.ibi.at

Tannheim/Tirol:
Rustikales Zweifamilienhaus im idyllischen Feriengebiet Tannheimer Tal mit ca. 713 m² Grund, ca. 208 m² Wfl., 9 Zimmer, Keller, Garten, Terrasse, Balkon, Grillplatz, Gerätehäuschen u. Garage. VB € 440.000,-
www.lajer-immobilien.de, Obj. Nr. IH08 oder Telefon: 08191/9409603

Grundstück
mit Baubewilligung an einem Sonnenhang im Oberegadin mit sechs Einheiten (teilweise Ausländerbewilligung) zu verkaufen.
Kapitalkräftige Selbstinteressenten als Baupartner wenden sich vertrauensvoll an den beauftragten Architekten.
Tel. 00 41 81 854 14 34

Mallorca, Cala D'Ora:
freistehendes EFH in direkter Hafennähe, ca. 215 m² Wfl. verteilt auf 3 Schlafräume mit jeweils eigenem Bad, Wintergarten mit großer Glasfront, Kamin u. W., Grd. ca. 649 m² mit großzügigem Terrassenbereich und Pool; nach deutschem Standard errichtet, inkl. Möblierung; Ölhzg. KP: 599.000,- € zzgl. 3,57% Prov.

Volksbank Immobilien Rhein-Ruhr GmbH, Tel: 0209/385-1266

ANLAGEOBJEKTE



Aufstrebende Universitätsstädte
Unterbewertete Lagen zu Top-Preisen mit hoher Denkmal AFA & hohen Überschüssen vor Tilgung
Mark O. Pieper e.K. Immobilien
Telefon: 0251/28909141

Langenhagen / Bad Eilsen
NETTO Marken-Discount mit langfristigem Mietvertrag an etabliertem Standort zu verkaufen. Rückfragen an Reip Immobilien
Telefon 061 019954828 - 0151/54464244
herwar@reip-immobilien.com

Düsseldorf - Zooviertel
Schillerplatz, MfH mit Potential, ca. 930 m² Wfl., JNME ca. € 72.000,- ca. 645 €/m² ! KP: € 2,2 Mio. zzgl. 3,57% Courtage
DIFC Jäger e.K. Düsseldorf, Herr Jäger
Tel: 0172-8877129, Mail: difc@gmx.de

3 Besondere Anlageobjekte von VB 590 tsd. bis 1.550 Mio. Euro.
Wohn-Büro-Gewerbegebäude: Sehr gute Mieterstruktur, hohe Rendite, langfristige Mietverträge, aus eigenem Bestand.
Telefon: 0178/5265855
www.mietschloss.de

Dresden
Dresden-Striesen, beste Lage, Neubau, hochwertige Ausstattung, z. B. 3-Zi.-WE, 85 m², 196.000 € inkl. Vermietungsservice 8 €/Monat, provisionsfrei. www.hbm-immobilien.de
HBH Immobilien GmbH,
Telefon: 0351/5634880

Geldanlage 10% Rendite
Solides Wohn- und Geschäftshaus in Duisburg
Sehr gute Lage - Fußgängerzone
Kein Renovierungsstau - Alles vermietet
Mieteneinnahmen mehr als 70.000 Euro
Provisionsfrei von privat
695.000 Euro
ID: 22T7H3J, www.faz.net/immobilien
Tel 08368 - 1310
oder 0173 - 8502185

Düsseldorf
Gewerbeimmobilie als Geldanlage: Voll vermietet, 15 Jahre, 4 Parteien € 310.000 Nettokaltmiete p.a. Kaufpreis € 4.850.000 VHB
immobilien@scheren.de
+49 (0) 211 9995475

Mallorca, Cala D'Ora:
freistehendes EFH in direkter Hafennähe, ca. 215 m² Wfl. verteilt auf 3 Schlafräume mit jeweils eigenem Bad, Wintergarten mit großer Glasfront, Kamin u. W., Grd. ca. 649 m² mit großzügigem Terrassenbereich und Pool; nach deutschem Standard errichtet, inkl. Möblierung; Ölhzg. KP: 599.000,- € zzgl. 3,57% Prov.

Volksbank Immobilien Rhein-Ruhr GmbH, Tel: 0209/385-1266

Schalten Sie Ihre Anzeige für die F.A.Z. und F.A.S. rund um die Uhr:
www.faz.net/anzeigen

Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND