



MIPIM-SPECIAL

DER SPANISCHE IMMOBILIENMARKT – MOMENTAUFNAHME UND AUSBLICK

Spaniens Wirtschaft brummt wieder: Ein Konjunkturwachstum von über drei Prozent und sinkende Arbeitslosenzahlen machen sich dabei auch positiv auf den Immobilienmärkten bemerkbar. Während vor allem in den gesuchten Metropolen Madrid und Barcelona – das die Wirren um die katalanische Unabhängigkeit erstaunlich gut verkraftet hat – die Leerstände sinken und die Mieten und Preise steigen, rücken nun nach Ansicht des Autors bislang eher unterschätzte Regionen wie Bilbao, Zaragoza oder Valencia in den Fokus internationaler Investoren. Dabei sieht er nicht nur bei Zukäufen gute Chancen, sondern verstärkt auch bei Projektentwicklungen. Um Immobilieninvestitionen in Spanien noch attraktiver zu machen, sei in absehbarer Zeit mit staatlichem Entgegenkommen beispielsweise bei der Steuerlast zu rechnen. Das wohl noch in diesem Jahr erlassene Gesetz über Wohnimmobilienkreditverträge sei ebenfalls positiv zu bewerten.

Red.

Jahre erneut ihr Augenmerk auf Spanien gerichtet. Problematisch ist allerdings der Engpass, der an interessanten (Büro-)Immobilien in den hauptsächlich angefragten Premiumlagen in Madrid und Barcelona besteht. Jedoch befindet sich auch die spanische Bauwirtschaft wieder im Aufschwung, sodass zahlreiche Projekte – sowohl für Wohn-, Büro- als auch Gewerbeimmobilien – geplant sind und in den kommenden Jahren realisiert und umgesetzt werden.

Nachdem sich die spanische Wirtschaft nach den schweren Krisenjahren 2008 bis 2013 bereits in den vergangenen Jahren wieder Schritt für Schritt erholt hatte, konnte dieser stetige Aufwärtstrend auch im Jahr 2017 bestätigt werden. So zeigt das Bruttoinlandsprodukt im dritten Jahr infolge ein stabiles Wachstum von über 3 Prozent, zuletzt in 2017 in Höhe von 3,1 Prozent.

Auch die Lage auf dem spanischen Arbeitsmarkt hat sich weiter verbessert, die Arbeitslosenquote beträgt nur noch 16,55 Prozent, was im Vergleich zum Höchststand im Jahr 2013 von über 25 Prozent eine bemerkenswerte Verbesserung bedeutet.

Diese Entwicklung macht sich auf dem spanischen Immobilienmarkt positiv bemerkbar. Die Leerstände von Büroraum, die infolge des Baubooms in den ersten zehn Jahren des Jahrtausends „aufgehäuft“ wurden, dann aber mit Einsetzen der Krise keine Abnehmer mehr fanden, ließen sich weiter abbauen, sodass insbesondere die Portfolios der Immobiliengesellschaften des spanischen Bankensektors und der spanischen „Bad Bank“ Sareb merklich „entrümpelt“ wurden.

Ende 2017 waren über 892.000 Quadratmeter Bürofläche in Madrid und Barcelona vermietet, die Leerstandquoten in diesen Metropolregionen betragen nur noch 10,89 Prozent beziehungsweise 7,78 Prozent. Dies schlägt sich natürlich auch in den Preisen nieder, die nunmehr wieder Niveaus erreichen, die seit 2009 nicht mehr verzeichnet werden konnten: In den Prime Zonen Madrids beträgt die durchschnittliche Büromiete derzeit 31 Euro pro Quadratmeter 23 Euro pro Quadratmeter in den besten Lagen Barcelonas.

Sinkende Leerstände, steigende Preise

Auch der Privatsektor profitiert von diesem Aufschwung, sodass spanienweit ein Anstieg der Immobilienpreise in Höhe von 4,2 Prozent verzeichnet werden konnte, mit Wachstumsraten in den Spitzenregionen Madrid und der Autonomen Gebietskörperschaft Navarra von über 15 Prozent. Auch die Preise in Katalonien zeigen nach wie vor eine positive Entwicklung, wenn diese mit 8,9 Prozent auch nicht ganz so stark ausfällt wie die vorgenannten Regionen. Allerdings ist anzumerken, dass der Motor Kataloniens in diesem Zusammenhang eindeutig die Region in und um Barcelona ist. Die übrigen Provinzen Kataloniens verzeichnen dagegen einen Rückgang der Preisentwicklung, dies nicht zuletzt auch wegen der im vergangenen Jahr schwierigen politischen Situation.

Was die Immobilieninvestitionen in Spanien betrifft, lässt sich feststellen, dass in den vergangenen Jahren auch das Interesse insbesondere ausländischer Anleger wieder erwacht ist. Vor allem institutionelle Anleger haben im Laufe der beiden vergangenen

Bilbao, Zaragoza, Valencia rücken in den Fokus

Der derzeitige Engpass bietet jedoch gleichzeitig die Chance, dass andere ebenfalls wirtschaftlich interessante Regionen wie das Baskenland (insbesondere Bilbao), Zaragoza als wichtiges Logistikzentrum oder die Region Valencia mit ihrem für Umschlaggüter wichtigen Mittelmeerhafen, die bisher ein gewisses Schattendasein neben den „Hot Spots“ Madrid und Barcelona geführt haben, stärker in den Blickpunkt rücken. Dies gilt ebenfalls für Investitionsobjekte, da sich der Fokus neben den klassischen Büroimmobilien verstärkt auf Logistikimmobilien, Gewerbeparks und Wohnportfolios richtet.

Um den Standort Spanien für Investitionen interessanter zu machen, ist natürlich auch der spanische Staat in der Pflicht: Die spanischen Banken haben an dieser Stelle die im europäischen Vergleich höheren steuerlichen Belastungen im Rahmen von Immobilienübertragungen als Ansatzpunkt ausgemacht. Angesichts der bereits zuvor genannten verbesserten wirtschaftlichen Lage bestehen in diesem Zusammenhang gegebenenfalls tatsächlich Spielräume, um zukünftig die Steuerlasten zu senken. Im Jahr 2018 ist eine solche Änderung jedoch nicht zu erwarten.

Weiterhin bestünde – bei entsprechendem politischen Willen – auch die Möglichkeit gewisse Widersprüche zu beheben: So wurde in Spanien, wie in anderen europäischen Ländern auch, eine „Golden Visa“-Regelung eingeführt, mittels derer wohlhabende Nicht-EU-Ausländer dazu bewegt werden sollten, Investitionen in Spanien zu tätigen. Gleichzeitig besteht jedoch auch die Bestimmung, dass Ausländer mit Steuersitz in Spanien ihr Weltvermögen per

DER AUTOR

JANIS AMORT

Rechtsanwalt, Monereo Meyer Marinel-lo Abogados, Madrid



Quelle: Monereo Meyer Marinel-lo Abogados



Steuererklärung angeben müssen, was wiederum dazu führt, dass die „Golden Visa“-Regel nicht den durchschlagenden Erfolg hat, den man sich erhofft hatte.

Neues Gesetz über Wohnimmobilienkreditverträge

Daneben wird im Laufe dieses Jahres – voraussichtlich schon im Monat Mai – das Gesetz über Wohnimmobilienkreditverträge (Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario), das der Umsetzung der Richtlinie 2014/17/EU in spanisches Recht dient und das seit dem vergangenen November als sogenanntes Gesetzesprojekt (proyecto de ley) dem Parlament zur Beratung vorliegt, erlassen werden. Da viele Verbraucher im Zuge der Immobilienkrise in Notlage gerieten und zahlreiche Darlehensverträge aufgrund ihrer möglicherweise für den Darlehensnehmer nachteiligen Klauseln und Regelungen in den vergangenen Jahren Gegenstand gerichtlicher Verfahren waren, besteht ein großes öffentliches Interesse an dem Gesetz, sodass im Laufe des Verfahrens zu dessen Annahme noch mit Änderungen und Ergänzungen zu rechnen ist.

Hervorzuheben ist bereits jetzt der weite Schutzbereich des Gesetzes: So soll dieser nicht nur Verbraucher im eigentlichen Sinne erfassen, sondern jedwede natürliche Person, die ein Immobiliendarlehen abschließt oder als Bürge beziehungsweise Sicherheitgeber im Rahmen eines solchen Vertrages auftritt. Weiterhin gelten erweiterte Informations- und Transparenzpflichten für die Parteien, die insbesondere auch den beurkundenden Notar stärker als bisher in den Vertragsschluss einbinden: Dem Darlehensnehmer sind zunächst spätestens sieben Tage vor dem Vertragsschluss sämtliche Informationen und Details zum Immobiliendarlehen vorzulegen.

Diese Informationen sind dann weiterhin durch den vom Darlehensnehmer zu benennenden Notar eingehend zu erläutern. Der Notar hat hierzu ein notarielles Protokoll anzufertigen, das die Bestätigung, dass sämtliche Informationspflichten und Fristen eingehalten wurden sowie die Erklärung des Darlehensnehmers, dass er sich der Risiken des Vertragsschlusses bewusst ist, enthält. Können diese Vorgaben nicht erfüllt werden, darf der Darlehensvertrag nicht beurkundet werden.


Die Beteiligung des Notars soll hierbei nach dem Wunsch des Gesetzgebers dafür sorgen, etwaige Zweifel am Verständnis der Darlehensnehmer der – zugegebenermaßen komplizierten – Regelungen von Immobiliendarlehensverträgen bereits im Vorfeld auszuräumen, um möglichen Klagen, die zumeist gerade auf das Ausnutzen des mangelnden Verständnisses der Darlehensnehmer gestützt werden, vorzubeugen. Ob dies in der Praxis gelingt und die „Klageflut“ der vergangenen Jahre gegen Verbraucherdarlehensverträge zukünftig „abebben“ wird, bleibt abzuwarten. Grundsätzlich ist das Gesetz jedoch positiv zu bewerten, da der für die spanische Immobilienwirtschaft so wichtige Immobilienkreditvertrag sowie die Hypothek als dessen Sicherungsmittel zukunftsfest gemacht und gestärkt werden soll.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der anhaltend deutlichen Verbesserung der wirtschaftlichen Gesamtsituation Spaniens, gepaart mit adäquaten gesetzgeberischen Maßnahmen, auch in näherer Zukunft ein stabiles Umfeld für Immobilieninvestitionen gewährleistet wird. ■

SYMPOSIUM FINANZIERUNG

Wie haben niedrige Zinsen den Projektentwicklermarkt und das Risikoverhalten verändert?

11. April 2018 | Frankfurt am Main

 heuer-dialog.de/10928

In Zusammenarbeit mit


NEUWIRTH
FINANCE

Hochschul-Partner

EBS Universität

für Wirtschaft und Recht

Gold-Partner

GT GreenbergTraurig

Medien-Partner

**IMMOBILIEN
FINANZIERUNG**

REFIRE

Helmut Richardi Verlag GmbH



HEUER DIALOG

Einmal zur eigenen Weiterbildung Immobilien Zeitung

Alle Rechte vorbehalten. Die rechtliche Verantwortung liegt bei den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich bei der eigenen Verantwortung.