IM BLICKFELD

Renaissance der Wohntürme

Es gibt doch noch Lichtblicke auf dem deutschen Wohnungsmarkt: Während man bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dem Bedarf bekanntlich hoffnungslos hinterherhinkt, gestaltet sich immerhin die Versorgung des hochpreisigen Segments deutlich entspannter. Exemplarisch lässt sich dies an den derzeit mit enormer Dynamik aus dem Boden schießenden Wohnhochhäusern erkennen. Laut Bulwiengesa werden alleine im Zeitraum von 2012 bis 2020 ganze 78 neue Wohntürme mit insgesamt rund 11 500 Wohnungen errichtet.

Vorreiter dieses Trends ist – wie könnte es anders sein – Frankfurt am Main. Allein im Europaviertel sind derzeit acht solcher Objekte geplant beziehungsweise bereits fertiggestellt. Insgesamt wird die Skyline der Mainmetropole in den nächsten Jahren um 19 Wohntürme bereichert, jede vierte Eigentumswohnung entsteht mittlerweile in diesem Gebäudetypus. Doch auch in anderen Teilen der Republik werden sie in den Silhouetten der Stadtbilder schon bald eine prägende Rolle einnehmen. Dafür spricht die hohe Projektpipeline sowohl in Großstädten wie Berlin (19), München (9), Hamburg (6) oder Düsseldorf (6), als auch an diversen B-Standorten wie Leipzig (2) oder Karlsruhe (2).

Der Kontrast zur ersten Generation deutscher Wohntürme könnte dabei nicht größer sein. Die vor allem in den siebziger Jahren im Schweinsgalopp an den Stadträndern errichteten Hochhauskästen wurden bekanntlich zum Inbegriff schlechter Lebensqualität und sozialer Brennpunkte. Die heutigen Objekte befinden sich überwiegend in sehr guter Innenstadtlage, sind architektonisch höchst anspruchsvoll und aufgrund der enormen Kosten beim Bauen in die Vertikale (Stichwort „Sicherheitsbestimmungen") natürlich entsprechend teuer: Laut JLL werden Wohnungen in neuen Hochhäusern für durchschnittlich 9 000 Euro pro Quadratmeter angeboten, die Mieten liegen bei bis zu 25 Euro pro Quadratmeter. Sozialbindung spielt zumeist keine Rolle, und wenn doch, sind dafür oftmals zusätzliche Flächen abseits der Hochhäuser vorgesehen. Eine gesunde gesellschaftliche Durchmischung innerhalb der Türme ist somit kaum realisierbar.

Gleichwohl zeigt etwa das Beispiel des Henninger Turms in Frankfurt-Sachsenhausen, dass die neuen Wohnhochhäuser trotz ihrer Positionierung im Luxussegment durchaus positive Ausstrahlungseffekte auf ihre unmittelbare Umgebung haben können. Zahlreiche Gewerbetreibende aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie oder Fitness haben sich hier angesiedelt und sorgen für eine hohe Frequenz. Ein wichtiger Bestandteil des Erfolgsrezepts liegt außerdem in der hybriden Konzeption des Henninger Turms: Dank einiger Büroflächen in den unteren Etagen sowie des Restaurants im oberen Teil kommt letztlich auch in den Turm selbst Leben hinein. Vor diesem Hintergrund ist es beruhigend festzustellen, dass auch im Großteil der übrigen derzeit neu gebauten Wohntürme in Deutschland gewerbliche Flächen vorgesehen sind.

Damit beugt man der Gefahr einer Verödung des Viertels vor und steigert die Akzeptanz in der Bevölkerung. Und die wird es vor allem in den hiesigen Großstädten brauchen: Mit Blick auf den ungebrochenen Urbanisierungstrend und dem damit einhergehenden, immer eklatanter zutage tretenden Konkurrenzkampf zwischen Wohnflächen und – ebenfalls dringend benötigten – Gewerbeflächen, wird das gemischt genutzte Hochhaus eine prägende Bautypologie der kommenden Jahrzehnte darstellen. ph

Legende der Titelseite

Prognostiziertes inflationsbereinigtes Preiswachstum 2017 bis 2030 pro Jahr in Prozent

- 1,3 bis 4,0
- 0,7 bis 1,3
- 0,3 bis 0,7
- -0,3 bis 0,3
- -1,3 bis -0,3
- -2,5 bis -1,3
- weniger als -2,5

Datenbasis: empirica-systeme Marktdatenbank; Berechnungen des HWWI.

Grunderwerbsteuer: Neuregelung mit Webfehlern

Im Spätherbst 2018 haben sich die Finanzminister der Bundesländer auf ein Konzept für eine Verschärfung des Grunderwerbsteuerrechts geeinigt. Die Reformvorschläge sehen unter anderem eine Absenkung der Beteiligungsquote von derzeit mindestens 95 Prozent auf mindestens 90 Prozent der Anteile an einer Gesellschaft vor. Zudem sollen die Haltefristen für Gesellschafter von Personengesellschaften von fünf auf zehn Jahre verlängert werden und diese Haltefristen erstmals auch für Gesellschafter von Kapitalgesellschaften gelten. Halten beispielsweise A und B jeweils 50 Prozent der Anteile einer GmbH mit inländischem Grundbesitz, so würde Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn A in Jahr 1 seine GmbH-Anteile an C und wenn B in Jahr 7 40 Prozent der Anteile an der GmbH an D veräußern würde.

Die geplante Neuregelung enthält erhebliche Webfehler. So würde etwa bei börsennotierten Gesellschaften Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn mindestens 90 Prozent der Aktien innerhalb von zehn Jahren gehandelt würden. Die Gesellschaft hat hierauf keinerlei Einfluss, müsste allerdings die Grunderwerbsteuer in einem solchen Fall tragen. Dabei ist auch nicht ersichtlich, wie der Vorstand von einer derartigen Grunderwerbsteuerpflicht Kenntnis erlangen kann. Wertpapieraufsichtsrechtliche Mitteilungspflichten sind hierbei jedenfalls nur begrenzt tauglich.

Auch die Verlängerung der Fünfjahresfrist auf zehn Jahre erscheint unnötig und führt zu erheblichen Komplikationen in der Praxis. Eine derart lange Frist ist dem Steuerrecht fremd. Üblich sind die derzeit im Grunderwerbsteuergesetz geltenden fünf Jahre. Fünf Jahre gelten auch bei anderen steuerlichen Regelungen (zum Beispiel im Rahmen von Spaltungen oder dem Wegfall von Verlustvorträgen). Eine Nachschau von zehn Jahren würde bei Reorganisationen und Zusammenschlüssen zu erheblichem Mehraufwand bei Beratern und der Finanzverwaltung führen.

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

In jedem Falle sollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass die Neuregelung lediglich Vorgänge betrifft, die nach Inkrafttreten der Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes umgesetzt werden. Bei einer Anwendung auf bereits umgesetzte Vorgänge läge nach unserer Einschätzung ein Verstoß gegen den verfassungsrechtlichen Vertrauensschutz vor (sogenanntes Rückwirkungsverbot). Bei bereits getätigten Transaktionen ist eine Rückbeziehung nur unter sehr engen Voraussetzungen zulässig.

Durch die Reformvorschläge würden Erwerbe und Unternehmenszusammenschlüsse völlig unnötig erschwert. Dem Wirtschaftsstandort Deutschland hilft dies jedenfalls nicht. Der Gesetzgeber sollte die genannten Belastungen für Unternehmen im Rahmen des weiteren Gesetzgebungsverfahrens bedenken.

Dr. Johannes Frey, Partner, Dr. Frank-M. Schwarz, Associate Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP, Frankfurt am Main

Covered Bonds: EZB dominiert noch lange

Es ist soweit. Die EZB stellt ihre Anleihekäufe zum Ende dieses Jahres ein. Das hat das Direktorium auf seiner letzten Sitzung in diesem Jahr beschlossen. Damit endet eines der umstrittensten geldpolitischen Kriseninstrumente. Umstritten ja, illegal nein. So sieht es zumindest der Europäische Gerichtshof. Laut einem Urteil des EuGH von Anfang Dezember verstoßen die Anleihekäufe nicht gegen das Verbot der monetären Staatsfinanzierung und damit nicht gegen ihr Mandat, urteilte der Europäische Gerichtshof (EuGH) in Luxemburg.

Wer aber glaubt, das war´s, der irrt. Und zwar gewaltig. Denn es wurde lediglich beschlossen, den Anleihebestand durch Zukauf neuer Anleihen weiter zu erhöhen. Allerdings soll der Bestand gehalten werden, indem die Fälligkeiten durch neue Papiere ersetzt werden, was nichts anderes heißt, als dass auch weiterhin in erheblichem und bis 2022 sogar spürbar steigendem Umfang Anleihekäufe durch die Notenbanken getätigt werden. Das Investitionsvolumen erreicht dann aufgrund der Fälligkeiten rund 35 Milliarden Euro und schmilzt erst danach langsam ab (siehe Abbildung).

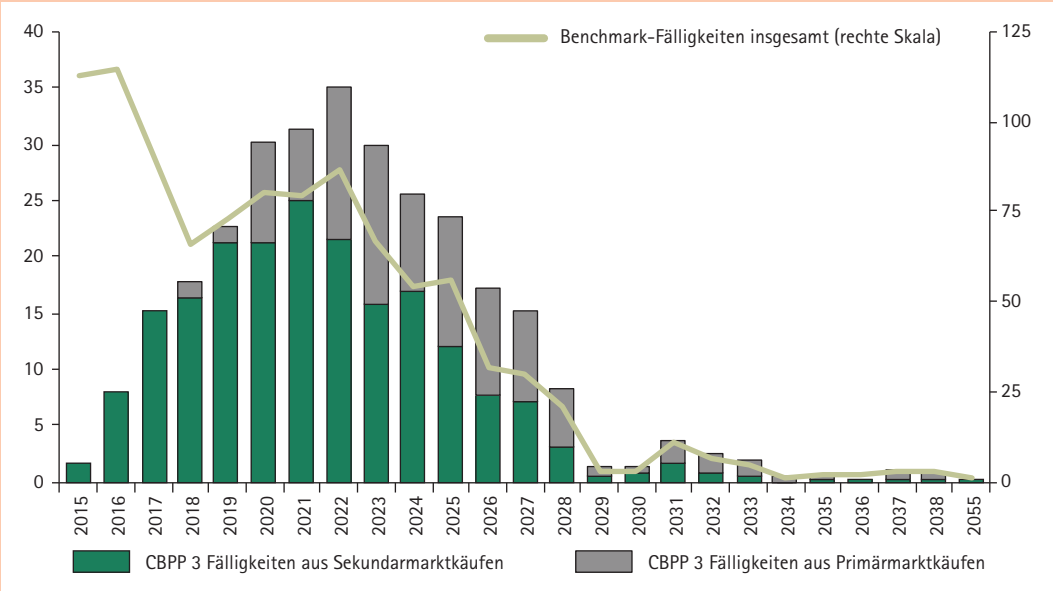
Für den Covered-Bond-Markt ist all das Fluch und Segen zugleich. Einerseits profitieren die Emittenten weiterhin von einem finanzkräftigen und auch gierigen Käufer, der den Absatz der Emissionen quasi garantiert. Darüber hinaus ist positiv festzuhalten, dass der Ausstieg nicht abrupt kommt, sondern sich über die kommenden mehr als zehn Jahre hinstreckt. Die Gefahr größerer Verwerfungen an den Märkten sollte damit ausgeschlossen sein. Allerdings verdrängt die Notenbank damit auch weiterhin etablierte Investoren in Pfandbriefe und ähnlich Produkte und wird auch den Sekundärmarkt weiter belasten. Aber die Emittenten haben ja mittlerweile ausreichend Erfahrung mit der EZB als Käufer sammeln können und werden auch mit den neuen, eigentlich alten Rahmenbedingungen umgehen können.

Mehr als dieses Thema treibt die Verantwortlichen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken da schon die anhaltende Diskussion um die Beleihungswertermittlungsverordnung. Nach wie vor, Immobilien & Finanzierung hatte bereits in der Ausgabe vom 1. Mai über den vdp-Unmut berichtet, stören sich die Vertreter der Pfandbriefbanken an der zunehmend großen Schere zwischen Marktpreisen und Beleihungswerten, die auf die langfristig ausgelegten zugrunde gelegten Zinssätze bei der Beleihungswertermittlung zurückzuführen ist. Diese liegen immer noch jenseits der 5-Prozent-Marke. Dadurch können aktuell nur rund 30 bis 35 Prozent des gesamten Bestandes an Hypothekendarlehen als Deckungsmasse für die Emission von Pfandbriefen herangezogen werden. Eine Beschränkung, die der Gesetzgeber und Aufseher mit Blick auf die Stabilität und Solidität des deutschen Immobilienmarktes und Immobilienfinanzierungsgeschäftes vermutlich als durchaus zumutbar, wenn nicht gar sinnvoll erachtet.

Allerdings kann natürlich die von vdp-Präsident Louis Hagen aufgeworfenen Frage nach dem „New Normal" auch nicht vollständig ignoriert und ausgeblendet werden. Niedrige Zinsen werden uns noch lange erhalten bleiben, denn der Ausstieg aus der Nullzinsphase wird nun wohl doch erst 2020 eingeläutet werden. Und auch die harmonisierten Covered-Bond-Regeln der EU zeigen, dass der Vorteil der deutschen BelWertV vom EU-Gesetzgeber nur wenig honoriert wird. Denn statt der 5-prozentigen Mindestüberdeckung soll ein Mitgliedsstaat lediglich 2 Prozent ansetzen können, wenn auf eine konservative Beleihungswertermittlung abgestellt wird.

Ob die BaFin also dieses Mal eher mit sich reden lassen wird? P.O.

Erwartete Fälligkeiten des EZB-Portfolios (Angaben in Milliarden Euro



Quelle: CA-CIB

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH