



Ein Angebot auch für Fondsanleger: Das Hotel Adlon in Berlin

Foto dpa

Rekordumsatz mit gebrauchten Immobilienfonds

Die Fondsbörse Deutschland meldet für 2021 das beste Handelsjahr ihrer Geschichte. Und auch in diesem Jahr haben die Händler auf dem Zweitmarkt für geschlossene Fondsanteile viel zu tun.

Von Markus Gotzi, Köln

Wenige Tage nach dem Jahreswechsel hat ein Anleger im Publikumsfonds „Fundus 31“ mit dem Hotel Adlon in Berlin Kasse gemacht. Zum Kurs von 86 Prozent verkaufte er Anteile im Volumen von mehr als 100 000 Euro. Und hat damit ein Vorurteil geschlossener Fonds widerlegt: Ein vorzeitiger Verkauf der Anteile sei so gut wie unmöglich. Das Gegenteil ist richtig. Der Zweitmarkt funktioniert – wie das Beispiel Adlon zeigt – sogar mit Fonds, die jahrelang in Schieflage geraten waren.

„Wir haben im vergangenen Jahr den Rekord geknackt und über die Zweitmarkt-Plattform www.zweitmarkt.de und das Tochterunternehmen Deutsche Zweitmarkt AG geschlossene Publikumsfonds im Volumen von rund 337 Millionen Euro vermittelt“, sagt Alex Gadeberg, seit 2004 Vorstand der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG. Das war ein Plus von rund 20 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Mit diesem Ergebnis hat der Markt für gebrauchte geschlossene Fondsanteile mehr als ein

Viertel des Erstmarkts mit Alternativen Investmentfonds (AIF) für private Kapitalanleger erreicht, den Fondsexperte Stefan Loipfinger für 2021 auf rund 1,2 Milliarden Euro und damit auf dem Niveau des Vorjahres schätzt.

Die Vorteile beim Kauf von gebrauchten Fondsanteilen sind offensichtlich: Die Beteiligungsgesellschaften laufen in der Regel bereits einige Jahre. Wie sich das Investment entwickelt hat, steht in den Geschäftsberichten, die jährlich vorgelegt werden müssen. Die Käufer können also eine Vielzahl an Informationen einsehen, bevor sie eine Investitionsentscheidung treffen. In der Regel ist die erwartete Rendite außerdem höher als bei der Zeichnung von aktuellen Angeboten. Aus diesem Grund zählen auch professionelle Anbieter zu den Marktteilnehmern. Die Finanzunternehmen HTB und Asuco zum Beispiel erwerben Anteile, um die Portfolios ihrer Zweitmarktfonds und ähnlicher Produkte für private Kapitalanleger zu füllen.

Das bedeutet aber nicht, dass die Käufer die Gebrauchtfonds zu Schnäppchen-

preisen bekommen. Manche Anteile sind sogar deutlich teurer als bei der Emission der Produkte. Herausragend ist dabei ein Fonds, der schon älter als 40 Jahre ist. Für Anteile am Immobilienfonds „Deutsche Grundbesitz-Anlagefonds 6 Olympia-Einkaufszentrum in München“ aus dem Jahr 1979 zahlte ein Käufer vor rund zwei Jahren den Rekordkurs in Höhe von 1035 Prozent. „Das ist natürlich eine absolute Ausnahme“, kommentiert Gadeberg. „Wir stellen jedoch fest, dass sich die durchschnittlichen Ankaufskurse kontinuierlich erhöhen.“

Einen Grund dafür sieht er nur zum Teil in dem niedrigen Zinsniveau auf den Kapitalmärkten, teilweise sogar mit Strafzinsen. „Die Qualität der Alternativen Investmentfonds und des Fondsmanagements hat sich seit Einführung der staatlichen Regulierung im Jahr 2013 erheblich verbessert“, so Gadeberg. Außerdem erreicht bei den gestiegenen Preisen für Gewerbeimmobilien und Wohnungen die Rendite aktueller Fonds nicht mehr das Niveau früherer Jahre. Ein Trend, der noch einige Zeit anhalten dürfte.

Mit einem Durchschnittskurs von 96 Prozent kosteten Anteile an gebrauchten Immobilienfonds 2021 fast so viel wie zum Zeitpunkt der Neuemission. Das war nicht immer so. Noch Mitte 2015 gab beispielsweise ein Altanleger seine Anteile am Adlon-Hotel für 37 Prozent des Nominalwertes ab. Seitdem hat sich der Kurs mehr als verdoppelt. Diesen Trend bestätigt auch der Fonds mit den Deutsche-Bank-Türmen in Frankfurt. Wurden sie noch vor einem halben Jahr teilweise für unter 120 Prozent gehandelt, zahlte Ende Dezember 2021 ein Käufer 161 Prozent – für ein Volumen von 1 Million Euro.

Altanleger nutzen die Gelegenheit des Zweitmarkts, um ihre Investments mit Immobilien flexibel zu beenden, denn der regulierte und beaufsichtigte Handel an der Fondsbörse bietet die Möglichkeit, Fondsanteile vor Ablauf der regulären Laufzeit zu verkaufen. Käufer erwerben Fonds mit einer nachvollziehbaren Performance. Alle Beteiligten profitieren dabei von der professionellen Abwicklung an der Handelsplattform. Und das seit 1998.

Schlafplatz im Franziskanerkloster

Wie sich die Kirche um Obdachlose in Köln kümmert / Corona vergrößert Probleme

KNA. KÖLN. Eine Frau, die nicht sagen möchte, wie alt sie ist, steht vor verschlossenen Türen. Es ist halb acht Uhr abends. In zwei Stunden öffnet die Obdachlosenseelsorge „Gubbio“ in Köln ihre Pforten. Immer wieder zieht die Frau ihre Trainingsjacke, unter der sich mehrere Schichten Kleidung andeuten, über ihre dunkelroten Hände. Sie sind zu Fäusten geballt. „Es gibt nur zehn Schlafplätze, da komme ich immer früher“, sagt sie. Prüfend blickt sie hinter sich, wo ein Einkaufstrolley und eine kleine Tasche stehen. „Meine Papiere, meine Gesundheitskarte, Klamotten und Brot. Alles, was ich habe, ist da drin.“

Gebürtig komme sie aus Essen. Nach dem Tod ihrer Mutter vor zwei Jahren habe sie die Miete nicht mehr zahlen können und die gemeinsame Wohnung nur wenige Monate später verloren. „Ich war wie gelähmt. Mein Vater ist kurz nach meiner Geburt gestorben, da ist die Mutter noch wichtiger.“ Ihre Augen werden glasig. Seitdem lebe sie auf der Straße. „Ich will nicht, dass meine Bekannten mich so sehen.“ Daher sei sie nach Köln gekommen – und auch, weil es hier mehr Angebote für Obdachlose gebe.

Seit 2004 hat „Gubbio“ – benannt nach dem umbrischen Ort, wo der heilige Franziskus einen Wolf gezähmt haben soll – eigene Räumlichkeiten in einem ehemaligen Franziskanerkloster. Dort, am Südrand der Altstadt, können Bedürftige zweimal pro Woche schlafen. Dann ist eine andere der sechs Kölner Gemeinden an der Reihe, die sich an dem Projekt „Nacht-Café“ beteiligen. Auf diese Weise wird die gesamte Nacht abgedeckt, ergänzend zu den Notübernachtungsangeboten der städtischen Wohnungshilfe.

Oft fühle sie sich in den Unterkünften nicht wohl, beklagt die Frau an der Pforte der Seelsorge. Sie wird wütend, wenn sie von alkoholisierten Männern spricht, die ihr den Schlaf rauben. „Letztes Jahr war ich im Krankenhaus. Da hat man sich um mich gekümmert. Allein das Essen“, erzählt sie wie von einem Wellnessaufenthalt. Zwei Wochen sei sie dort wegen Corona behandelt worden. Vor der Pandemie habe sie keine Angst. „Leuten wie mir macht das nichts. Ich habe das Leben satt“, sagt sie resigniert, den Blick nach unten gerichtet.

Mittlerweile ist es halb neun. Inzwischen sind mehr Menschen gekommen, die auf Einlass warten. Eine Fahrradfahrerin in Ordenstracht hält an; es ist Schwester Christina, die gemeinsam mit freiwilligen Helferinnen und Helfern die Nachtschlafstätte vorbereitet. Die Franziskanerin arbeitet als Seelsorgerin und Streetworkerin. Seit knapp drei Jahren ist sie bei „Gubbio“, kennt die Menschen, die jede Woche kommen, ist Vertrauensperson und Ansprechpartnerin. Es gebe nicht den einen Obdachlosen, sagt sie. Aber meist seien es die „drei S“, die das Leben der Menschen aus dem Gleichgewicht bringen: Schulden, Sucht und Scheidung.

Während im Kloster ein paar Studierende Isomatten ausrollen und die Schlafplätze vorbereiten, erhitzen andere in der kleinen Küche Bockwürste. Wenn auch Kaffee und Tee dampfen, dürfen die Menschen ihr Nachtlager beziehen. Sechs Obdachlose haben sich in die Schlange eingereiht. Die Helferinnen und Helfer erfassen ihre Namen und das Viertel der Stadt, in dem sie sich tagsüber aufgehalten haben. „Bahnhof“ steht bei den meisten. Um eine Corona-Infektion ausschlie-

ben zu können, messen die Studierenden noch die Temperatur. Bei Birgit zeigt das Gerät 34 Grad an.

Zwei Tage zuvor. Ein Glas Apfelsaft, ein Stück Marmorkuchen und eine Tasse Kaffee stehen auf einem kleinen Wagen im „Gubbio“ bereit. „Mit Milch und Zucker?“, fragt Seelsorger Stephan Burtcher die Obdachlosen, die an diesem Nachmittag gekommen sind. Mit einer blauen Thermoskanne geht der Theologe von Tisch zu Tisch. Ihm ist es wichtig, seine „Gäste“ zu bedienen. „Das Erlebnis, wie in einem Restaurant behandelt zu werden, haben sie sonst nicht.“

An diesem Dienstag sind alle rund 20 Tische belegt. In Köln sind laut Stadt rund 6000 Menschen wohnungslos gemeldet, 300 von ihnen leben auf der Straße. Die Corona-Pandemie habe die Lage verschärft, berichtet Burtcher. „Die Obdachlosen sind auf das Pfand sammeln und Betteln angewiesen.“ Wenn weniger Menschen draußen unterwegs sind, erschwere das ihre Lage erheblich.

Ein großes Problem in der Domstadt – und in Deutschland überhaupt – sind laut dem Seelsorger auch die fehlenden Hygiene-Einrichtungen. Zudem könnten durch die Corona-Maßnahmen viele Obdachlose nicht mehr in Cafés, um auf die Toilette zu gehen oder ihr Handy zu laden. „Auch deshalb kommen die Menschen zu uns, um ganz praktische Dinge zu tun“, erklärt er. Zweimal pro Woche können die Obdachlosen im „Gubbio“ zudem an geistlichen Angeboten teilnehmen, die manchmal auch der Kölner Weihbischof Ansgar Puff leitet. Viele Menschen seien gläubig – trotz oder gerade wegen ihrer Lebenslage.

RECHTECK



Weitergabe von Hausanschlusskosten

Hausanschlusskosten können auf den Erwerber nicht übertragen werden, wenn der Vertrag eine solche Übernahmepflicht nicht explizit vorsieht. Die Klägerin bebaute im vorliegenden Fall mehrere Grundstücke mit Reihenhäusern. Dabei war sie verpflichtet, ihrerseits die Hausanschlusskosten gegenüber der Versorgungsträgerin, die die Anschlüsse zwischen Übergabepunkt und dem jeweiligen Haus erstellt hatte, zu tragen. Anders als die Klägerin argumentierte, sind Hausanschlusskosten weder als Erschließungs- noch als Anliegerbeiträge auszuliegen. Sie können von dem Bauunternehmer und Verkäufer im Rahmen eines Pauschalpreisvertrages grundsätzlich nicht auf den Erwerber abgewälzt werden, wenn eine Übernahmepflicht vertraglich nicht ausdrücklich geregelt wurde. Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 19. Oktober 2021, Az. 14 U 100/21.

Begleitschäden vor Abnahme

Ansprüche aus Begleitschäden verjähren nach der Regelverjährung von drei Jahren. Die Klägerin beauftragte die Beklagte mit der Tragwerksplanung für ein Bauvorhaben. Später verlangte sie von der Beklagten Ersatz des eingetretenen Verzögerungsschadens. Dabei behauptete sie, eine Verzögerung des Bauvorhabens sei eingetreten, weil die Beklagte beim Prüfstatiker fehlerhafte Bewehrungspläne vorgelegt habe. Das Gericht stellt hierbei klar, dass derartige Ansprüche wegen Begleitschäden, die dem Besteller schon vor Abnahme des Werkes entstanden sind und durch Erfüllung des Werkes nicht mehr behoben werden können, nach drei Jahren verjähren. Die speziellere Verjährungs-

regelung des Werkvertragsrechts findet keine Anwendung. Oberlandesgericht Nürnberg, Beschluss vom 23. August 2021, Az.: 2 U 2524/20.

Philipp Wegner, Rechtsanwalt der Kanzlei Bethge, Hannover

Verantwortung des Vermieters für den Mieter

Ein Wohnungseigentümer kann wegen Lärmbelästigungen, die sein Mieter begeht, in Anspruch genommen werden. Die Parteien sind Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft. Durch den Mieter einer Eigentümerpartei kam es zu diversen Ruhestörungen im Haus. Der vermietende Eigentümer ist in diesem Fall sogenannter mittelbarer Handlungsstörer. Er trägt die Verantwortung dafür, dass von seiner Wohnung keine Störungen ausgehen. Er ist daher verpflichtet, alles in seiner Macht Stehende zu tun, damit sein Mieter die Ruhestörungen unterlässt. Insofern kann er auch verpflichtet sein, seinem Mieter zu kündigen. Amtsgericht Pinneberg, Urteil vom 14. September 2021, Az.: 60 C 30/20.

Störende Klimaanlage auf dem Balkon

Eine Klimaanlage auf dem Balkon kann ein Nachteil im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes für die übrigen Eigentümer sein. Die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft streiten über die Installation von zwei Klimageräten auf den Balkonen eines Miteigentümers. Dessen Antrag auf Installation der Klimaanlage lehnte die Eigentümergemeinschaft ab. Gegen diesen Ablehnungsbeschluss klagte der Miteigentümer vor Gericht – ohne Erfolg. Das Gericht sah einen Nachteil für die übrigen Eigentümer. So kam es durch die Geräte zu Geräuschen ähnlich einer rauschenden Heizungsanlage oder einem brummanden Kühlschrank. Dies muss kein anderer Wohnungseigentümer dulden. Amtsgericht Hamburg-St. Georg, Urteil vom 24. September 2021, Az.: 980a C 46/19.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge, Hannover

Haus des Monats

Eine Aktion des Bundesverbandes Deutscher Fertigbau e.V. BDF



Schöne (H)Aussichten!

Ein Beitrag der Gussek-Haus Franz Gussek GmbH & Co. KG

GUSSEK HAUS, das renommierte Fertighausunternehmen aus Nordhorn hat in seiner mehr als 70-jährigen Firmengeschichte über 17.500 Häuser gebaut. Spannende Entwürfe aus vier Modellreihen (Einfamilien-, Stadthäuser, Bungalows und Mehrparteienhäuser) bilden die Basis, um jedes Haus als Unikat zu planen, zu bauen und schlüsselfertig zu übergeben. Sichtbare Wertarbeit, Premium-Qualität, eine zertifizierte nachhaltige Bauweise sowie die in der Branche einzigartige GUSSEK-Hybrid-Außenwand® mit massiv vorgemauertem Fassaden sind die Big Points des Unternehmens.

Die Stadtvilla Baggio mit 201 qm Wohnfläche begeistert mit modernem Fassaden-Mix (Verblendstein/Putz) und alleseitig bodentiefen Fenstern. Hinter der Eingangstür öffnet sich der weitläufige Wohn-/Koch-/Essbereich, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Die großzügige Küche mit Kochinsel bietet reichlich Platz für die ganze Familie. Eine geradläufige Treppe, in Handarbeit vom Schwesterunternehmen GUSSEK Treppenbau gefertigt, führt aus dem offenen Wohnbereich ins Obergeschoss. Oben angekommen geht man direkt auf das Arbeitszimmer zu, welches durch

eine Tür mit seitlichen Glaselementen von der Galerie getrennt ist. Arbeitszimmer, Elternschlafzimmer und Ankleide ergeben zusammen einen großen, L-förmigen Raum, der durch geschickt platzierte Innenwände strukturiert wird. Zwei Kinderzimmer und ein großzügiges Familienbad ergänzen das Raumangebot. Highlight des Familienbades ist eine freistehende Wand, an der die Waschtische befestigt sind und hinter der sich die Dusche befindet. Eine Badewanne sorgt für die extra Portion Wellness. Sowohl vom Elternschlafzimmer als auch vom angrenzenden Kinderzimmer erhält man Zugang zum geräumigen Balkon.

Weitere Informationen zum Modell erhalten Sie unter www.gussek.link/baggio

GUSSEK HAUS
SCHÖNE (H)AUSSICHTEN!

Gussek-Haus
Franz Gussek GmbH & Co. KG
Euregiostr. 7 · 48527 Nordhorn
Tel. +49 5921 174-0
hausinfo@gussek.de
www.gussek-haus.de

