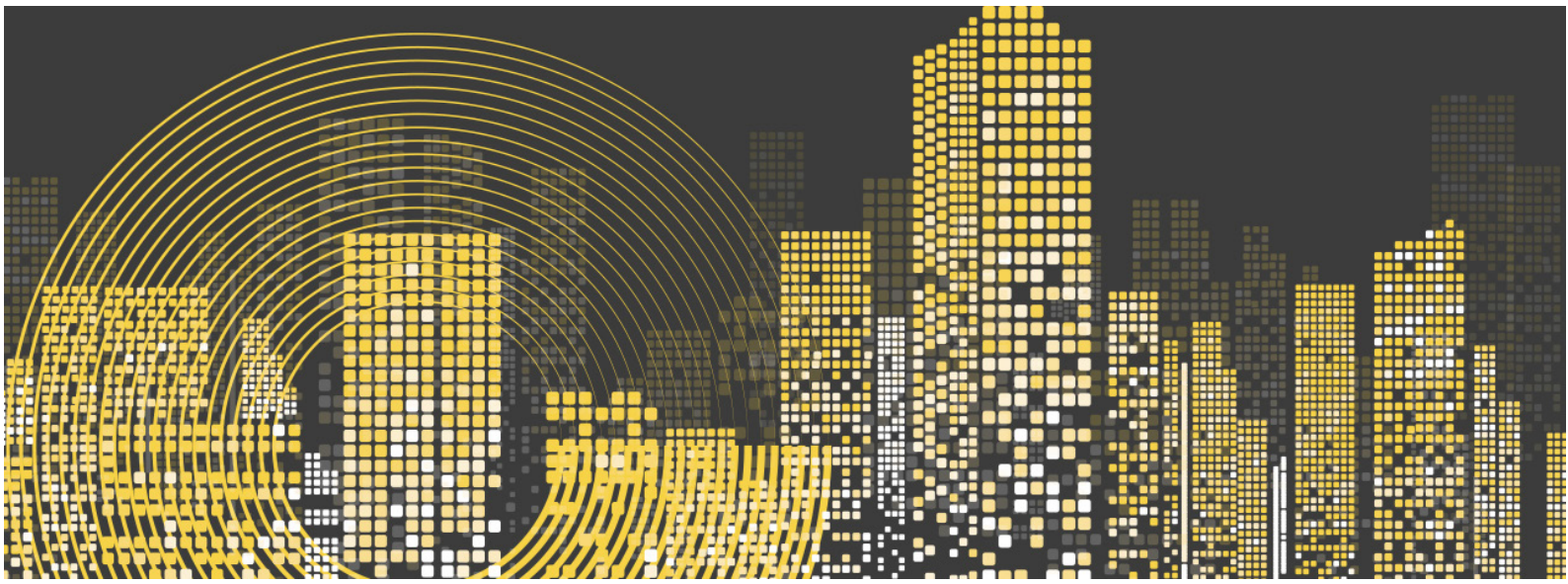
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Steht der Abschied von Share Deals bevor?

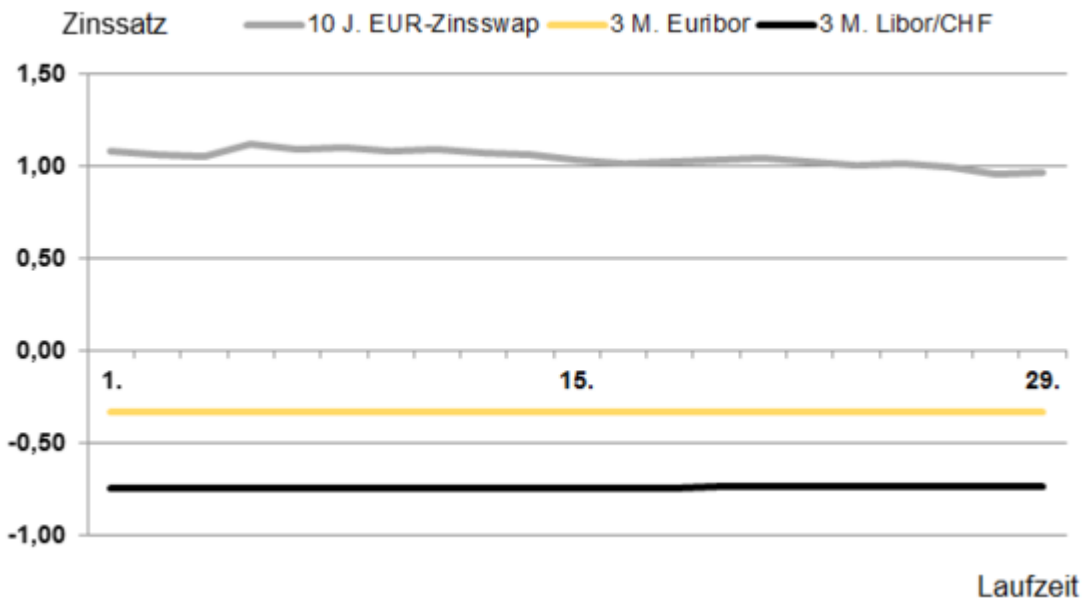
Eines der ersten Gesetzesvorhaben wird die Eindämmung der Share Deals sein. Die Party geht trotzdem weiter.

Die neue Regierung läuft sich langsam warm, aber wie üblich stehen die Themen Wohnen, Bauen und Immobilien nicht sehr weit vorne auf der Tagesordnung der Bundesregierung. Die deutsche Immobilienwirtschaft war auf der MIPIM trotzdem in Feierlaune. Die anstehenden Regulierungen der Wohnungswirtschaft sind derzeit von erstaunlich geringem Interesse. Jedoch wird damit gerechnet, dass als eine der ersten Maßnahmen das Grunderwerbsteuerprivileg der Share Deals abgeschafft wird. Diese Einschätzung kann trügen. Denn eine Abschaffung dieser Regelung ist alles andere als einfach. Neben verfassungsrechtlichen Bedenken ist insbesondere die europarechtliche Perspektive zu beachten. Die Besteuerung der Übertragung von Gesellschaftsanteilen ist wahrscheinlich als Kapitalverkehrssteuer zu klassifizieren. Damit wäre diese Regelung europarechtswidrig.

Ungeachtet der drohenden Gesetzesänderungen sorgt die überwiegend optimistische Markteinschätzung weiterhin für eine Reihe von guten Transaktionen in allen Nutzungsarten. Dabei wird die Nachfrage nach Nebenstandorten noch größer. In den A-Städten sind auch in B-Lagen kaum noch Angebote zu finden. Der Markt bewegt sich weiter hin zu B-Städten und auch dort mittlerweile auf die B-Lagen. Im Wohnungssegment liegen dabei weiterhin die Sonderwohnformen im Trend, allen voran Studentenwohnheime und Mikrowohnen. Einige Standorte sehen wir in Bezug auf diese Nische mittlerweile als überbaut an. Der Bedarf an Mikro-Apartments, insbesondere im gehobenen Segment, ist unseres Erachtens überschaubar. Häufig wird Mikrowohnen nur eine Übergangslösung bis zum Einzug in eine größere Wohnung darstellen. Hohe Fluktuation ist hierbei typisch. Die bisherige Erfahrung mit kleinen Wohnungen, die auch schon in den 80er Jahren gebaut wurden, zeigt, dass diese nur für Einpersonenhaushalte mit geringem Einkommen eine langfristige Lösung darstellen. Häufig unterschätzen Investoren auch das Managementproblem. Viele Finanzierungen scheitern trotz guten Standorts, wenn die professionelle Bewirtschaftung nicht gesichert ist.

Zinsentwicklung

Der Zehn-Jahres-Zinsswap stieg im März von 1,08 Prozent zwischenzeitlich auf 1,10 Prozent und sank zum Monatsende auf 0,97 Prozent. Der Sechs-Monats-Euribor blieb mit Werten zwischen -0,270 und -0,273 Prozent im Wesentlichen unverändert. Der Drei-Monats-Euribor schwankte im Monatsverlauf nur geringfügig zwischen -0,327 und -0,329 Prozent.



Ausblick

Aufgrund der rechtlichen Schwierigkeiten erscheint statt einer Abschaffung der Share Deals eine Absenkung der Anteilsgrenze von 95 auf 75 oder sogar 50 Prozent bei gleichzeitiger Verlängerung des Haltezeitraums derzeit als das wahrscheinlichste Ergebnis. Dadurch würde Share Deals dann zwar weniger attraktiv werden, wohl aber in vielen Fällen noch immer attraktiver als ein Asset Deal. Wenn die Grundstückskosten für eine normale Wohnraumbebauung zu teuer sind, sind Sonderwohnformen nur scheinbar ein einfacher Ausweg. Die sinkenden Renditen im Wohnungssegment führen aber auch dazu, dass Büroinvestments zunehmend wieder an Bedeutung gewinnen. Im neunten Jahr des Immobilienbooms sind an den meisten Standorten die Flächen knapp geworden. Ein klassisches Büroinvestment ist in vielen Städten daher oftmals sinnvoller als Sonderwohnformen mit sehr optimistischen Renditeannahmen.

Disclaimer:
Die Beiträge geben die Meinung der Autoren wieder. Gleichwohl übernehmen Anbieter und Autoren keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der bereit gestellten Informationen. Insbesondere sind die Informationen allgemeiner Art und stellen keine rechtsbindende Beratung dar.

Herausgeber

Francesco Fedele Prof. Dr. Steffen Sebastian

Prof. Dr. Steffen Sebastian
Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung
an der IREBS, Universität Regensburg

Francesco Fedele
CEO, BF.direkt AG