

MONTAG	INVESTMENTFONDS
DIENSTAG	MÄRKTE & TRENDS
MITTWOCH	DERIVATE
▶ DONNERSTAG	IMMOBILIEN
FREITAG	GELD & BÖRSE

Wiedergeburt der Landregionen

Freiberufler entdecken Charme der Einsamkeit · Unternehmen setzen verstärkt auf Fernarbeitsplätze

VON RICHARD HAIMANN

So viele Lastwagen sind nicht mehr durch Schierkes Straßen gerollt, seit die russische Armee am 30. März 1994 ihren Horchposten auf dem Brocken aufgegeben hat. Damals schleppten Kolonnen von Allradbrummis der Marke Ural elektronische Überwachungsgeräte von diesem Gipfel im deutschen Mittelgebirge herunter. Heute bringen Pritschen- und Kastenwagen von Handwerksbetrieben und Baustoffhändlern Heizkessel, Dämmstoffe und neue Fenster in die Stadt im Oberharz. Denn alte Schierker Villen aus der Vorkriegszeit sind wieder en vogue.

„Freiberufler, die an keinen bestimmten Standort gebunden sind, haben den Naturpark Oberharz für sich entdeckt“, sagt Sabine Schmelzer, Maklerin bei ERA Immobilien in Quedlinburg. Damit bekommt die kleine Stadt zu Füßen des Brockenmassivs wieder ein wenig von ihrem Glanz der 20er-Jahre zurück. Damals war das Mittelgebirge die Urlaubsregion schlechthin der vermögenden Kreise von Berlin bis zum Ruhrgebiet, galt Schierke als das Sankt Moritz des Harzes.

Davon ist wenig übrig geblieben. Wie aus anderen ländlichen Regionen der Neuen Länder zogen auch aus den Kreisen im Ostharz die meisten jungen Menschen auf der Suche nach Arbeit in ferne Großstädte. Um mehr als 15 Prozent ist die Zahl der Einwohner seit 1990 gefallen, hat das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung errechnet. Die Folge war ein radikaler Preisverfall. Für weniger als 60 000 € werden Immobilien im Oberharz heute feilgeboten.

Jetzt nutzen immer mehr Freiberufler die niedrigen Preise, um dem Stress der Großstadt zu entfliehen und inmitten der Natur zu leben und zu arbeiten. Vor allem die alten Jugendstilvillen aus der Vorkriegszeit haben es ihnen angetan. „Die Käufer erliegen dem Charme der Häuser mit ihren großen Panoramaerkern und lassen die Immobilien teilweise aufwendig sanieren“, sagt Schmelzer. Trotz dieser Kosten fahren die Käufer meist günstiger als beim Kauf eines Eigenheims in den Metropolregionen – wenn die Ausstattung stimmt: „Breitbandverbindungen für den schnellen Datenverkehr müssen vorhanden sein, damit auch das Geldverdienen klappt“, so die Maklerin.

Während der Harz erst entdeckt wird, haben standortunabhängige Freiberufler an der Ostseeküste Mecklenburg-Vorpommerns die



Viel Platz in Mecklenburg-Vorpommern. Immer mehr Freiberufler suchen Einsamkeit, um Privatleben und Arbeit zu verbinden

Checkliste

Infrastruktur Gibt es vor Ort einen Arzt und einen Supermarkt, ein Kino? Ist ein Kindergarten oder eine Grundschule vorhanden?

Immobilie Hält sich der Sanierungsaufwand im vertretbaren Rahmen? Hat das Objekt ein Bau-sachverständiger geprüft? Wurde ein Finanzpuffer eingebaut und zehn Prozent auf die voraussichtlichen Kosten aufgeschlagen?

Kulturschock Ist man wirklich der Typ für das Landleben? Wie wäre es mit einem Test für Interessierte: Fürs Probewohnen eine Ferienwohnung anmieten und tagesweise während der Woche nutzen?

Eigenheimpreise bereits kräftig in die Höhe getrieben. „In Orten wie Warnemünde werden Einfamilienhäuser nah am Wasser inzwischen für 400 000 € gehandelt“, berichtet Peter Landmann, Vorsitzender der Regionalgruppe Nord des Immobilienverbands Deutschland (IVD). „Das Preisniveau in direkter Küstenlage hat Schleswig-Holsteiner Niveau erreicht.“ Auch auf Rügen ziehen die Preise wieder an, berichtet die örtliche Maklerin Martina Graumann. „In guten Lagen werden Eigenheime für 2000 € pro Quadratmeter gehandelt.“

Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD, sieht einen Gegen-trend zur fortschreitenden Reurbanisierung. In den kommenden Jahren werde die Entwicklung weiter an Dynamik gewinnen. „Die moderne Kommunikationstechnolo-

gie macht es möglich, dass auch Manager und Angestellte von jedem landschaftlich reizvollen Ort aus arbeiten können“, sagt Schick.

In den USA hat dies bereits zu einem Revival von Kleinstädten in Küsten- und Bergregionen geführt. Dort steigen die Einwohnerzahlen, seit immer mehr Konzerne ihre Mitarbeiter vom eigenen Heim aus arbeiten lassen – egal, wo es liegt. „Dabei geht es den Unternehmen vor allem darum, die Mietkosten zu senken“, sagt Christine Mackenzie, Direktorin des auf effiziente Büroflächennutzung ausgerichteten Industrieverbands Corenet Global. Um im internationalen Wettbewerb mithalten zu können, ist Mackenzie überzeugt, würden auch viele deutsche Unternehmen ihren Mitarbeitern bald diese Freiheit geben.

Britische Immobilien lohnen sich

Weltweit höchste Steuerfreibeträge auf Fonds

VON ROBERT KRACHT

Großbritannien erhöht den Steuerfreibetrag für ausländische Anleger ab 2007 um rund 300 € auf über 8000 € pro Jahr. Dieser Anstieg ist ein weiteres Argument dafür, dass bei der Suche nach dem passenden geschlossenen Immobilienfonds aus Steuersicht kein Weg an der Insel vorbeiführt.

Das Königreich bietet weltweit den höchsten Freibetrag, der auch noch kontinuierlich an die Preissteigerung angepasst wird – fürs laufende Jahr von 5023 auf 5225 £. Umgerechnet sind das rund 8040 €. Bei einer angenommenen Fondsrendite von sieben Prozent bleiben da sogar sechsstellige Beteiligungshöhen ohne Abgaben, lediglich das heimische Finanzamt verlangt über den Progressionsvorbehalt seinen Anteil. Der tendiert bei Anlegern mit Spitzenprogression aber eher gegen null.

Die steuerliche Aussicht verbessert sich gleich noch einmal, sofern Paare einem Fonds getrennt beitreten. Dann gibt es den Freibetrag gleich doppelt und damit über 16 000 € pro Jahr. Anleger im Alter von über 65 Jahren können sogar noch kräftiger investieren. Für sie steigt die steuerfreie Grenze 2007 um 415 auf umgerechnet 11 600 € (7550 £). Anleger, die höhere Summen in einen Fonds investieren, kommen auch gut weg. Denn die Mieteinkünfte oberhalb der Freibeträge werden dann nur zu zehn Prozent besteuert. Ähnliche inflationsbedingte Anpassungen bieten nur noch die USA, hier fällt der Freibetrag mit 3300 \$ aber deutlich niedriger aus. Ansonsten sieht es jenseits der Grenze nicht ganz so rosig aus. Italien hat den Freibetrag ganz gestrichen, und Österreich lockt lediglich mit 2000 € und einem anschließenden Tarif von happigen 38 Prozent. In den Niederlanden gibt es statt des Freibetrags eine pauschal berechnete Steuer, die Belastung ist mit rund einem Prozent der Beteiligungssumme aber immerhin moderat.

Neu im Trend sind osteuropäische Staaten. Tschechien hat die Steuern gesenkt, und die Slowakei lockt mit einer attraktiven Flat Tax. Keine Gedanken müssen sich Fondsanleger in Australien und Ungarn machen. Hier zahlt nur der Fonds Abgaben an den Fiskus. Dies mindert die Rendite, dafür wird aber keine Steuererklärung fällig.

IMMO TICKER

Hannover Leasing setzt auf Event-Palais

Hannover Leasing hat mit dem Vertrieb des geschlossenen Fonds **Substanzwerte Deutschland 2** begonnen. Beteiligungsobjekt ist das im Bau befindliche Citypalais in Duisburg. Die Multifunktionsimmobilie mit Konzerthalle, Kongresszentrum, Spielkasino, Handels-, Gastronomie- und Büroflächen entsteht direkt in der Duisburger Innenstadt. In den komplett vermieteten Neubau mit 38 800 Quadratmetern Nutzfläche investiert Hannover Leasing 100,6 Mio. €, davon stehen 52 Mio. € als Eigenkapital zur Verfügung. Privatanleger können sich ab einer Mindestsumme von 15 000 € beteiligen. Hinzu kommen fünf Prozent für den Ausgabeaufschlag. MIRIAM BEUL

Difa kauft Immobilien und tauft sich um

Das Hamburger Fondshaus Difa Deutsche Immobilien Fonds hat sich selbst und die Fonds umbenannt. Die Gesellschaft firmiert ab sofort unter dem Namen **Union Investment Real Estate (UIRE)**. Der offene Publikumsfonds Difa Nr. 1 wird ab 1. April dieses Jahres Unilmmo:Deutschland heißen, der Difa-Grund bekommt den Namen Unilmmo:Europa. Der international ausgerichtete Difa-Global wird künftig als Unilmmo:Global geführt. Für Letzteren meldet UIRE auch schon zwei Neuzugänge: In Santiago de Chile erwarb sie für 48 Mio. € einen Bürokomplex. In der südkoreanischen Hauptstadt Seoul sicherte sich das Fondsmanagement für 377 Mio. € das Ernst & Young Building. MIRIAM BEUL

Grundwertfonds erwirbt Outlet-Center in Italien

Für 204,2 Mio. € hat der **Grundwertfonds** der Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds das „Franciacorta Outlet Village“ in Rodengo Saiano nahe der italienischen Stadt Brescia erworben. Das Eigenkapital für die Akquisition stammt aus dem erfolgreichen Verkauf von drei der insgesamt fünf zum Mailänder Bürokomplex Bodio Center gehörenden Immobilien. Das Franciacorta Outlet Village liegt 80 Kilometer von Mailand und Verona entfernt. Es umfasst 150 Geschäfte auf über 33 100 Quadratmetern Verkaufsfläche. Mit Abschluss der Transaktionen erhöht sich der Auslandsanteil des Fonds um 3,0 Prozentpunkte auf 18,3 Prozent, so die Degi-Geschäftsführung. MIRIAM BEUL



FÜR ALLE, DIE IN DER
IMMOBILIENBRANCHE
ZU HAUSE SIND.

Das Wesentliche wöchentlich auf den Punkt gebracht: Die Immobilien Zeitung berichtet umfassend über Pläne, Projekte und Märkte in ganz Deutschland. Erfahren Sie alles über relevante Ereignisse und Neuheiten in der Immobilienwirtschaft. Von internationalen Entwicklungen bis zu regionalen Planungen, von den Großprojekten weltweiter Investoren hin zu Detailfragen des Immobilienrechts. Täglich auf dem neuesten Stand: unser E-mail-Newsletter IZ aktuell. Und für Recherchen: das IZ-Archiv mit über 50.000 Beiträgen. www.immobilienzzeitung.de

Bestellen Sie jetzt Ihr persönliches Abonnement. Info: 0611-97326-0