

IMMOBILIEN

MEHR ALS 29 900 ANGEBOTE IM IMMOBILIENMARKT UNTER WWW.SZ.DE

Viel Geld, volle Lager

In Deutschland werden mehr Logistikkimmobilien gebaut

Etwa 33 Millionen Deutsche wollen einer aktuellen Umfrage zufolge in diesem Jahr Weihnachtsgeschenke im Internet bestellen – im vergangenen Jahr waren es noch 26 Millionen Bürger. Damit die Präsente pünktlich unter dem Baum landen, braucht es Hallen und Umschlagplätze nicht nur in der Peripherie, sondern auch nahe der großen Metropolen wie Berlin, Hamburg oder München. Kein Wunder, dass sich seit einigen Jahren immer mehr Investoren für Logistikkimmobilien interessieren. Weil die Nachfrage hoch ist, werden derzeit deutlich mehr Lager gebaut als vor fünf Jahren.

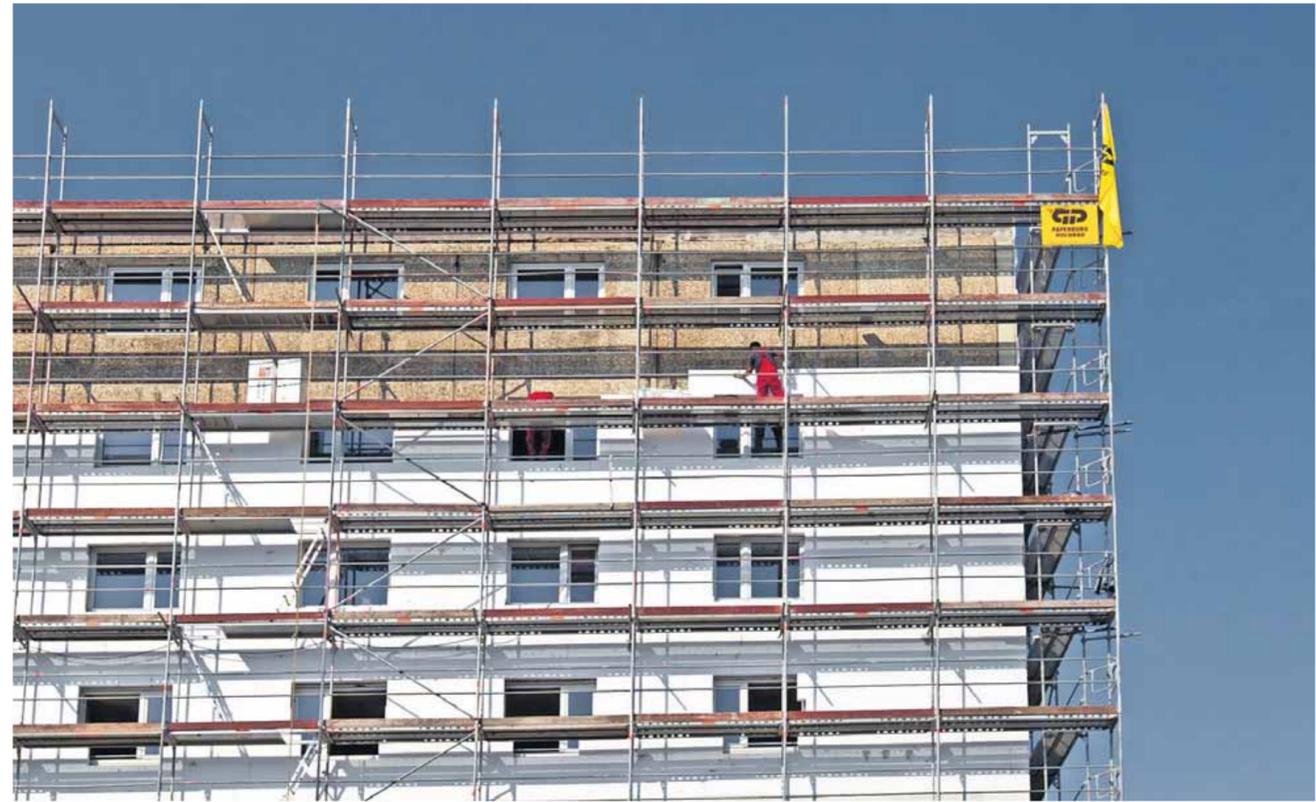
Seit etwa zwei Jahren stoßen Projektentwickler auch dann Neubauten an, wenn sie noch keine Mieter für ihre Logistikflächen haben. Derzeit entstehen so auch große Hallen mit Flächen von bis zu 25 000 Quadratmetern. „Die hohe Nachfrage veranlasst die Projektentwickler, wieder in das spekulative Neubaurisiko zu gehen“, sagt Adrian Zellner, Geschäftsführer des Makler- und Ber-

Neben dem Onlinehandel sucht vor allem die Industrie nach neuen Flächen

tungsunternehmens Realogis Immobilien Deutschland. Dies sichere den Unternehmen einen zeitlichen Vorsprung vor anderen Wettbewerbern. „Die Gefahr hinter einem solchen Projekt ist ein mittel- oder sogar langfristiger Leerstand“, sagt Zellner. Dann hätte der Projektentwickler für einen zweistelligen Millionenbetrag eine Halle gebaut – aber keinen Mieter und damit auch keinen Ertrag. So manche Rechnung eines Projektentwicklers ist nicht aufgegangen. „Bestes Beispiel dafür ist der Logistikkommobilienmarkt im Bereich des Hamburger Hafens“, sagt Zellner. „Ende des Jahres 2012 gab es dort keine zusammenhängende Immobilie mit mehr als 4000 Quadratmetern Fläche“, sagt Zellner, „im Jahr darauf wurde der Markt dann nahezu überschwemmt.“ Manche Halle steht bis heute leer.

In Zukunft werde es aber dennoch mehr spekulative Neubauprojekte geben, sagt Zellner. Vor allem wirtschaftlich und industriell starke Gebiete wie München, Stuttgart, Wolfsburg und Berlin rückten in den Vordergrund. Insbesondere große Branchen wie die Automobilindustrie suchen große Flächen. Hamburg und Frankfurt gehören zwar zu den größten Märkten. Hier ist das Angebot aber auch schon entsprechend groß.

Neben den Nutzern zeigen auch Investoren ein deutlich gestiegenes Interesse an Hallen und Lagerflächen. Sie haben einer Erhebung von Colliers International zufolge in den ersten drei Quartalen Logistikkimmobilien für knapp 2,4 Milliarden Euro gekauft – dies sind 40 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Gekauft haben vor allem offene Immobilienfonds, Spezialfonds, Pensionskassen und Vermögensverwalter. Mit knapp 64 Prozent ist laut Colliers der Anteil internationaler Anleger außergewöhnlich hoch. Vielen ausländischen Investoren sind die klassischen Segmente Büro und Einzelhandel mittlerweile zu teuer. Sie nehmen daher ein größeres Risiko in Kauf und erwerben deutsche Logistikkimmobilien, deren Renditen zuletzt zwar im Durchschnitt auch deutlich gesunken sind, aber noch immer deutlich höher ausfallen als in den meisten anderen Anlageklassen. ANDREAS REMIEN



Eigentümer können die Kosten einer energetischen Modernisierung wohl bald steuerlich geltend machen. Dies gilt nicht nur für eine neue Fassade, sondern auch für den Austausch alter Fenster oder der Heizung. In vielen Punkten bleibt der Aktionsplan der Bundesregierung aber noch unverbindlich. FOTO: JENS WOLFF/DPA

Für mehr Effizienz

Wer seine Immobilie saniert, kann in Zukunft Steuern sparen. Auch mit Zuschüssen will die Bundesregierung Hauseigentümer motivieren. Unklar bleibt weiterhin, wie die Kosten zwischen Vermietern und Mietern aufgeteilt werden

VON RALPH DIERMANN

Nicht einmal ein Prozent aller Gebäude wird hierzulande pro Jahr energetisch saniert – viel zu wenig, um die deutschen Klimaschutzziele zu erreichen. Ein guter Grund für die Bundesregierung, dem Immobiliensektor sowohl im Klimaschutzprogramm als auch im Nationalen Aktionsplan Energieeffizienz einen zentralen Stellenwert einzuräumen. Beide Initiativen wurden in der vergangenen Woche vom Kabinett verabschiedet. Sie enthalten ein großes Bündel neuer Förder- und Beratungsangebote, die Eigentümer motivieren sollen, den Energiebedarf ihrer Häuser zu reduzieren. Immobilienwirtschaft, Handwerker und Haustechnik-Hersteller zeigen sich weitgehend zufrieden – auch wenn ein Teil der angekündigten Maßnahmen nur unverbindliche Absichtserklärungen sind. Die Beschlüsse der Regierung seien „ein Schritt in die richtige Richtung“, meint etwa Axel Gedaschko, Präsident des Immobilienwirtschaftsverbands GdW.

Wichtigstes Instrument ist der von vielen Experten schon lange geforderte Steuernachlass für Investitionen in die Energieeffizienz von Wohngebäuden. Eine Milliarde Euro jährlich sind dafür von 2015 bis 2019 eingeplant. Eigentümer sollen zehn Jahre lang 10 bis 25 Prozent ihrer Ausgaben – abhängig vom Umfang ihrer Sanierungen – von der Steuerschuld abziehen dürfen. Voraussetzung ist, dass sie selbst in dem Gebäude wohnen. Zudem will die Regierung prüfen, ob die Steueranreize auf vermietete Immobilien ausgeweitet werden könnten. Dass die Regierung bei dieser Frage noch abwartet, kann der Präsi-

dent des Eigentümerverbandes Haus & Grund, Rolf Kornemann, nicht nachvollziehen. „Gerade private Vermieter haben Probleme, solche Maßnahmen zu refinanzieren. Hier wäre eine steuerliche Förderung wirklich sinnvoll“, meint Kornemann.

Der Steuernachlass soll nicht nur für grundlegende Modernisierungen, sondern auch für Einzelmaßnahmen gewährt werden. Ein vernünftiger Ansatz, meint der Haus- und Energietechnik-Verband BDH, da sich nur eine kleine Minderheit der Eigentümer eine umfassende Sanierung in einem Zug leisten könne. Bereits die vorige Regierung wollte energetische Modernisierungen steuerlich fördern,

Auch einzelne Vorhaben wie der Austausch der Heizung werden gefördert

scheiterte aber am Widerstand des Bundesrats, der die damit einhergehenden finanziellen Ausfälle für die Länder nicht akzeptierte. Der Bund verhandelt momentan mit den Ländern über einen Ausgleich, um zu verhindern, dass sich dies jetzt wiederholt. Damit Eigentümer ihre Investitionen nicht allzu lange aufschieben, soll bis spätestens Ende Februar ein Kompromiss stehen.

Darüber hinaus will die schwarz-rote Regierung das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm um 200 Millionen Euro auf zwei Milliarden Euro aufstocken. Aus diesem Programm werden Kredite und Zuschüsse der KfW-Bank finanziert. In diesem Zuge ist auch geplant, neue Förderprogramme für Gewerbeimmobilien, für Gebäude von Kommunen und sozialen Einrichtungen sowie für Immobilien aufzulegen, die

mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen. Wie die vorgesehenen Steueranreize ist das Gebäudesanierungsprogramm technologieneutral gestaltet. Anders als in der öffentlichen Debatte mitunter dargestellt, zielt die Initiative der Bundesregierung also nicht allein auf die Fassadendämmung. Denn auch wer beispielsweise seine Heizung modernisiert, die Fenster austauscht oder die Kellerdecke isoliert, wird gefördert. Zudem hat die Bundesregierung angekündigt, bis zum nächsten Frühjahr das Marktanreizprogramm (MAP) weiterzuentwickeln. Mit diesem Programm werden Hausbesitzer beim Kauf einer Solarthermieanlage, Wärmepumpe oder Holzheizung unterstützt. In letzter Zeit hat das MAP für die Eigentümer deutlich an Attraktivität verloren. So ist die Zahl der Förderanträge in diesem Jahr gegenüber 2013 um ein Viertel zurückgegangen.

Besonderes Augenmerk will die Bundesregierung darauf legen, dass das Effizienzprogramm auch einkommensschwächeren Haushalten zugutekommt. Bei zentralen Instrumenten wie der Einführung eines Klimaschutz-Aufschlags auf das Wohngeld bleibt das Kabinett aber vage – dieses Modell solle geprüft werden, heißt es im Klimaschutzprogramm lediglich. Der Plan zu dessen Einführung sei angesichts der gerade vorgenommenen Kürzungen im Wohngeldetat 2015 „kaum nachvollziehbar“, kritisiert Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes. Ebenso vermeidet es die Bundesregierung, sich bei der Frage nach der künftigen Gestaltung der Modernisierungsumlage festzulegen. Hier lauert ein Konflikt zwischen Klima- und Mieterschutz: Bislang können Vermieter elf Prozent ihrer Investition jährlich

auf die Miete umlegen. Im Koalitionsvertrag haben sich Union und SPD darauf geeinigt, die Quote auf zehn Prozent zu reduzieren und zudem die Umlage zu befristen, bis sich die Ausgaben amortisiert haben. Das würde Investitionen in die energetische Gebäudesanierung abwürgen, befürchtet der Immobilienverband GdW. Rips dagegen fordert, die Vereinbarung im Koalitionsvertrag endlich umzusetzen. Die jetzige Regelung führe zu erheblichen Mietersteigerungen, die sich bei Weitem nicht durch Einsparungen bei den Heizkosten kompensieren ließen. „Wir brauchen eine sozial gerechte Lösung, wie die Kosten einer energetischen Modernisierung vernünftig zwischen Vermieter, Mieter und Staat aufgeteilt werden können“, verlangt der Mieterbund-Präsident.

Neben einer verbesserten Förderung setzen die Aktionsprogramme der Bundesregierung vor allem auf den Ausbau der Beratung. So ist unter anderem vorgesehen, die Angebote für Wohnungseigentümergeinschaften weiterzuentwickeln. Von neuen ordnungsrechtlichen Maßnahmen will die Koalition dagegen die Finger lassen. Lediglich die Vorgaben für Neubauten in der Energieeinsparverordnung (EnEV) möchte sich die Regierung vornehmen, was aber mit Blick auf die Gebäuderichtlinie der EU ohnehin anstünde. In diesem Zuge soll auch geprüft werden, ob die Standards bei der Sanierung von Bestandsgebäuden angepasst werden könnten – sofern dies für die Eigentümer wirtschaftlich ist, schränkt die Regierung jedoch ein. Darüber hinaus soll das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) enger mit der EnEV verzahnt oder gleich ganz in diese integriert werden.

INHALT

Smartes Solarkonzept
Was man beim vernetzten Haus mit Photovoltaikanlage beachten muss 26

Auf den Grund gegangen
Böden und Klebstoffe mit Gütesiegel enthalten kaum noch Schadstoffe 32

Kaufmarkt 27
Mietmarkt 31

Kaum Bewegung

In München stagnieren die Mieten für Büros und Ladenflächen

Etwa 410 Euro pro Monat und Quadratmeter muss in München ein Einzelhändler derzeit bezahlen, wenn er einen kleinen Laden in bester Lage mietet. Das ist zwar viel Geld, aber genauso viel wie im vergangenen Jahr und auch in den Jahren zuvor. Was sich viele Wohnungsmieter in München wünschen würden, ist auf den gewerblichen Immobilienmärkten seit geraumer Zeit Realität: In vielen Segmenten stagnieren die Mieten, gehen inflationsbereinigt also sogar zurück. Dies geht aus dem aktuellen Gewerbestandortbericht des IVD-Marktforschungsinstituts hervor.

Auch die Mieten für große Läden ab einer Fläche von 200 Quadratmetern haben sich seit Jahren eingependelt und liegen bei circa 320 Euro pro Quadratmeter. In 1b-Lagen, die oft nur wenige Meter abseits der bestfrequentierten Standorte wie etwa der Kaufingerstraße liegen, zahlen Händler nur etwa ein Drittel davon. In Stadtteilzentren wie dem Rotkreuz- oder Kolombusplatz müssen Ladenmieter mit circa 110 Euro pro Quadratmeter (kleiner Laden) oder 40 Euro (großer Laden) rechnen.

Nur in den zentralen Lagen müssen Büromieter mit höheren Mieten rechnen

Etwas mehr Bewegung gibt es auf dem Münchner Büromarkt – zumindest in zentralen Lagen. Dort kaufen Investoren wie Pensionskassen oder Immobilienfonds in großem Stil Bürohäuser. Vor allem das extrem niedrige Zinsniveau heizt die Nachfrage an. Dies treibt die Preise der Häuser – und damit auch die Mieten. Außerdem drängen seit einigen Jahren große Unternehmen, die sich in Umlandgemeinden angesiedelt hatten, wieder nach München. Gleichzeitig werden nur wenige Büroimmobilien gebaut, auch, weil die Stadt und auch die Projektentwickler vor allem den Wohnungsbau im Fokus haben. Für hochwertige Flächen innerhalb des Altstadtrings zahlen Büromieter dem IVD-Bericht zufolge im Durchschnitt 31,50 Euro pro Quadratmeter. Dies sind 3,3 Prozent mehr als im Frühjahr.

Nahezu konstant sind die Mieten dagegen in den anderen Lagen geblieben. Sie liegen laut IVD-Institut innerhalb des Mittleren Rings bei 21,50 Euro (guter Nutzwert) beziehungsweise 16 Euro (mittlerer Nutzwert). Außerhalb des Mittleren Rings zahlen Mieter deutlich weniger: Hier reicht die Spanne je nach Lage und Immobilie zwischen 7,50 und 16,50 Euro pro Quadratmeter. In den Umlandgemeinden sind die Büromieten in einigen Segmenten sogar gesunken. REM

BESICHTIGUNG MUSTERHAUS
JEDERZEIT NACH VEREINBARUNG MÖGLICH
0172 8 33 34 24

SCHATZLHOF
STADT / LAND / DESIGN
15 MIN SÜDLICH VOM MITTLEREN RING - MÜNCHEN

- Designreihenhäuser in Schäftlarn/Neufahrn
- schlüsselfertig
- 36,5 cm Außenmauerwerk, wohngesunde Ziegelbauweise
- Wohnfläche ca. 123 m² bis 157 m² + Hobbyraum
- Grundstücksfläche von ca. 181 m² bis 544 m²
- idyllische Dorf Lage, alter Baumbestand
- 15 Minuten nach München, 7 Minuten nach Starnberg
- Munich Internat. School 4 km, Montessori Gymn. 11 km

Provisionsfreier Verkauf:
Markus Pilzweiger T. 089 / 14 33 29 18-18197 mobil 0172 / 8 33 34 24
pilzweiger@rtm.at www.schatzlhof.de

Bezugsfertig Anfang 2015

Ein Projekt der: **Real-Treuhand Immobilien**
Energieausweis in Bearbeitung

Riva
LOFTS

300 Quadratmeter und ein Leben voller Möglichkeiten

GÄRTNER-PLATZ. GANZ PRIVAT.

OE
OECKL EXKLUSIV
IMMOBILIEN
Telefon 089 23 23 80 82
www.oecklexklusiv.de

EIN PROJEKT DER
Real-Treuhand Immobilien
Ein Unternehmen der Raiffeisenlandesbank OÖ