

## Zur Sache



Jürgen Michael SCHICK

### Riester-Rente

Wie steht es um die geplante Förderung von Wohneigentum für die private Altersvorsorge?

Im November 2005 versprach die Bundesregierung im Koalitionsvertrag, die Diskriminierung von Wohneigentum gegenüber anderen Formen der Altersvorsorge (Riester-Rente) zu beseitigen. Dieses Versprechen erfolgte nicht grundlos. Denn im gleichen Zuge wurde die Eigenheimzulage als Sparmaßnahme im Rahmen der Haushaltskonsolidierung Anfang 2006 ersatzlos gestrichen. Mit Hilfe der Eigenheimzulage war es vielen Familien – vor allem den Schwellenhaushalten – erst möglich, die eigenen vier Wände zu finanzieren.

Doch immer noch wird die Immobilie als beliebteste Form der Altersvorsorge gegenüber anderen Anlageformen wie Aktien oder Rentenpapieren bei der staatlichen Förderung der Vorsorge diskriminiert. Es ist widersinnig, die Bürger ständig zu verstärkter Altersvorsorge aufzufordern, gleichzeitig aber die Immobilie als wichtigste Form der Altersvorsorge außen vor zu lassen. Vom Reformschwung ist hier nichts zu spüren. Solange kein öffentlicher Druck entsteht, wird die Einbeziehung des selbstgenutzten Wohneigentums in die Riester-Rente wohl weiter verschleppt.

Zudem besteht auch noch ein koalitionsinterner Dissens über Wohn-Riester. So verlief ein Gespräch der Vizefraktionsvorsitzenden von Union und

SPD in dieser Frage wieder einmal ergebnislos. Strittig sind vor allem zwei Punkte: Die SPD will im Gegenzug zur Riester-Förderung die Wohnungsbau-prämie für Bausparer streichen, was die CDU ablehnt, da sich das Bausparen seit Jahrzehnten bewährt hat. Streitpunkt Nummer zwei ist die Besteuerung. Nach den Riester-Vorgaben sollen die staatlich gewährten Beiträge zur privaten Altersvorsorge steuerfrei sein, dafür jedoch die daraus resultierenden Erträge im Alter versteuert werden. Auf dieser nachgelagerten Besteuerung beharrt die SPD auch bei der Wohneigentumsförderung. Für eine mit Riester-Hilfe erworbene Immobilie sollen die Nutzer im Alter einen festen Betrag für den erhaltenen Ertrags- und Nutzwert zahlen. Dieses SPD-Modell hält die CDU für viel zu kompliziert.

Ein wichtiger Punkt wird aber überhaupt nicht diskutiert: Alle bisherigen Pläne haben den entscheidenden Fehler, dass nur die selbstgenutzte Immobilie in die Förderung einbezogen werden soll, während vermietete Immobilien außen vor bleiben. Eine Wahlfreiheit – wie im Koalitionsvertrag angekündigt – sollte auch bedeuten, dass der Bürger entscheiden kann, ob er eine selbstgenutzte oder eine vermietete Immobilie für die Altersvorsorge bevorzugt. Die nachgelagerte Besteuerung wäre bei einer vermieteten Immobilie ohnehin sehr viel einfacher umzusetzen.

Angeht es der demographischen Entwicklung in Deutschland ist es verfehlt, den Bürgern zu suggerieren, die selbstgenutzte Immobilie sei gegenüber der Kapitalanlage-Immobilie stets die bessere Alternative zur Altersvorsorge. In vielen Regionen wird die Bevölkerung schrumpfen, und die Immobilien dort werden eher an Wert verlieren. Für Menschen, die in diesen Regionen wohnen, ist es besser, weiterhin zur Miete zu wohnen und als Kapitalanlage vermietete Immobilien in wirtschaftlich starken Städten oder Ballungsräumen zu erwerben.

Es wird Zeit, dass die Politik eine klare Entscheidung für eine einfache, vermittelbare und effektive Regelung fällt. Das Bestreben, die Familie abzusichern und für das Alter vorzusorgen, sollte engagiert unterstützt werden.

Der Autor ist Vizepräsident und Pressesprecher des IVD Bundesverbandes.

## Immobilienbrief

### Im Klima-Dilemma

In Europa sind im vergangenen Jahr mehr als 240 Milliarden Euro in gewerbliche Immobilien investiert worden, 50 Milliarden Euro allein in Deutschland. Dabei haben zwei Megatrends in der Immobilienbranche deutliche Konturen angenommen: die Globalisierung und die Kapitalmarktorientierung. Doch beginnt sich eine dritte Tendenz abzuzeichnen: die Energieeffizienz von Städten und Gebäuden – in den Vereinigten Staaten als „Green Building“-Bewegung bezeichnet. In Europa wird der Energiepass für Gebäude vom kommenden Jahr an seine Wirkung entfalten und die Immobilienwelt prägen, zumal das Thema Energie im Dreieck von Versorgungssicherheit, Umweltschutz und Wirtschaftlichkeit – vor allem durch den enormen Energiehunger der aufstrebenden Schwellenländer wie China und Indien – für Handlungsdruck sorgt.

Steigende Öl- und Gaspreise werden die Immobilienwelt verändern, und zwar nicht nur für Wohnimmobilien, sondern auch für Bürogebäude, Einkaufs-, Kultur- und Sportzentren, Kirchen, Schulen, Hallen, Betriebsanlagen. 17 Millionen Wohngebäude und sechs Millionen Geschäfts- und Verwaltungsgebäude hinterlassen ihre Spuren in der Energiebilanz Deutschlands und können von der Verpflichtung der Bundesregierung zur Verringerung der Treibhausgasemissionen nicht ausgenommen werden.

Millionen Quadratmeter gewerblich genutzter Flächen haben ihren eigenen Energiebedarf – und dessen Emissionen belasten die Umwelt in nicht zu unterschätzendem Ausmaß. Wir schreiben zwar das Jahr 2007; aber an jedem Wochenende werden im Winter die Heizungen und im Sommer die Klimaanlage für komplette Hochhäuser hochgefahren, nur weil einige Kollegen arbeiten müssen oder wollen – individuelle Energieregulungen sind nicht vorhanden. In Moskau werden sogar immer noch wesentliche Stadtteile über ein Fernwärmesystem von Oktober bis April beheizt, die individuelle Regelung wird über das Öffnen der Fenster erledigt. Auf diese Weise ist Klimaschutz nicht zu erreichen. Hier weisen schon kleine Schritte den richtigen Weg – wie die DIN-Norm V 18599. Sie liegt der am 1. Januar 2008 in Kraft tretenden neuen Wärmeschutzverordnung für gewerbliche Immobilien zugrunde. Gesetzliche Regulierungen wie der Energiepass sind auch in der gewerblichen Immobilienbranche unverzichtbar. Dass sie allerdings ausreichen, das Verhalten auf den Immobilienmärkten zu beeinflussen, muss bezweifelt werden.

Der Energiehaushalt der Städte – also weit über die Gebäudewirtschaft hinaus – muss sinnvoll gesteuert werden. Davon sind wir weit entfernt. Das dafür erforder-

liche Instrumentarium ist nicht vorhanden. Die Verordnungen und deren Einhaltung müssen auf andere Weise dynamisiert werden. Möglichkeiten dazu gibt es, denn Sensibilisierung schafft Problembewusstsein.

Dazu können auch Wettbewerbe beitragen, wie die von der Europäischen Union geförderte „European Energy Trophy“ für gewerbliche Immobilien und der von der RWE Energy ausgeschriebene „Prom des Jahres für die energieeffizienteste Gewerbeimmobilie“. Hier werden nicht zuletzt auch finanzielle Anreize zur Optimierung der Energieeffizienz in gewerblichen Gebäuden geschaffen. Mit Appellen an die Vernunft allein kommen auch noch so sinnvolle Verordnungen nur langsam voran. Vernunft und Verordnungen brauchen Unterstützung durch dominante Anreizsysteme.

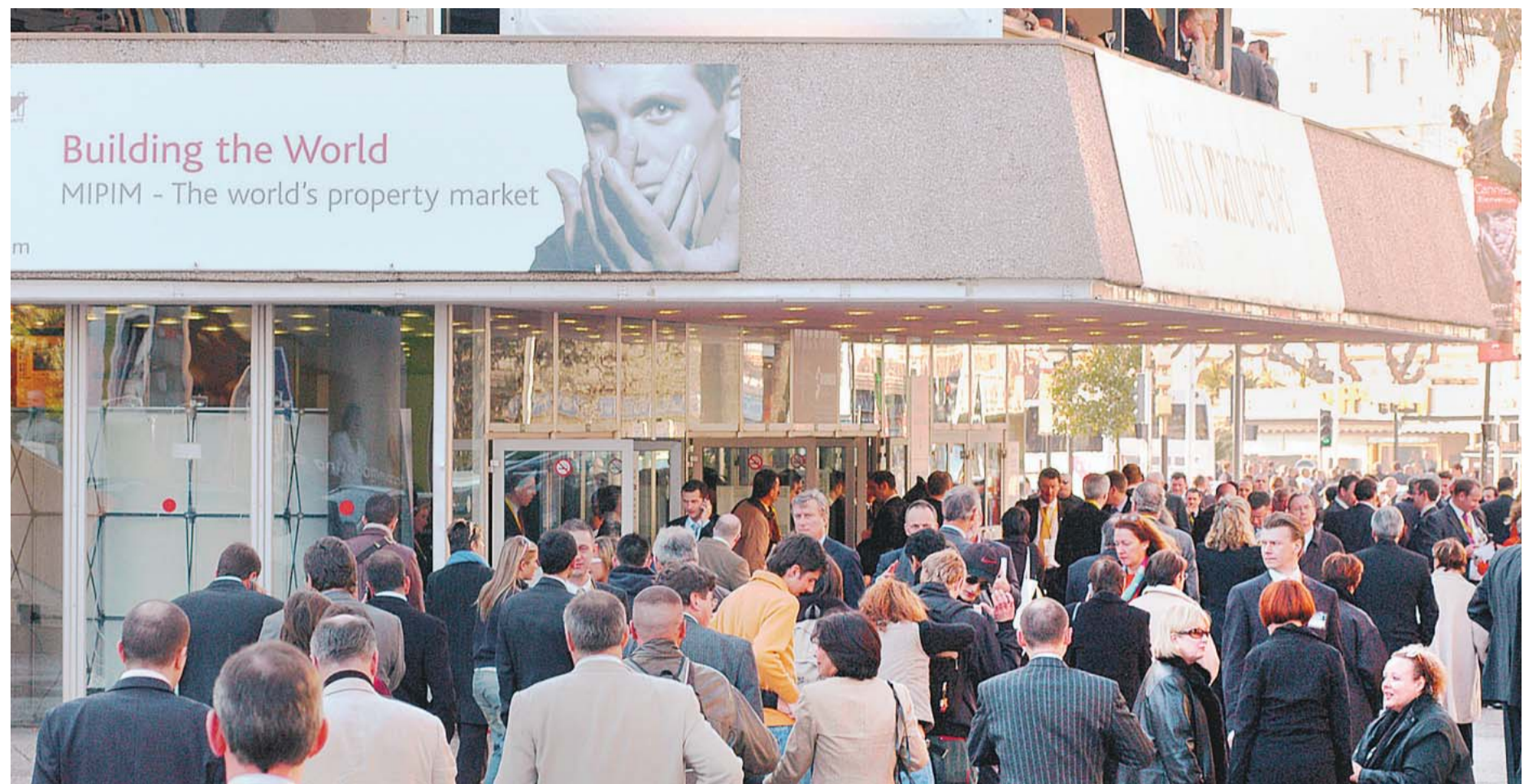
Wenn sich in der kommenden Woche die Tore für die Mipim in Cannes öffnen, eine der größten internationalen Immobilienfachmessen der Welt, sollte eigentlich gefragt werden, ob nicht die Einpreisung der laufenden Energiekosten und der Umweltbelastung durch Immissionen in die zu erwartenden Investitionen bei der Bewertung gewerblicher Immobilien berücksichtigt werden sollte. Das setzt voraus, dass sich die Immobilienbewertung entsprechend ändert.

Erfolgsversprechend könnten auch positive Anreizsysteme zur Förderung der Energieeffizienz durch den Kapitalmarkt sein. Warum sollte es nicht möglich sein, das Thema Energie und Immobilien zu einem Megatrend der Branche zu machen – durch Gemeinschaftsprojekte mit Kommunen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften in Form von Public Private Partnership? Spezialfonds an der Schnittstelle von Kapital-, Energie- und Immobilienmarkt sind denkbar. Hier wird von allen Beteiligten Kreativität erforderlich sein.

Wir haben als eine international tätige Immobilienberatung das Thema der Nachhaltigkeit – also des sorgsamsten Umgangs mit Ressourcen – als ein primäres Unternehmensziel definiert. Wir werden unsere Haltung zu diesem Thema durch unsere globale Präsenz in die Welt tragen. Mit unserer Studie über die Nebenkosten von gewerblich genutzten Gebäuden schaffen wir seit Jahren Transparenz – auch bei den anfallenden Energiekosten. Und vielleicht wirkt sogar Hollywood als Dynamo eines globalen Sensibilisierungsprozesses, dem dann auch Taten folgen. Der Oscar für Al Gores eindrucksvolle filmische Dokumentation der drohenden Klimakatastrophe ist ein Fanal – eines, das sogar Hedge-Fonds-Manager wachrütteln und zum Handeln bringen könnte.

F. CHRISTIAN ULBRICH

Der Autor ist Deutschland-Chef der internationalen Immobilienmakler- und Beratungsgruppe Jones Lang LaSalle.



Immobilienfachleute – wo sonst die Stars des Filmfestivals flanieren: Immobilienmesse Mipim im südfranzösischen Cannes

Foto Gaby Sommer

## Immobilien werden zur bevorzugten Anlageklasse

Spektakuläre Bauprojekte locken / Die Immobilienmesse Mipim eröffnet ihre Tore / Von Christiane Harriehausen

MÜNCHEN, 8. März. Immobilien haben sich in den vergangenen zwei Jahren vom reizlosen Mauerblümchen zu einem der Superstars unter den Anlageklassen gemauert. Das belegt auch der Andrang auf eine der größten Immobilienfachmes-

### ANZEIGE

## 1. Adresse für internationale Investoren.

Mit einem Transaktionsvolumen von über 1,44 Mrd. Euro in 2006 ist Kemper's ein führender Ansprechpartner für internationale Immobilieninvestoren.

Besuchen Sie Kemper's und C&W auf der Mipim, Stand 14.01 oder unter [www.kempers.net](http://www.kempers.net).



sen der Welt in Cannes, die vom 13. bis 16. März alles am Mittelmeer vereint, was in der Branche Rang und Namen hat. Die Mipim erlebt in diesem Jahr mit mehr als 25 000 angemeldeten Teilnehmern aus 75 Ländern einen Besucherrekord. Die Messe gilt als das wichtigste Stimmungsbarmeter der Branche. Wie bereits im vergangenen Jahr dreht sich auch dieses Mal alles um die Suche nach interessanten Investitionsmöglichkeiten und Zukunftsmärkten, denn Milliarden von Euro wollen rund um den Globus in möglichst rentable Immobilien investiert werden. Nach einem Jahr der Superlative auf den Immobilieninvestitionsmärkten erwarten die Fachleute auch für dieses Jahr ein großes Interesse an Immobilien und grenzüberschreitenden Immobiliengeschäften. Das dürfte auch in Cannes zu spüren sein.

Die Ausgangslage könnte nicht besser sein. Wie CB Richard Ellis berichtet, das größte internationale Immobilienberatungsunternehmen der Welt, erlebten sechs der zwölf führenden Immobilieninvestitionsmärkte der Welt im vergangenen Jahr Steigerungen von über 30 Prozent im Jahresvergleich. So hat sich das Investi-

## Umstrittene Subventionen

jfr. FRANKFURT, 8. März. Einen schweren Verdacht hegt die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund. Sie mutmaßt, dass die um 19 Prozent auf 131 Millionen Euro angehobenen Fördermittel für den Stadtbau Ost überwiegend in die Kassen öffentlicher Wohnungsunternehmen fließen, statt die Innenstädte zu sanieren. Dabei verweist der Verband auf Mitteilungen des Landesrechnungshofs Sachsen, der bereits in seinem Jahresbericht 2005 gravierende Fehlentwicklungen festgestellt habe, darunter vor allem Doppelsubventionierungen und die Verwendung ohne Zweckbindung und staatliche Steuerung. Die Wohnungsunternehmen würden sich zu Lasten des Wettbewerbs der privaten Wohnungseigentümer in Ostdeutschland sanieren. Mittel seien sogar in Kommunen ohne Leerstand geflossen.

onsvolumen in Peking von umgerechnet 2,1 Milliarden Dollar auf 3,7 Milliarden Dollar erhöht. In Europa erwies sich London als umsatzstärkster Markt. In der britischen Hauptstadt wechselten Gewerbeimmobilien im Wert von 27,6 Milliarden Dollar den Besitzer. In Paris wurden Gewerbeimmobilien im Wert von 21,2 Milliarden Dollar gehandelt, was einer Verdoppelung der Umsätze entspricht.

Die Folge dieses Immobilienrausches sind deutliche Preissteigerungen und Anfangsrenditen, die an zahlreichen Standorten bereits unter fünf Prozent gerutscht sind. Dabei dürfen zweistellige Preissteigerungen für attraktive Objekte mit guten Mietern nicht vergessen werden. Hinzu kommt, dass Investoren aus Mangel an Anlagemöglichkeiten inzwischen bereit sind, Renditen zu akzeptieren, welche die Risiken nur unzureichend abbilden. Immer wieder sind daher mahnende Stimmen zu hören, die aufgrund des hohen Kapitaldrucks vor einer Überhitzung der Märkte warnen und mahnen, die Risikoanalyse nicht aus den Augen zu verlieren. Schließlich ist Kapital mobil und alle wissen, dass es genauso schnell wieder gehen kann, wie es gekommen ist.

Bereits in den vergangenen zwei Jahren war auf der Mipim zu spüren, dass die Märkte in Asien, im Nahen Osten sowie in Russland stark an Bedeutung gewonnen haben. Mit imposanten Messeauftritten und spektakulären Projekten bekräftigen diese Länder auch 2007 ihren Anspruch auf einen festen Platz in der Immobilieninvestmentwelt. Allerdings sind die Markteintrittsbarrieren in diesen Ländern relativ hoch. Deutsche Kapitalanleger fürchten vor allem die vergleichsweise geringe Markttransparenz, die regulatorischen Risiken und das Liquiditätsrisiko auf den oft unüberschaubaren Märkten. Doch allen Beteiligten ist bewusst, dass diese Länder von den Investoren und ihren Partnern vor Ort als interessante

Standorte erkannt werden. Zu einem der vielbeachteten Standorte der Mipim gehört Dubai, das auf dem Weg ist, sich zu einem der wichtigsten Wirtschaftszentren der Welt zu mausern. In der Stadt der gebauten Superlative werden derzeit etwa 120 Hochhäuser errichtet, und neue Stadtteile wachsen in wenigen Jahren aus dem Wüstensand. „Bisher zeigen sich deutsche Immobilieninvestoren zurückhaltend“, berichtet Oliver Schaaß, Geschäftsführer des auf Logistik spezialisierten Beratungsunternehmens Realog, das er vor vier Jahren in Dubai gegründet hat. Dabei entstehen zukunftsweisende Projekte wie das von Schaaß geplante größte vollautomatische Parkhaus der Welt, das im Zuge einer Hotelentwicklung in Dubai gebaut wird. Auto wird automatisch in einer Box geparkt, was die Suche eines Stellplatzes unnötig macht. Das Modell rechnet sich vor allem dort, wo Grundstücke teuer sind, denn auf einer gleich großen Grundfläche können im Vergleich zur herkömmlichen Bauweise etwa zweieinhalbmal so viele Stellplätze errichtet werden.

### Mipim-Award

In diesem Jahr sind vier Objekte aus Deutschland für den Mipim-Award nominiert: Hierzu zählt in der Kategorie Einkaufszentren die „Europa-Passage“, ein Projekt der HSH Nordbank und der Allianz Lebensversicherung, das im vergangenen Oktober in Hamburg eröffnet wurde. Ebenfalls in der Kategorie Einkaufszentren wurden die „Königsbau Passagen“ in Stuttgart vorgeschlagen, ein Objekt der HSH N Real Estate. In Berlin wurden gleich zwei Objekte nominiert, der „Römische Hof“ von der Vivico und das „Hotel de Rome“ der Hochtief Projektentwicklung in Berlin.

Mit zunehmendem Interesse blicken die Investoren auch nach Russland. Der Markt lockt trotz vieler Gefahren mit hohem Wachstumspotential. „Es fehlen moderne Flächen in allen Segmenten“, berichtet Henner Mahlstedt, Vorstand bei der Hochtief Construction.

## Häuser, die Geschäfte machen.



MFH in Düsseldorf, Baujahr 1910, 7 WE, Nutzfl. ca. 399 m², JNKM € 33.300,-, € 420.000,-  
Düsseldorf Gewerbe - 0211-863 20 40



WGH, Bj. 1984, Nfl. ca. 1.755 m², 24 WE, 1 GE, 16 TG-Plätze, JNKM € 185.756,-, € 2,7 Mio.  
Düsseldorf Gewerbe - 0211-863 20 40



Stilaltbau im Diplomatenviertel, Baujahr 1911, Nutzfl. ca. 920 m², 4 WE, 2 BE, € 2,4 Mio.  
Frankfurt Gewerbe - 069-2444 49 50



WH in Bln.-Kreuzberg, Bj. ca. 1900, 28 WE, Nfl. ca. 2.556 m², JNKM (Ist) ca. € 122.697,-, € 2 Mio.  
Berlin Gewerbe - 030-20 34 60



GH in Bln.-Kreuzberg, Bj. ca. 1913, Nfl. ca. 2.797 m², teilsaniert, leer stehend, DG ausgebaut, € 4,5 Mio.  
Berlin Gewerbe - 030-20 34 60



WGH in Bln.-Mitte, Bj. ca. 1900, 32 WE, 1 GE, Nfl. ca. 1.972 m², JNKM (Soll) ca. € 92.448,-, € 1,9 Mio.  
Berlin Gewerbe - 030-20 34 60



Spitzenrenditeobjekt in Bestlage, Fußgängerzone, Nfl. ca. 2.602 m², 21 TG-Plätze, Bj. 1983, € 5 Mio.  
Konstanz Gewerbe - 07531-36 29 90



WGH, voll vermietet, Gesamtfläche ca. 994 m², Baujahr 1928, JNKM € 129.600,-, € 1,75 Mio.  
München Gewerbe - 089-210 19 20



Portfolio - Neun innerstädtische MFH in Rostock, voll vermietet, 80 ME, Faktor 12-fach, € 4 Mio.  
Rostock Gewerbe - 0381-37 55 52 90

Der Immobilienmakler mit dem internationalen Netzwerk: [www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)  
Zentrales Service-Telefon 040-36 13 10 • [info@engelvoelkers.com](mailto:info@engelvoelkers.com)



ENGEL & VÖLKERS®