

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

IMMO TICKER

Difa kauft in Tschechien und in Spanien ein



Für ihren offenen Fonds Difa-Grund erwarb der Hamburger Initiator eine Projektentwicklung für 47 Mio. € in Prag sowie für 130 Mio. € das in Bau befindliche Shoppingcenter Area Sur im spanischen Jerez de la Frontera. Bei dem Neuzugang in Tschechien handelt es sich um das „Trion“, einen 20 000 Quadratmeter großen Mischkomplex der Hochtief Projektentwicklung. Die spanische Einkaufsoase umfasst 45 000 Quadratmeter Einzelhandels- und 4000 Quadratmeter Kinoflächen und ist das erste Einzelhandelsinvestment der Difa in Spanien.

Londons Büros erzielen die höchsten Mieten

Nach einem Bericht des Immobilienberaters Cushman & Wakefield Healey & Baker ist die britische Hauptstadt unverändert das teuerste Büroflaster weltweit. Im Londoner Stadtteil Mayfair werden bis zu 136,33 € pro Quadratmeter im Monat gezahlt. Auf Platz zwei des internationalen Rankings liegt erstmals Hongkong, wo Spitzenpreise bis zu 100 € üblich sind. Als teuerste deutsche Stadt platzierte sich Frankfurt mit 39,25 € auf Rang 15. MIRIAM BEUL

# Milliarden gegen den Energiefraß

Regierung gibt Anreize für ökologische Gebäudesanierungen · Staatsbank KfW stellt frische Fördermittel zur Verfügung

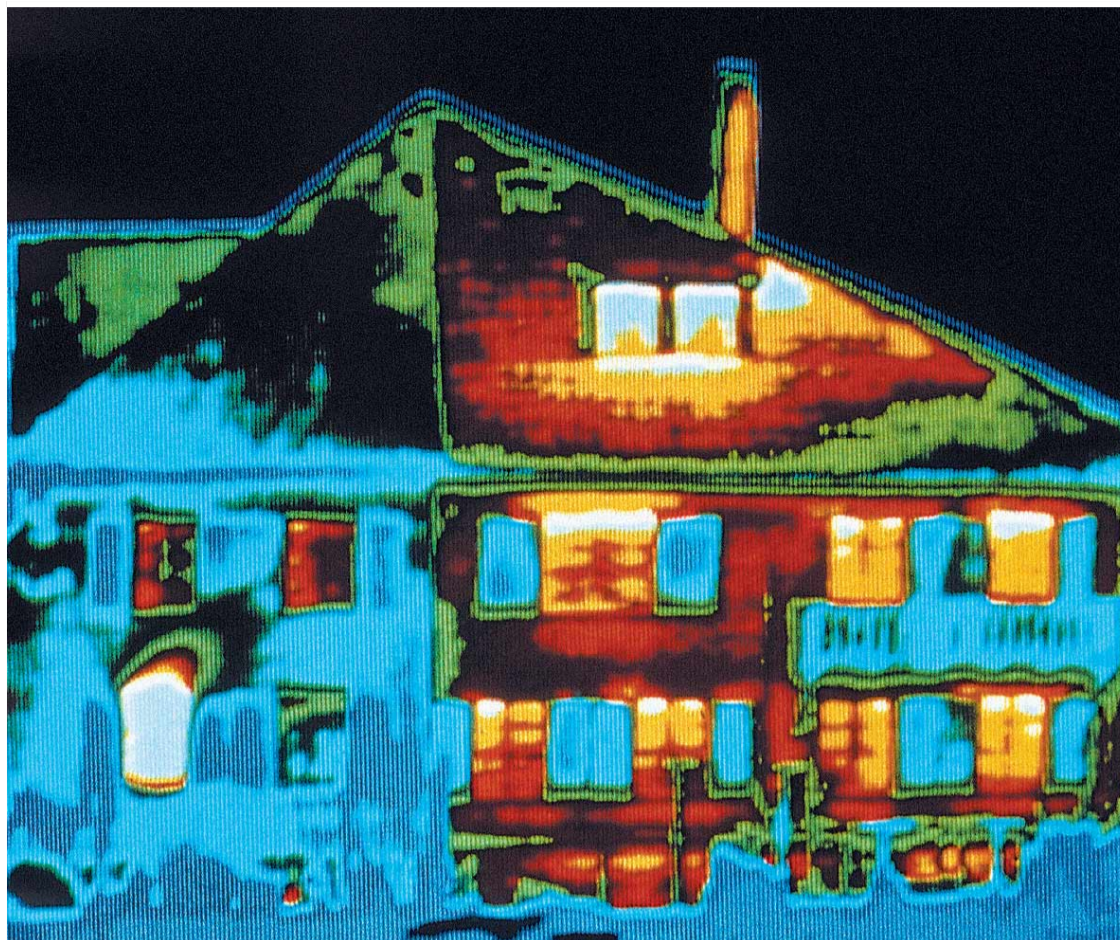
VON HANS PFEIFER

So beweglich kann Haushaltspolitik sein: Im Vorgriff auf das 25-Milliarden-Wachstums- und Beschäftigungspaket und ohne die Freigabe von geplanten 1,4 Mrd. € für das Gebäudesanierungsprogramm abzuwarten sowie durch Ausschüttung von 200 Mio. € an „Restmitteln“ hat die Bundesregierung Anfang Februar das Rennen um die Fördermittel der KfW-Bankengruppe eröffnet. Doch damit nicht genug: Die Förderkonditionen in den Programmen „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung“, „Wohnraum modernisieren“ und „Ökologisch bauen“ sind attraktiver und übersichtlicher geworden.

Für private und gewerbliche Gebäudeeigentümer, die in den Genuss von jährlich 1,5 Mrd. € KfW-Fördermitteln kommen sollen, zählt vor allem der Anreiz für Investitionen, die langfristig viel Geld sparen helfen. Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes betragen die Kosten für Heizung und Warmwasser für eine durchschnittlich große Wohnung von 85 Quadratmetern mehr als 70 € pro Monat, mit deutlich steigender Tendenz.

Doch solche Werte sagen wenig aus. Denn die Unterschiede im Gebäudebestand sind gewaltig. So verschlingt ein durchschnittlicher Altbau 20 Liter Heizöl pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr, ein nach der Energieeinsparverordnung 2002 errichteter Neubau hingegen nur rund sieben Liter.

Über die Begeisterung für die neuen Fördermittel ist die Diskussion um die Einführung des Gebäudeenergiepasses etwas in den Hintergrund geraten. Eigentlich wäre die Bundesregierung schon zum



Thermografisches Bild eines Hauses: Warme Stellen (rot) signalisieren schlechte Isolation – kalte Stellen (blau) gute Dämmung

4. Januar 2006 verpflichtet gewesen, die „Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ in nationales Recht umzusetzen. Wegen des Regierungswechsels blieb die Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) allerdings liegen. Jetzt

ist der Referentenentwurf auf dem Weg, der Gebäudeenergiepass soll noch 2006 kommen.

Betroffen sind in erster Linie Vermieter und Hausbesitzer. Sie sollen bei Neuvermietungen beziehungsweise Wohnungs- oder Hausverkäufen einen Energiepass vorlegen, der den spezifischen Verbrauch des Gebäudes dokumentiert. Nutznießer sind in erster Linie Mieter und Immobilienkäufer. Ähnlich wie beim Kauf einer Waschmaschine oder eines Kühlschranks könnten Wohngebäude Energieeffizienzklassen zwischen A (sehr energiesparend/neubautypisch) und I (energetisch schlecht/altbautypisch) zugeordnet werden. So sieht es der Vorschlag der Deutschen Energie-Agentur (Dena) vor, die den Gebäudepass in einem Feldversuch erfolgreich getestet hat.

Doch dieser Vorschlag ist umstritten. Denn die Dena hat für ihren Energiepass ausschließlich das „bedarfswertbasierte“ Verfahren zu Grunde gelegt. Dabei ermitteln Sachverständige auf Grund der bau- und materialtechnischen Gegebenheiten den Heizwärmebedarf des Gebäudes. Das kostet die Vermieter und Eigentümer eine Menge Geld – zwischen 200 und 500 € je Mehrfamilienhaus, sagt die Dena, zwischen 550 und gut 1000 €, kontemern die Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft.

Die Lobbyverbände der privaten und gewerblichen Hauseigentümer kritisieren, dass die Dena nicht auch den von der EU-Richtlinie ebenfalls tolerierten „verbrauchskennwertbasierten“ Ansatz berücksichtigt habe. Dabei wird der Energieverbrauch der Bewohner dokumentiert. Das

Der Gebäudeenergiepass soll noch in diesem Jahr kommen

sei wesentlich einfacher, aussagefähiger und mit 15 bis 20 € zudem deutlich billiger.

Denn der Ernstfall kann teuer werden. So sieht der Dena-Entwurf auch vor, dass Hauseigentümer mit dem Pass energetische Sanierungsempfehlungen erhalten. „Der Energieausweis ist in keiner Weise geeignet, Investitionsentscheidungen zu begründen“, kontert Lutz Freitag, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Bau- und Staatssekretärin Karin Roth hat beim Energiepass einen Kompromiss und Übergangslösungen angekündigt.

Ganz gleich, wie der Energiepass aussehen wird: Der wahre Anreiz zum Energiesparen liegt im Fördergeld von der KfW.

KfW-Fördergelder

Wer wird gefördert?

Privatpersonen, Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Gemeinden, Kreise, sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts

Was wird gefördert?

Energetische Sanierung von Wohnraum, der vor 1984 fertig gestellt wurde. Einsparziel: 40 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche im Jahr, Erfüllung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV)

Welche Maßnahmen betrifft das?

Drei Maßnahmenpakete, bestehend aus unterschiedlichen Kombinationen folgender Investitionen:  
▶ Wärmedämmung Außenwände, Dach, Kellerdecke und erdberührende Außenflächen  
▶ Erneuerung Fenster, Heizung  
▶ Umstellung Heizenergieerzeuger sowie ein individuelles Paket für sonstige Energiesparmaßnahmen

Wie wird gefördert?

Langfristige zinsverbilligte Annuitätendarlehen, Finanzierung bis zu 100 Prozent der Investitionskosten einschließlich Nebenkosten; aktuelle Konditionen: Förderhöchstbetrag: 50 000 € pro Wohnung  
Auszahlung: 100 Prozent  
Laufzeit: 20 Jahre  
Nominalzins: 1,0 Prozent, auf zehn Jahre fest  
Tilgungszuschuss: 15 Prozent bei Erreichen des Neubaustandards

## DER KULTUR-SCHMELZTIEGEL.

Die Lust am Reisen  
**MERIAN** extra  
Essen  
Kunst  
Kultur  
Natur  
Wirtschaft  
JETZT IM BUCH- UND ZEITSCHRIFTEN-HANDEL!  
Zollverein Lebendiges Denkmal der Industriekultur  
Grünes Ruhrgebiet Unterwegs am Baldeneysee  
Kunst Der Geist des Museum Folkwang  
EXTRA mit großem Infoteil + ausklappbarem Stadtplan

## Riskantes Angebot für Kleinanleger

DCM offeriert Sparern geschlossene Wohnimmobilienfonds

VON RICHARD HAIMANN

Mit geschlossenen Wohnimmobilienfonds will der Anbieter Deutsche Capital Management (DCM) neue Anleger gewinnen. Das erste Produkt der Reihe, der Wohnimmobilienfonds-1, will 33 Mio. € in 570 Wohneinheiten in den Berliner Stadtteilen Charlottenburg, Zehlendorf, Prenzlauer Berg und Köpenick investieren. Der Eigenkapitalanteil soll nach Angaben des Initiators 26 Mio. € betragen. 7 Mio. € sollen über Kredite finanziert werden. Der durchschnittliche Einkaufspreis betrage 800 € pro Quadratmeter. TÜV-Gutachten hätten den Objekten eine „gute Qualität“ attestiert.

Das Angebot wendet sich auch an Kleinanleger, die die Mindestanlage von 10 000 € zuzüglich fünf Prozent Agio in Monatsraten ab 50 € ansparen können. Der Fonds sei damit für diese Zielgruppe eine Alternative zu klassischen Altersvorsorgeprodukten wie Kapitallebensversicherungen, wirbt DCM.

Sofortzahlern wird ab dem ersten Monat, der auf die Einzahlung der Beteiligungssumme folgt, eine „nahezu steuerfreie Ausschüttung von fünf Prozent pro Jahr“ in Aussicht gestellt. Bis zum nicht exakt definierten Ende der Laufzeit soll diese auf acht Prozent steigen. Ansparen hingegen könnten ab 2021 mit einer

jährlichen Ausschüttung von elf Prozent rechnen, die bis auf 13 Prozent steigen soll.

Stefan Loipfinger, Herausgeber des Branchendienstes Fondstelegramm.de, bewertet den Kaufpreis für die Immobilien als angemessen. Allerdings werde die Rendite durch relativ hohe Weichkosten geschmälert, moniert der Experte. Zudem kritisiert Loipfinger, dass der Fonds auch Kleinanlegern angeboten wird: „Das ist die falsche Zielgruppe für einen geschlossenen Fonds.“ Gerade Anleger ohne große Finanzkraft könnten kurzfristig gezwungen sein, auf Ersparnisse zurückgreifen zu müssen. „Anteile an einem geschlossenen Fonds können nicht liquidiert werden, wenn die Waschmaschine kaputtgeht.“

Nach Loipfingers Analyse der DCM-Leistungsbilanz 2004 lagen von den bei Überschüssen und Tilgung vergleichbaren 16 Immobilienfonds neun Produkte unter, drei im und vier über Plan. Statt des prognostizierten Saldos von 41,7 Mio. € seien nur knapp 36 Mio. € erzielt worden. Loipfinger: „Das sind rund 14 Prozent weniger als ursprünglich in Aussicht gestellt.“ Bei fünf weiteren Immobilienfonds von DCM sei ein Vergleich nicht möglich gewesen. Kumuliert hätten die 16 vergleichbaren Fonds bis 2004 statt geplanter 140,6 Mio. € nur einen Saldo von 114,4 Mio. € erreicht.

„Das ist die falsche Zielgruppe“

Stefan Loipfinger

## HGA Capital verkauft Wohnungsfonds

Anleger profitieren von hohen Preisen auf US-Markt

VON MARKUS GOTZI

Knapp fünf Jahre nach der Platzierung hat der Hamburger Initiator HGA Capital seinen ersten Fonds mit US-Wohnimmobilien wieder verkauft. Ein privater Investor zahlte 47,5 Mio. \$ für die Anteile an einer Apartmentanlage mit 360 Wohnungen in Tampa, Florida. HGA hatte seinerzeit 39,5 Mio. \$ dafür gezahlt. Ursprünglich war der Verkauf erst ab 2015 geplant.

Die Anleger profitieren von den aktuell hohen Preisen auf dem US-Wohnungsmarkt. Zeichner erhalten nach Abzug der Verkaufskosten und der US-Einkommensteuer 116 Prozent ihres Nominalkapitals und erzielen somit eine Vorsteuerrendite von mehr als zehn Prozent. Während der Laufzeit hatte der Fonds durchgehend 9,5 Prozent pro Jahr ausgeschüttet.

HGA-Capital-Chef Joachim Seeler glaubt nicht an ein Platzen der US-Housing-Bubble. Der Initiator hat 2005 zwei ähnliche Fonds mit Wohnungen in Florida, Washington und Las Vegas aufgelegt.

Gelassenheit auch beim National Council of Real Estate Investment Fiduciaries. Der US-Dachverband institutioneller Investoren hatte bereits 2003 empfohlen, den Wohnungsanteil in Immobilien-Portfolios bis 2007 von 19,2 auf 35,5 Prozent zu erweitern, und hält daran fest.