

## „Offene Fonds waren als Beteiligungsmodell für Immobilien nicht geeignet“, Christoph Marloh, Grundbesitz 24, Emissionshaus GmbH



ECOREporter.de  
nachhaltig investieren  
seit 1999

» Home » Newsletter » Über uns » Mediadaten » Pressespiegel

Suche

Einloggen

BERICHTE
TESTS & RATGEBER
GUT ERKLÄRT
FINANZPRODUKTE
NACHHALTIGE ANBIETER
ABONNENT WERDEN



*Direktbeteiligungen*

**„Offene Fonds waren als Beteiligungsmodell für Immobilien nicht geeignet“, Christoph Marloh, Grundbesitz 24, Emissionshaus GmbH**

Das Image von Immobilienfonds hat gelitten: Einerseits gerieten einzelne offene Fonds in Zahlungsschwierigkeiten, andererseits gab es den Wölbern-Skandal. Im ECOrepor.de-Interview spricht Christoph Marloh, Geschäftsführer der Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH aus Seevetal bei Hamburg über die Marktlage, damit verbundene Chancen und Risiken für Investoren, die neuen Regeln für Direktbeteiligungen, welche Renditen für Immobilienfonds-Anleger realistisch erscheinen und ein neues...

[weiterlesen »](#)

Das Image von Immobilienfonds hat gelitten: Einerseits gerieten einzelne offene Fonds in Zahlungsschwierigkeiten, andererseits gab es den Wölbern-Skandal. Im ECOrepor.de-Interview spricht Christoph Marloh, Geschäftsführer der Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH aus Seevetal bei Hamburg über die Marktlage, damit verbundene Chancen und Risiken für Investoren, die neuen Regeln für Direktbeteiligungen, welche Renditen für Immobilienfonds-Anleger realistisch erscheinen und ein neues Beteiligungsangebot. Die Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH ist einer der zahlreichen Aussteller der Messe Grünes Geld am 6. September in Hamburg. Neueinsteiger wie Profis können sich in der Handelskammer Hamburg, Adolphsplatz 1, einen Überblick über aktuelle Trends, Entwicklungen und Angebote am Markt für nachhaltiges Investment verschaffen. Abgerundet wird die Veranstaltung durch ein umfangreiches Vortragsprogramm rund um nachhaltige Geldanlagen und ein Kinderprogramm, das Eltern und Großeltern ermöglicht, sich entspannt über Geldanlagen zu informieren. Der Eintritt ist frei. Mehr zur Messe Grünes Geld lesen Sie [hier](#).

*ECOreporter.de: Was entgegenen Sie Anlegern, die angesichts der Ereignisse um einzelne offene Immobilienfonds und das Emissionshaus Wölbern Invest misstrauisch gegenüber der Anlageklasse Immobilien geworden sind?*

**Christoph Marloh:** Durch stringente Produktauswahl liegen die von unseren Partnern an

deren Private-Banking-Kunden empfohlenen Beteiligungen zu mehr als 90 Prozent im Plan oder darüber. So wie die Produkte von Grundbesitz 24.

Im einzelnen: Offene Fonds mit einer kurzfristigen unbegrenzten Abrufbarkeit von Kapital waren als Beteiligungsmodell für Immobilien nicht geeignet. Der Sachwert Wohnimmobilien bietet eine breite Streuung von Vertragsbeziehungen und langfristig stabile Erträge. Er ist ein Stabilisator im Portfolio mit der Chance auf langfristigen Wertzuwachs. Geschlossene Immobiliengesellschaften sind besser auf dieses Anlagegut abgestimmt - alle Beteiligten haben von Anfang an einen festen Planungshorizont. Die Wohnportfolios von Grundbesitz 24 werden erfolgreich als geschlossene Beteiligungen mit einer Laufzeit ab 10 Jahren angeboten.

Da Grundbesitz 24 im Wesentlichen für die laufende Verwaltung des Immobilienbestandes vergütet wird und die Geschäftsführung mit ihrem Privatvermögen in die Beteiligungen investiert ist, haben wir ein hohes Interesse an der Qualität unserer Immobilien. Zu den Anteilseignern gehören Stiftungen, Versorgungswerke sowie vermögende Privatkunden, die ihre Engagements sorgfältig prüfen. Ein externer Investmentausschuß überwacht die Einhaltung der festgelegten Investitionskriterien.

*ECOREporter.de: Wie kann man sich aktuell bei Grundbesitz 24 als Privatanleger beteiligen und welche Renditen sind im Bereich nachhaltige Immobilieninvestments für Kleinanleger jetzt realistisch?*

**Marloh:** Vermögende Privatkunden und Institutionen können sich ab einer Mindestanlage von 200.000 Euro beteiligen. In Einzelfällen ist eine Teilnahme ab 50.000 Euro möglich. Eine Rendite von 4,0 Prozent p.a. ist realistisch. Zu jeder Renditezahl im Portfolio gehört eine Risikoanalyse. Bei unseren Bestandsimmobilien in mittleren Lagen von Hamburg und Berlin, die unterhalb des Marktniveaus vermietet sind, liegt das Risiko am unteren Ende der Skala. Die Wahrscheinlichkeit von stabilen Erträgen und Wertsteigerungen ist hoch.

*ECOREporter.de: Welche Rolle spielt soziale, ethische und ökologische Nachhaltigkeit bei den Beteiligungsangeboten von Grundbesitz 24?*

**Marloh:** Die Charta Nachhaltiges Wohnen von Grundbesitz 24 gewährleistet eine sozial, ökologisch und finanziell nachhaltige Bewirtschaftung als Selbstverpflichtung in allen Beteiligungen. Dort ist festgelegt, daß Einnahmesteigerungen nur in Verbindung mit Einsparungen bei den Betriebs- und Nebenkosten sowie bei Neuvermietungen stattfinden. Bestehende Mieter können also mit stabilen Ausgaben rechnen. In der Praxis sind dadurch in 3 Jahren die Einnahmen erfreulicherweise um 23 Prozent gestiegen, ohne dass

bestehende Mieter unter dem Strich mehr bezahlen. Daneben wurde lokale Beschäftigung durch Übertragung von Hausmeisterdiensten an geeignete und interessierte Mieter gefördert. In den Umweltzielen sind die Verwendung von ökologischen Dämmstoffen bei energetischen Modernisierungen und die Höhe der Einsparziele festgelegt. In der wirtschaftlichen Dimension der Charta ist der Ausschluß von Interessenkonflikten im Bereich der Verwaltung geregelt. Die Charta Nachhaltiges Wohnen ist im Internet unter [grundbesitz24.de](http://grundbesitz24.de) abrufbar.

*ECOREporter.de: Deutschland steckt in einer Niedrigzinsphase. Wie beeinflusst das den Immobilienmarkt und die Strategie von Grundbesitz 24?*

**Marloh:** Eine kritische Auswahl des angebotenen Materials ist wichtiger denn je. Grundbesitz 24 hat in den letzten 3 Jahren über 1.200 Objekte geprüft und davon für die letzte Beteiligung gerade vier Objekte erworben. Mit diesem Ansatz lassen sich trotz gestiegener Durchschnittspreise auch an den gewünschten Standorten Anlageobjekte finden, die interessante Anfangsrenditen und Wertsteigerungspotentiale aufweisen.

*ECOREporter.de: Es gibt einige neue Regeln für Direktbeteiligungen in Deutschland. Wie ist Grundbesitz 24 davon betroffen und was bedeutet das für Anleger?*

**Marloh:** Grundbesitz 24 wird weiterhin Beteiligungen für Institutionen und vermögende Privatkunden mit nachhaltig bewirtschafteten Wohnimmobilien an guten Standorten anbieten. Mit Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8 bieten wir in Kürze einen Spezial-AIF für professionelle und semiprofessionelle Anteilseigner an.

*ECOREporter.de: Worauf sollten Anleger achten, die erstmals in nachhaltige Immobilien investieren wollen?*

**Marloh:** Zunächst zur wirtschaftlichen Seite: Definieren Sie Ihre persönliche Immobilienquote und Ihr Rendite-Risikoprofil. Wenn Sie sich für Stabilität interessieren, sind voll vermietete Wohnimmobilien des Bestandes geeignet, bei denen Preis und Mietniveau stimmen. Haben die Anbieter nachgewiesen, daß sie an guten Standorten günstig einkaufen können? Viele Mieter mit geringen Einkommen leisten wertvolle Beiträge zur Gemeinschaft. Werden erwünschte Sozialstrukturen in den Immobilien gefördert? Zur Ökologie: Energiesparen ist gut, ökologische Dämmstoffe sind besser. Welche Rolle spielen natürliche Materialien bei der Optimierung des Bestandes? Gibt es eine nachvollziehbare Darstellung des gesamten Investitionskonzeptes? Gibt es feste Investitionskriterien und eine externe Kontrolle?

*ECOreporter.de: Was werden Sie auf der Messe Grünes Geld Hamburg präsentieren und was erwarten Sie von der Veranstaltung?*

**Marloh:** Grundbesitz 24 bietet auf Grünes Geld Hamburg 2014 erstmals Mehrfamilienhäuser zum Direkterwerb an. Nachhaltiges Wohnen Deutschland 8, der neue Spezial-AIF für Institutionen und vermögende Privatkunden, steht bei den Beteiligungen im Mittelpunkt des Interesses.

Wir erwarten weiterhin gute Geschäfte und freuen uns auf die stets angenehmen Gespräche mit Partnern und Interessenten.

*ECOreporter.de: Wir danken für das Gespräch, Herr Marloh*