

„Steuervorteile für nachhaltige Immobilien“

ECOreporter.de-Interview mit Christoph und Rudolf Marloh, Grundbesitz 24 Emissionshaus

Der geschlossene Fonds Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord investiert in Wohngebäude in Norddeutschland. ECOreporter.de befragte die beiden Geschäftsführer der Emittentin Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH aus Seevental bei Hamburg unter anderem zum Fondskonzept und zum Potenzial der Anlageklasse nachhaltige Immobilien.

ECOreporter.de: Der Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord ist ein direkt investierender geschlossener Fonds. Wie wird das Portfolio ausgestaltet?

Rudolf Marloh: Der Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord erwirbt voll vermietete Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen in Metropolregionen in Norddeutschland. Es stehen Zielobjekte im Volumen von 5,5 Millionen Euro fest, die den Einkaufs- und Renditekriterien des Fonds entsprechen. Insgesamt werden in den nächsten Monaten etwa acht Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen mit einigen hundert Wohneinheiten in norddeutschen Metropolregionen erworben.

Christoph Marloh: Der Fonds investiert ausschließlich in voll vermietete Bestandsobjekte in den norddeutschen Metropolregionen Hamburg, Hannover, Bremen und gegebenenfalls Berlin. Die bisherigen Zielobjekte liegen im Großraum Hamburg. Marktforscher prognostizieren, dass sich die Wertentwicklung von Immobilien in Hamburg weiter überdurchschnittlich entwickeln wird. Deshalb bevorzugt der Fonds beim Ankauf ebendiese Metropolregion.

ECOreporter.de: Welche Nachhaltigkeitskriterien legen Sie für die investierbaren Objekte an? Auf welche Nachhaltigkeitszertifikate setzen Sie?

C. Marloh: Der Fonds kauft zwei Klassen von Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen: zum einen Objekte ab Baujahr 1960, die ein Energiesparpotential von etwa 80 Prozent haben und nach Ankauf durch den Fonds energetisch modernisiert werden. Zum anderen Objekte, die energetisch bereits auf Neubausstandard sind. In beiden Fällen soll der Primärener-

giebedarf deutlich unter 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter (kWh pro m²) und Jahr liegen. Bei den älteren Baujahren ab 1960 ist ein Verbrauch von mehr als 300 kWh pro m² und Jahr vor der energetischen Modernisierung typisch. Hier trägt der Fonds dazu bei, den Import knapper Energieträger zu verringern. Für Wohngebäude hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erstmals im Juni 2010 ein Zertifikat veröffentlicht. Bisher hat bundesweit ein einziger Neubau, der übrigens in Norddeutschland liegt, ein Vorzertifikat erhalten. Der Fonds strebt an, mittelfristig alle Objekte zertifizieren zu lassen.

ECOreporter.de: Wer kontrolliert die Nachhaltigkeitskriterien wie oft?

C. Marloh: Die Kontrolle der Nachhaltigkeitskriterien konzentriert sich im Wesentlichen auf die des



Rudolf Marloh (links) ist 48 und Christoph Marloh 50 Jahre alt. Die Brüder teilen sich die Geschäftsführung der Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH. Rudolf Marloh ist für Marktbeobachtung, Auswahl, Akquisition, Bewirtschaftung und Vermarktung der Wohnimmobilien verantwortlich. Christoph Marloh verantwortet die Bereiche Energiekonzepte, Organisation, Finanzen, Berichtswesen und Gesellschafterbetreuung.

Primärenergieverbrauch pro m² Wohnfläche. Das übernehmen zertifizierte interne und externe Energiemanager. Kontrolliert wird in drei Zeiträumen. Erstens wird vor Ankauf im Rahmen der Due Diligence eine bedarfsorientierte Energiebilanz des Objektes erstellt. Dabei wird ein Modernisierungsansatz für Gebäudehülle, Fenster und Türen, Heizungsanlage und für den Einsatz von Solarthermie-Anlagen entwickelt, das Einsparpotential ermittelt und durch eine Wirtschaftlichkeitsrechnung unterlegt. Zweitens werden noch vor der energetischen Modernisierung für jedes Objekt die Berechnungen zu den Nachhaltigkeitskriterien aktualisiert. Drittens wird kontrolliert, inwiefern die Kennzahlen der Betriebskostenabrechnungen tatsächlich eingehalten werden. Grundlage hierfür sind Verbrauchsabrechnungen, die jährlich von einem externen Dienstleister erstellt werden.

ECOreporter.de: Wie werden Verwaltung und technische Dienstleistungen für die Projekte im Portfolio geregelt?

R. Marloh: Die Verwaltung und Instandhaltung werden von externen örtlichen Hausverwaltungen und Handwerksbetrieben übernommen. Spezialisierte Architekten planen und überwachen die energetischen Modernisierungen. Lokale Bauunternehmen führen sie aus.

ECOreporter.de: Wie erwerben Sie die Gebäude?

R. Marloh: Die Objekte werden von Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und privaten Bestandshaltern erworben. Weder die Grundbesitz 24 Emissionshaus GmbH noch uns verbundene Unternehmen oder Personen sind beim Ankauf als Makler oder Händler tätig.

ECOreporter.de: Wie viel Eigenkapital soll der Fonds einwerben? Wie organisieren Sie den Vertrieb?

C. Marloh: Der Emissionsprospekt wurde am 5. Oktober 2010 erstellt. Der Verkauf der ersten Anteile und der Erwerb des ersten Zielobjektes mit 56 Wohneinheiten sind gesichert. Der Fonds ist auf ein Eigenkapital von 9,5 Millionen Euro ausgelegt. Der Vertrieb lief bisher ausschließlich über Empfehlungen. Mehrere norddeutsche Finanzinstitute haben Interesse bekundet, den Fonds in ihren Vertrieb an vermögende Privatkunden aufzunehmen. Mit mindestens einem Institut werden wir zusammenarbeiten.

ECOreporter.de: Welche Kerneigenschaften hat der Fonds, welche Renditen und Ausschüttungen haben Anleger zu erwarten?

R. Marloh: Der Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord ist auf eine Laufzeit bis 31. Dezember 2024 angelegt. Die Gesellschafter können jederzeit eine vorzeitige Auflösung oder eine Verlängerung beschließen. Der Fonds bietet Anlegern, die ihren Anteil unabhängig von anderen Gesellschaftern vorher veräußern möchten, nach der Ankaufphase eine Anteilsrücknahme zu 70 Prozent an. Für den Fonds wird eine Gesamtauszahlung von 200 Prozent vor Steuern beziehungsweise 196 Prozent nach Steuern prognostiziert. Auf die Laufzeit umgelegt ergibt sich daraus eine jährlich Rendite von 6,9 Prozent nach Steuern. Die rechnerische Basis der Prognose geht von einem Spitzensteuersatz in Höhe von 45 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag ohne Kirchensteuer aus. Die laufenden Auszahlungen betragen durchschnittlich 4,6 Prozent per anno. Sie beginnen mit 2,7 Prozent in 2011 und steigen auf 7 Prozent jährlich zum Ende der Laufzeit. Am Ende der Laufzeit erfolgt zusätzlich zu den laufenden Auszahlungen und der Kapitalrückzahlung eine weitere Auszahlung an die Anleger aus dem prognostizierten Veräußerungsgewinn. Damit stellen die laufenden Auszahlungen an die Anleger zwei Drittel der Gesamtrendite des Fonds dar.

ECOreporter.de: Woher wird diese Rendite erwirtschaftet?

R. Marloh: Die Rendite des Fonds wird durch laufende Mieteinnahmen aus mehreren hundert Wohnungen erwirtschaftet. Der zu erwerbende Wohnungsbestand verfügt über eine Bruttorendite von über 7 Prozent. Hinzu kommt ein Veräußerungsgewinn auf der Grundlage einer erwarteten Steigerung des Vervielfältigers von 13 auf 13,7 der Jahresnettokaltmiete bei dem dann energetisch vollständig optimierten Wohnungsbestand. (Der so genannte Vervielfältiger ist ein Wertfaktor, der aus der Jahresnettokaltmiete abgeleitet wird. Die Multiplikation der Jahresnettokaltmiete mit dem Vervielfältiger ergibt den Verkehrswert einer Immobilie. – Anm. d. Red.)

C. Marloh: Das günstige Nachsteuer-Ergebnis des Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord ergibt sich aus der steuerlichen Verrechenbarkeit der wertsteigernden Modernisierungsinvestitionen mit den laufenden Mieterlösen. Die Abzugsfähigkeit dieser Investitionen basiert auf §21 und §6 (1) 1a Einkommenssteuergesetz (EStG) und ist jahrzehntelang geübte Praxis bei Immobilienbestandshaltern. Sie wurde durch Steuergutachten erneut bestätigt. Damit werden Investitionen in Nachhaltigkeit für die Anleger schon heute durch das deutsche Steuerrecht belohnt. Die Anleger des Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord profitieren von dieser Regelung. Für die Investoren entfallen gegenüber dem Bestandshalter jedoch der Ver-

waltungs- und Betreuungsaufwand sowie das höhere Mietausfallrisiko bei einem direkten Besitz einzelner Eigentumswohnungen.

ECOreporter.de: Welchen Anlegerkreis wollen Sie mit dem Fonds ansprechen? Richtet sich der Fonds eher an Privatanleger oder institutionelle Investoren?

C. Marloh: Der Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord wendet sich an Privatinvestoren und Family Offices mit einer Mindestanlage von 200.000 Euro zuzüglich Agio. Durch dieses Mindestanlagevolumen können die Startaufwendungen des Fonds auf 2,7 Prozent beschränkt werden. Ein weiterer Fonds für nachhaltige Wohnimmobilien wird Anleger ab 20.000 Euro zuzüglich Agio ansprechen. Die Startaufwendungen werden dort durch den indirekten Vertrieb höher sein.

ECOreporter.de: Welche Risiken sind für Anleger mit dem Investment verbunden und wie begegnen Sie diesen?

R. Marloh: Bei Immobilienfonds besteht grundsätzlich das Risiko eines Mietausfalles und entsprechend reduzierter Auszahlungen sowie - bei länger andauerndem Ausfall - eines reduzierten Veräußerungserlöses. Diesem begegnet der Fonds dadurch, dass er ausschließlich in bereits voll vermietete Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen investiert. Das einzelne Ausfallrisiko verteilt sich so auf einen Bestand von mehreren hundert Wohneinheiten. Nachteile, die durch den Ausfall eines einzelnen großen Gewerbemieters beispielsweise bei einem der vorhandenen Green Building Fonds entstehen können, sind damit ausgeschlossen. Inwiefern Gesetzesänderungen die Rahmenbedingungen des Fonds negativ beeinflussen können, ist schwer vorauszusehen. Wir schätzen dieses Risiko jedoch als nicht besonders hoch ein, weil die energetische Modernisierungsstrategie des Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord im Einklang mit den politischen Bestrebungen steht. In diesem Punkt müssten konventionelle Wohnimmobilienfonds nachziehen.

ECOreporter.de: Die Entwicklung einiger offener Immobilienfonds hat diesen Bereich in eine Krise geführt. Immobilienfonds gelten deshalb aktuell als schwerer vermittelbar. Inwiefern könnte sich dies auch auf den Vertrieb ihres geschlossenen Immobilienfonds auswirken? Wie wollen Sie einer solchen Herausforderung begegnen?

R. Marloh: Diese offenen und nun teilweise geschlossenen Fonds sind ausschließlich oder weit überwiegend in Gewerbeimmobilien investiert. Der Markt für Gewerbeimmobilien ist stark konjunkturabhängig und leidet

unter einer seit 2008 anhaltenden Schwächephase. Wohnimmobilien hingegen sind weitgehend konjunkturunabhängig. Hinzu kommt, dass in Deutschland die geringe Bautätigkeit bei Wohnimmobilien in den letzten Jahren zu einer Verknappung des Angebotes und zu steigenden Mieten in den Metropolregionen wie Hamburg geführt hat. Die Attraktivität des deutschen Wohnimmobilien-Marktes zeigt sich in den Absatzzahlen der geschlossenen Immobilienfonds, die mit 2,52 Milliarden Euro platziertem Kommanditkapital und einem Marktanteil von rund 46 Prozent in 2009 zu den Gewinnern der Finanzkrise gehörten.

ECOreporter.de: Was geschieht, wenn der Fonds sein Platzierungsziel verfehlen sollte? Wie sind Sie auf dieses Szenario vorbereitet?

C. Marloh: Wir gehen auf Grund der positiven Resonanz davon aus, dass der Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord sein Platzierungsziel bis Ende 2011 oder früher erreicht haben wird. Da der Fonds nur geringe Verwaltungsaufwendungen trägt, hätte eine optional mögliche Verlängerung der Platzierungsfrist keine gravierenden Auswirkungen auf die Performance in der Startphase.

ECOreporter.de: Inwiefern ist eine Rückabwicklung möglich? Was würde dies für die Anleger bedeuten?

R. Marloh: Die Initiatoren stellen selbst ausreichend Kapital bereit, um den Erwerb des ersten Objektes mit einem sich daraus ergebenden positiven Cash-Flow sicherzustellen. Eine Rückabwicklung scheidet daher aus.

ECOreporter.de: Was ist das Kerngeschäft der Grundbesitz 24? Welche Erfahrungen haben Sie bisher mit Nachhaltigen Immobilienfonds? Inwiefern arbeiten Sie mit Partnern zusammen?

R. Marloh: Die Grundbesitz 24 wurde im Jahre 2002 gegründet. Von 2002 bis 2005 hat die Grundbesitz 24 GmbH einen Wohnimmobilienbestand von 6,8 Millionen Euro akquiriert, mit einer Rendite von 7 Prozent bewirtschaftet und mit einem Gewinn von 26 Prozent vermarktet (IRR der Gesellschaft = 8 Prozent vor Steuern). Zuvor habe ich als Alleingeschäftsführer der Telos Haus und Grund Hamburg GmbH von 1997 bis 2000 einen Wohnimmobilienbestand von 37,8 Millionen Euro akquiriert, mit einer Rendite von 9 Prozent bewirtschaftet und mit einem Gewinn von 20 Prozent vermarktet (IRR der Gesellschaft = 11 Prozent vor Steuern).

C. Marloh: Die Grundbesitz 24 arbeitet bei Energiekonzepten für Bestandsobjekte und bei der Mieteraufklärung mit dem Bundesdeutschen Arbeitskreis für umweltbewusstes Management (B.A.U.M. e.V.) zusammen.

Bei der Konzeption und der Anleger- und Treuhandverwaltung arbeitet der Fonds mit der Rödl Treuhand Hamburg GmbH zusammen. Die Rödl-Gruppe war bisher an der Konzeption und Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds im Volumen von 13,5 Milliarden Euro beteiligt. Die Mittelverwendungskontrolle des Fonds wurde von der SKN Schlarmann Kilian Niemeyer GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg, übernommen. Das Steuergutachten für den Fonds wurde von

der Schlarmann von Gysso Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft, Hamburg, erstellt. Im Investmentausschuss des Nachhaltige Wohnimmobilien Renditefonds Nord, der jede Investition freigeben muss, sind ein externer Immobiliensachverständiger, ein externer Steuerberater und Wirtschaftsprüfer und ein externer Immobilienunternehmer vertreten.

ECOreporter.de: Wir danken Ihnen für das Gespräch.

Bitte sorgfältig beachten:

Geldanlagen sind mit Risiken verbunden, die sich im Extremfall in einem Totalverlust der eingesetzten Mittel niederschlagen können. Die von uns bereit gestellten Informationen sind keine Kaufaufforderungen oder Anlageempfehlungen - denn wir kennen z.B. Ihre persönlichen Vermögensverhältnisse und Ihr Anlegerprofil nicht. Zwischen Lesern und dem Verlag entsteht kein Beratungsvertrag, auch nicht stillschweigend. Die Redaktion recherchiert sorgfältig. Eine Garantie für die Richtigkeit und für richtige Schlussfolgerungen wird dennoch ausgeschlossen - auch uns kann einmal ein Fehler unterlaufen. Finanzdienstleister können sich also nicht allein auf unsere Informationen stützen. Jegliche Haftung wird

ausgeschlossen, auch für Folgeschäden, etwa Vermögensschäden. Unsere Texte machen in keinem Falle eine individuelle Beratung und Beschäftigung mit den Angeboten entbehrlich. Bitte beachten Sie, dass sich zwischen unserer Recherche und Ihrer Lektüre Änderungen ergeben können. Weder die Veröffentlichung noch ihr Inhalt, Auszüge des Inhalts noch eine Kopie darf ohne unsere vorherige Erlaubnis auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden - andernfalls liegt ein strafrechtlich bewehrter Urheberrechtsverstoß vor.

**Ihre ECOreporter:
für Sie da unter reporter@ecoreporter.de**

Herausgeber: **ECOreporter.de AG**
vertreten durch
Jörg Weber (Vorstand)
Kirsten Prinz (Aufsichtsrat)
Sitz:
Weidenbohrerweg 15
44269 Dortmund
Tel.: 0231 / 477 359 60
Fax: 0231 / 477 359 61
E-Mail: info@ecoreporter.de

USt-ID: DE 220 80 8713
(Handelsregisterlicher Sitz: Dortmund (HRB 20473))

Redaktion:
Jörg Weber (Verantwortlich i.S.d.P.)
Jürgen Röttger
Philip Akoto

Layout:
Hans-Martin Julius