

37-23

## PB3C News (37. KW)

XVIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 11.09.2023

KOMMENTAR

---

### Neue Chancen für Investitionen in den Klimaschutz



**Mario Schüttauf**

Commerz Real

Mit dem neuen „Gesetz zur Finanzierung von zukunftssichernden Investitionen“ (kurz: Zukunftsfinanzierungsgesetz) würde unter anderem der notwendige Spielraum geschaffen, der es offenen Immobilienfonds ermöglicht, ihre Investitionstätigkeit auch auf den Erwerb und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auszuweiten. Bisher dürfen jene nur Immobilien im engeren Sinne kaufen und verwalten. Um dies zu ändern, haben das Bundesjustizministerium und das Bundesfinanzministerium Vorschläge erarbeitet, die den Fonds mehr Gestaltungsmöglichkeiten einräumen.

Das Gesetz sieht vielfältige Regelungen vor, die zahlreiche Kapitalmarkt- und Anlagethemen betreffen. Darunter fällt explizit auch ein Vorschlag, der offene Immobilienfonds betrifft: So soll es künftig möglich sein, „auch Grundstücke zu erwerben, auf denen sich ausschließlich Anlagen zur Erzeugung, zum Transport und zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus erneuerbaren Energien befinden, und diese Anlagen auch selbst zu betreiben.“ Bis zu 15 Prozent des Wertes des Sondervermögens können damit direkt in Erneuerbare-Energien-Anlagen wie beispielsweise in Photovoltaikanlagen investiert werden. Dabei handelt es sich explizit um sogenannte Freiflächenanlagen auf

unbebauten Grundstücken, die von den Investoren selbst betrieben werden. Auch Windkraftanlagen oder andere Erneuerbare könnten zukünftig im Rahmen der neuen Kompetenzschaffung ein mögliches Investitionsziel werden.

Das neue Gesetz ist eine große Chance sowohl für den Klimaschutz als auch für Vermieter und Mieter, welche unabhängiger von externen Energielieferanten und möglichen Preisschwankungen agieren wollen – und nicht zuletzt für die Fondsinvestoren. Angesichts der zuletzt sehr volatilen und tendenziell steigenden Energie- und Strompreise ist es zunächst einmal sowohl für Mieter und Vermieter attraktiv, einen Teil der Gebäudeenergieversorgung aus weitgehend autarken Quellen wie Photovoltaikanlagen zu beziehen. Hinzu kommt, dass viele Verbraucher Wert auf den Bezug von Ökostrom legen, der hiermit quasi „ins Haus“ geliefert wird.

Deshalb ist es begrüßenswert, wenn es offenen Immobilienfonds nunmehr erleichtert wird, solche Anlagen zu installieren und zu betreiben. Das Gesetz geht aber noch einen Schritt weiter: Plötzlich können offene Immobilienfonds auch Photovoltaik- und andere Erneuerbare-Energien-Anlagen auch außerhalb und unabhängig der eigentlichen Immobilien bauen, betreiben und den erzeugten Strom in die Netze einspeisen – jedenfalls im Rahmen von bis zu 15 Prozent, sodass sie mit ihrer Gesamtallokation ihrem Namen gerecht bleiben.

Durch diese eigene Ökostromerzeugung kann ein offener Immobilienfonds den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck seines Gesamtportfolios deutlich reduzieren – oder gegebenenfalls sogar vollständig kompensieren. Diese Ausweitung des Fondsportfolios käme den Anlegern nicht nur in Bezug auf Nachhaltigkeitsziele zugute, sondern auch finanziell: Die Erweiterung und Diversifizierung eines Fondsportfolios geht nachweislich mit positiven Effekten auf das Rendite-Risiko-Verhältnis einher.

Der potenzielle Beitrag zur Energie- und Klimawende ist beträchtlich: Angesichts eines Anlagevolumens der deutschen offenen Immobilien-Publikumsfonds von derzeit rund 125 Milliarden Euro ergibt sich bei den durch das Gesetz ermöglichten 15 Prozent Investitionen in erneuerbare Energien ein theoretisches Investitionspotenzial von mehr als 18 Milliarden Euro.

Damit können theoretisch beachtliche Ziele erreicht werden: Würden entsprechende Mittel beispielsweise in Photovoltaikanlagen investiert, könnte eine zusätzliche Stromleistung von rund 25 Gigawatt peak (GWp) erreicht werden. Das entspricht etwa 40 Prozent der gesamten Photovoltaikleistung, die bis Ende 2022 in Deutschland bereits installiert war. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2030 die Solarkapazitäten auf insgesamt

215 GWP auszubauen. Immobilienfonds könnten daher eine wichtige Rolle bei der Erreichung dieser Ziele einnehmen.

Wichtig für den Erfolg dieser Strategie wäre allerdings, dass nicht nur die entsprechenden Investitionen ermöglicht werden, sondern auch sichergestellt wird, dass die mit erneuerbaren Energien erzielten Gewinne nicht durch die Besteuerung im Rahmen des Investmentsteuerrechts torpediert werden. Hier besteht noch Nachbesserungsbedarf, da sonst die notwendigen Investitionen vonseiten der Fonds ausbleiben werden. Trotzdem fällt das Fazit zum Zukunftsfinanzierungsgesetz, was diese neuen Möglichkeiten für offene Immobilien-Sondervermögen betrifft, uneingeschränkt positiv aus. Aus unserer Sicht ist der Gesetzgeber mit Initiativen wie dieser auf dem richtigen Weg.

Dieser Artikel erschien online am 04.09.2023 online auf [immobilienmanager.de](https://www.immobiliengenerator.de).

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](mailto:jan.doe@immobilienmanager.de) und [Kai Gutacker](mailto:kai.gutacker@immobilienmanager.de).

## PODCAST

---

# Podcast von Keller Williams Deutschland: Können Normalverdiener überhaupt noch Wohneigentum erwerben?



**Dr. Reiner Braun, Empirica**  
**Christian Hunziker, freier Journalist**  
**Swen Nicolaus, Keller Williams Deutschland**  
**Alexander Kisse, Keller Williams Deutschland**

In dieser Folge werfen wir einen Blick auf die Lage der Bauwirtschaft. Gemeinsam mit Dr. Reiner Braun von Empirica, Swen Nicolaus und Alexander Kisse von Keller Williams sowie dem Journalisten Christian Hunziker beleuchten wir die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt. Sie diskutieren die drängenden Fragen nach den Chancen für

Selbstnutzer, der Dynamik der Kapitalanlage und der wachsenden Bedeutung kompetenter Makler in einem sich verändernden Umfeld. Ein fundierter Austausch, der hilft, die Nuancen des Marktes zu verstehen. [Hören Sie rein.](#)

BLOGS

---

## Steuerliche Vorteile durch verbesserte Abschreibung im Wohnungsneubau ab Oktober 2023



**Engel & Völkers Commercial**

Das Bundeskabinett hat am 30. August das Wachstumschancengesetz beschlossen. Darin enthalten ist eine steuerliche Entlastung für den massiv zurückgegangenen Wohnungsneubau: die zeitlich befristete Einführung einer degressiven Abschreibung (Absetzung für Abnutzung = AfA). Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Investoren ihre Kosten schneller steuerlich geltend machen können. Dadurch werden schneller Investitionen in neuen Wohnraum möglich. Konkret geht es um neu gebaute oder neu erworbene Wohngebäude und Wohnungen, die ab dem 1. Oktober 2023 gebaut werden. Die Förderung ist auf sechs Jahre befristet. Der Baubeginn muss daher spätestens bis zum 30. September 2029 erfolgen. Förderfähig sind Neubauten ab dem Effizienzhaus-55-Standard – ohne Baukostenobergrenze. Lesen Sie weiter auf der Webseite von [Engel & Völkers Commercial](#).

# Seniorenimmobilien – ein attraktives Immobilieninvestment bei genauer Selektion



**Tobias Kotz**

Real I.S. AG

Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie sinkende Immobilienpreise stellen die gesamte Immobilienbranche vor große Herausforderungen. Banken und andere Finanzierer legen immer größeren Wert auf Erfahrung und Sicherheit und agieren zurückhaltend. Viele Immobilienprojekte verzögern sich durch die veränderten Finanzierungsbedingungen oder werden komplett abgesagt. Auch die Risiken für Betreiber von z. B. seniorenfokussiertem Wohnen steigen durch höhere Energiekosten, Personalmangel und steigende Personalkosten. Lesen Sie weiter auf der Website der [Real I.S. AG](#).

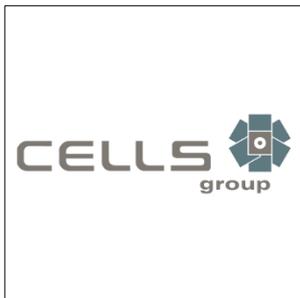
## Auch im Segment Büro- und Gewerbeimmobilien brauchen wir neue und kreative Ansätze für serielles Bauen



**Dr. Bernd Schade**  
OFB Projektentwicklung

Im Bereich Wohnimmobilien sind die Vorteile der seriellen und modularen Bauweise schon längst erkannt und anerkannt. Sie sind schnell zusammengefasst: Geschwindigkeit, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Qualität. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

## Erteilung der Baugenehmigung für „Am Holstenwall“



**CELLS Group**

Mit Erteilung der Baugenehmigung für „Am Holstenwall“ ist ein weiterer Meilenstein für das Re-Development am Eingangstor zur Hamburger City erreicht. Ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld soll inspirieren und gleichzeitig Effizienz ermöglichen. Mit diesem Ziel entwickeln wir in Partnerschaft mit Deutsche Finance International (DFI) bis zu 740 Büroarbeitsplätze auf 11.500 m<sup>2</sup> Mietfläche. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

**PB3C News:**

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter [www.pb3c.com](http://www.pb3c.com) oder können Sie unter [info@pb3c.com](mailto:info@pb3c.com) anfordern.