

28-24

PB3C News (30. KW)

XIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 22.07.2024

KOMMENTAR

Wie Privatinvestoren von der Verkehrswende profitieren können



Thomas Böcher
Paribus

Politische Vorgaben sind mitunter mit Vorsicht zu genießen. Das gilt zum einen für die Einhaltung von Kosten öffentlicher Bauten – als Beispiele seien der Berliner Flughafen oder Stuttgart 21 genannt. Zum anderen gilt das auch für das Erreichen von Zielen bei der Verkehrswende weg vom Verbrennungsmotor hin zur Elektromobilität. So gab ein früherer Bundesumweltminister 2010 das Ziel aus, dass 2020 erstmal eine Million Elektro-Autos auf deutschen Straßen unterwegs sein sollten. Erreicht wurde dies allerdings erst 2023.

Inzwischen hat die Verkehrswende an Fahrt aufgenommen. Und schon gibt es eine nächste, ambitionierte Vorgabe: Bis 2030 sollen in Deutschland rund eine Million öffentlich zugängliche Ladepunkte geschaffen werden. Das ist offizielles Ziel der Bundesregierung. Nur so kann die Versorgung der dann erwarteten Flotte von Elektrofahrzeugen bis dahin sichergestellt werden.

RWTH-Professor Günther Schuh hat gegenüber dem Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) Zweifel an diesen Vorgaben und Erwartungen

geäußert: „Die Zielgröße von einer Million öffentlicher Ladepunkte wird sich nur als ausreichend erweisen, wenn das Ziel von 15 Millionen rein batteriebetriebenen Fahrzeugen verfehlt wird. Sollte dieses Ziel bis 2030 erreicht werden, wären eine Million öffentliche Ladepunkte zu wenig.“

Beide Einschätzungen dürften die Regierung nicht gerade erfreuen. Und Grund zur Freude hat sie momentan eh nicht. Denn schauen wir auf die aktuelle Lage, sind selbst Zweifel an der Erreichbarkeit von einer Million Ladepunkten binnen der kommenden sechs Jahre erlaubt. Denn bislang wurden insgesamt weniger als 120.000 in Deutschland errichtet, 22.000 sind Schnelladesäulen.

Lücke von 900.000 Ladepunkten

Die Mobilitätswende wird also nur dann erfolgreich sein, wenn ein ausreichend großes Ladenetz zur Verfügung steht. Beim Ausbau hinkt Deutschland bislang hinterher, Und es darf bezweifelt werden, dass allein Anstrengungen der öffentlichen Hand genügen werden, bis 2030 die mindestens rund 900.000 Ladepunkte zu errichten.

Deutschland steht also vor einer großen Herausforderung, die ambitionierten Ziele zu erreichen. Der Staat allein wird an dieser Aufgabe scheitern. Die aktuelle Situation sehe ich aber auch als eine Chance. Zumindest dann, wenn es gelingt, privates Kapital für den Ausbau der Ladeinfrastruktur zu gewinnen.

Die Zahlen belegen: Es ist ein Wachstumsmarkt. Die Entwicklung der Solar- und Windenergie hat zudem gezeigt, dass Investitionen in den Umwelt- und Klimaschutz das Interesse von Privat-, aber auch institutionellen Anlegern findet.

Ein weiteres Argument für Investitionen durch private Käufer von Ladesäulen: Es ist eine Investition in unser aller Zukunft. Nach Angaben des Umweltbundesamtes war der Verkehrssektor in Deutschland 2023 für knapp 25 Prozent der CO₂-Emissionen in Deutschland verantwortlich. Auf dem Weg zur Klimaneutralität bis 2045 ist der Wegfall der Belastungen durch Verbrenner von daher von entscheidender Bedeutung.

Steuervorteile für Käufer von Ladesäulen

So zögerlich der Staat bislang beim Ausbau der Ladeinfrastruktur agiert, er hat zumindest gewisse Steuervorteile für Investoren geschaffen. So ermöglicht das Wachstumschancengesetz vom März dieses Jahres einen steuerlichen Vorteil auch für private Käufer durch degressive Abschreibungen in Höhe von 20 Prozent der

Anschaffungskosten für Ladesäulen, die vor dem 31. Dezember 2024 erworben werden.

Falls die Ladesäule im Betriebsvermögen gehalten wird, gilt ein erhöhter Investitionsabzugsbetrag: Durch das Wachstumschancengesetz besteht die Möglichkeit einer Sonderabschreibung nach § 7g Abs. 5 EStG für Wirtschaftsgüter, die nach dem 31. Dezember 2023 angeschafft wurden. Die Sonderabschreibung beträgt 40 Prozent statt bisher 20 Prozent im Jahr der Anschaffung. Dies betrifft jedoch ausschließlich Betriebe, die die Gewinngrenze von 200.000 Euro in dem Jahr, das der Investition vorangeht, nicht überschreiten.

Privatinvestoren hingegen profitieren davon, dass sie als Käufer einer Ladesäule nicht gewerbesteuerpflichtig werden. Denn bei den erzielten Einnahmen handelt es sich um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wie z. B. bei einer vermieteten Wohnung.

Zudem hat der Staat die Rahmenbedingungen für den Handel von Treibhausgasminderungsquoten (THG-Quoten) gesetzt. Dabei handelt es sich um eine finanzielle Belastung der Mineralölindustrie zugunsten der E-Mobilität. Daher erhalten Ladesäulenbetreiber pro verkaufte Kilowattstunde eine Art variablen Zuschuss.

Im Mittelpunkt der Entscheidung für eine Investition in die Ladeinfrastruktur sollten jedoch weniger mögliche Steuervorteile stehen, sondern die Attraktivität des Investments. Dazu gehört neben der erzielbaren Rendite auch Faktoren wie Standort, Service und nicht zuletzt auch die Art der Ladepunkte.

Die Bundesregierung hat jüngst eine Gesetzesinitiative gestartet, mit der Betreiber von großen Tankstellenketten verpflichtet werden sollen, dass von 2028 an jede Tankstelle eine Schnellladesäule vorhanden sein muss. Die Leistung soll pro Ladepunkt dann mindestens 150 Kilowatt betragen. Zu den bisherigen 22.000 Schnellladesäulen sollen so weitere 8.000 hinzukommen.

Die Branche wehrt sich gegen diese Vorgabe, da sie aus Sicht der Tankstellenbetreiber zu pauschal ist. Ich teile diese Kritik. Möglichkeiten, Elektroautos schnell aufzuladen sind sicherlich notwendig. Beispielsweise an Autobahnen, wenn lange Reichweiten der Fahrzeuge gefordert sind.

Schnelladesäulen nicht immer die erste Wahl

Für Käufer hingegen sehen wir eher Chancen, wenn sie in „normale“ Ladesäulen investieren. Die sind mit einer Leistung von beispielweise 22 Kilowatt zwar deutlich langsamer als Schnelllader, bei der Wahl des richtigen Standortes kann dieser vermeintliche Nachteil jedoch ausgeglichen werden. Ein Vorteil der 22-kW-Säulen: Mit Preisen im unteren fünfstelligen Bereich kosten sie nur einen Bruchteil der Schnellladesäulen.

Die Erfahrung zeigt: Elektrofahrzeuge werden vorwiegend an herkömmlichen Ladepunkten mit Strom versorgt. Bevorzugt zu Hause, oder aber auch am Arbeitsplatz. Bei größeren Wohneinheiten ist es aber nicht immer möglich, eine eigene Wallbox zu errichten. Dann sind Ladesäulen im öffentlichen Raum gefragt. Aber auch Hotels sind beispielsweise ein interessanter Standort für Ladesäulen. Denn sowohl in Wohngebieten als auch in Hotels stehen die Fahrzeuge meist über Nacht. Lange Ladezeiten sind anders als bei der Fahrt von Flensburg nach München mit dem E-Auto dann kein Problem.

Die Herausforderungen für das Erreichen der ambitionierten, wie notwendigen Klimaziele sind hoch. Es ist daher eine gesellschaftliche Aufgabe, diese Ziele zu erreichen. Private Käufer wie institutionelle Anleger sind dafür unabdingbare Partner.

Dieser Artikel erschien am 16.07.2024 im Immobilienmanager.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Volume 29: Highheels und Hochhäuser – Gute KIs, schlechte KIs



Sebastian Weisel, baird
Larissa Lapschies, Immobilienjunioren
Sonja Rösch, PB3C

Wie verändert Künstliche Intelligenz die Immobilienbranche? Und vor allem: Wie unterscheidet sich eine „kluge“ von einer „dummen“ KI? In der aktuellen Folge von Highheels und Hochhäuser wollen unsere Moderatorinnen Sonja und Larissa wissen, wie wir echte Zukunftsthemen von Hype und Buzzwords unterscheiden können. An ihrer Seite ist Sebastian Weisel, CEO bei baird, der sowohl die technischen als auch die wirtschaftlichen Aspekte beleuchtet und seine eigenen Ansätze vorstellt – Anwendungsbeispiele inklusiv.

Alles zu den aktuellen Möglichkeiten durch KI-Programme gibt es [hier in der aktuellen Folge](#).

PB3C RealTalk # 101: ESG: Nicht nur grün, sondern auch sozial finanziert



Benhamin Rogmanns, Engel & Völkers Commercial
Marcus Buder, Berliner Sparkasse
Sonja Rösch, PB3C

Das Themenfeld ESG gehört nur zu den wichtigsten wertbestimmenden Faktoren für Wohn- und Gewerbeimmobilien, sondern auch zu den häufigsten Verkaufsgründen. Während immer mehr private Eigentümer angesichts zunehmender Regularien und Sanierungszwänge ihre Immobilien veräußern, kaufen professionelle und semiprofessionelle Akteure diese gezielt als Value-Add-Investments zu.

Doch auch für all diejenigen, die ihre Immobilien weiter im Bestand halten, wird das Themenfeld ESG immer präsenter. Gerade das oft übersehene „S“ fällt dabei immer stärker ins Gewicht – und wer nicht von selbst ins Handeln gerät, der erhält immer häufiger einen sanften Druck von Finanzierern und Immobilienberatern.

[Sehen Sie hier das Video!](#)

Bodenbildung und neue Produkte – der Retail-Transaktionsmarkt schafft die Trendwende.



Jürgen Kreuz

IPH Transact

Lange Zeit standen die Investoren in den Startlöchern, jetzt handeln mehr und mehr von ihnen. Das zeigen auch die ermittelten Halbjahreszahlen für den deutschen Retail-Immobilien-Investmentmarkt. Verglichen mit dem ersten Halbjahr 2023 haben sich die Volumina beinahe verdoppelt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Deutschland 2040: Wo bleibt der Raum für unsere Zukunft?



Isabella Chacón Troidl

BNP Paribas REIM

Wenn wir soziale Räume schaffen, schaffen wir damit eine Infrastruktur für mehr Wachstum. Dieses Ziel ist erreichbar, aber es erfordert gemeinschaftliches Handeln und Investitionen. Lasst uns diesen Weg gemeinsam gehen. Er ist es wert! Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Steigende regulatorische Anforderungen – Einbringungsfonds als ein Lösungsansatz



Florian Kurth

Real I.S.

Auf den Real I.S. Group Investors' Days durfte ich einen Vortrag zur „Optimierung des Direktbestands durch aktives Asset-Management“ halten. Doch was heißt das konkret? Viele institutionelle Anleger haben sich in der Vergangenheit dazu entschieden, ihren Immobilienbestand selbst zu managen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Zertifikate sind die neuen Fixsterne für nachhaltige Gebäude – auch für die OFB



Dr. Bernd Schade

OFB Projektentwicklung

Warum? ESG-Kriterien müssen transparent, messbar und damit vergleichbar sein. Nicht zuletzt Projektentwickler sind auf Bewertungskataloge von Zertifikaten angewiesen, die als Benchmark dienen, um möglichst präzise Kriterien einzuhalten und im Idealfall sogar zu übertreffen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Wie kann das Leben auf der Erde vom Weltraum aus verbessert werden?



LFDE – La Financière de l'Echiquier

Diese Frage stellt sich nicht nur Melanie Böff vom Format Update Wirtschaft für die ARD, sondern auch LFDE für den Echiquier Space Fonds. Im Interview mit John Korter wird sondiert, welche Unternehmen Teil des Zukunftstrends Weltraumwirtschaft sind und welche Innovationen bereits heute geschaffen werden. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

4 Fragen an: Peter Heck



Westminster Immobilien

Heute lernen Sie unseren kaufmännischen Leiter, Peter Heck, etwas genauer kennen. Für das „4 Fragen an“ Format spricht er von einer besonderen beruflichen Erfahrung, seiner liebsten Jahreszeit und einer gesunden Snack-Vorliebe. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Erneuerbare Energien bekommen Auftrieb im Portfolio



KGAL

Mit dem Offenen Infrastruktur-Sondervermögen hat der Gesetzgeber ein neues Vehikel geschaffen, das es auch Privatanlegern ermöglicht, ohne hohe Mindestanlagesummen an den Vorteilen der Anlagen in Erneuerbare Energien zu partizipieren. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Vermietungsstart für unsere Wohnungen im ZAM!



ROSA-ALSCHER Group

Ein gemischtes Quartier ist nur so gut wie seine Lebensmittelpunkte. Deswegen haben wir besonders viel Energie und Liebe zum Detail in unsere insgesamt 138 Mietwohnungen des „ZAM Life“ gesteckt. 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, Kapitalmarktcommunication und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchedokumenten 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 oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.