

## CMC AKTUELLES

## Die Immobilie: Der kurze Weg von der Kapitalanlage zum politisch korrekten Investment-Vehikel!

**Es ist immer eine Herausforderung eine historische Entwicklung verkürzt darzustellen, weshalb wir uns im Folgenden nur auf die eindeutigen Fakten fokussieren. Werfen wir also einen historischen Blick auf das Spiel am Kapital- und Immobilienmarkt und richten wir unseren Fokus dabei auf Deutschland.**

**Beginnen wir im Jahr 1997, als der Neue Markt das Licht der Welt erblickte. Damals wollte auf einmal jeder Bürger Aktien kaufen. Wer hatte sie nicht gekauft, die sog. Volksaktie der Deutschen Telekom AG, beworben vom ehemaligen Genossen und damaligen Publikumsliebbling Manfred Krug?**

Zur Erinnerung: Rund ein Jahr später grassierte in Deutschland die medial beförderte Angst vor dem sog. Rinderwahnsinn, einer schwammartigen Gehirnerweichung bei Rindern, die als Variante der Krankheit auf den Menschen übertragen werden könne. Nachdem dieser Neue Markt zunächst eine Performance von sagenhaften 1600 Prozent aufs „Börsenparkett“ legte, begann er plötzlich umso steiler abzustürzen, da Großinvestoren auf dem Höhepunkt der Aktienstände Ihre Wertpapiere verkauften.

Ähnlich verhielt es sich zeitgleich in den USA, jedoch fanden die Finanzinvestoren dort mit den aus der Bündelung von Baufinanzierungen erstellten Zertifikaten und der Mithilfe der beiden Finanzinstitute Fannie May und Freddy Mac schnell einen neuen attraktiven Investment-Markt, der erneut riesige Gewinne abwarf, indem diese Zertifikate an Kunden (Banken) aus der ganzen Welt verkauft wurden. Diese Kunden wurden u.a. mit den in den USA üblichen schnellen Wertsteigerung der Immobilien geködert.

### Immobilie als staatlich geförderte Kapitalanlage

Fast zeitgleich, als in den USA dieses neue Geschäft der Finanzelite Fahrt aufnahm, wurden deutsche Immobilien – aufgrund Ihrer im Vergleich zu anderen Ländern niedrigen Kaufpreise – als Investment-Vehikel auch von ausländischen Investoren entdeckt und massenhaft gekauft. Dabei unterstützte die Zentralbank alle Kapitalanleger mit sehr niedrigen Leitzinsen und der deutsche Staat goss aus verschiedenen Fördertöpfen von 2005 bis 2020 über 115 Milliarden Euro in die Immobilienmärkte, in dessen Folge neben der Bautätigkeit auch die Immobilienpreise stark anstiegen.

Bis dahin waren Immobilien als Kapitalanlage und zur Altersvorsorge auch für Eigennutzer ein attraktives Investment.

Infolge einer sog. Pandemie im Jahr 2020 und eines anschließend für Europa sehr teuren Krieges im Jahr 2022, kam es dann zu einer rasant ansteigenden Inflation, welche eine ebenso rasante Leitzinserhöhung zur Folge hatte. So stieg der Leitzins von 0 % im September 2022, auf rekordverdächtige 4,5 % im September 2023. Parallel dazu ist seit dem 01.01.2022 die europaweit zu beachtende EU-Taxonomie in Kraft getreten; ein Regelwerk zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilien und Unternehmen.

### Verlagerung von Immobilieneigentum

Angesichts dieses Regelwerkes werden sich der Neubau und Sanierungsprojekte für Investoren nur noch rechnen, wenn es Ihnen gelingt, gleichzeitig hohe Fördergelder und Zuschüsse zu erlangen, steuerlich vorteilhafte Gestaltungen vorzunehmen, ein überdurchschnittlich kostenbewusstes Baumanagement zu betreiben und zugleich Baufinanzierungen zu günstigen Konditionen seitens der KfW oder anderer Förderinstitutionen zu akquirieren. Zudem sollte eine den gestiegenen Kosten entsprechend höhere Miete erzielbar sein.

Es ist also zu erwarten, dass zukünftig eine Verlagerung des Immobilieneigentums auf solche Investoren stattfinden wird, die in der Lage sind, alle aus den ESG-Regelungen resultierenden Erfordernisse zu erfüllen. Insofern werden diese Regelungen sehr viel mehr Menschen als nur professionelle Investoren betreffen, insbesondere die sog. Selbstnutzer von Immobilien (Siehe: Gebäudeenergiegesetz 2024).

Fortsetzung >



**VERMIETUNGS-HOTLINE  
(+49) 2 11- 95 75 695-0**

**WIR  
BERATEN  
SIE GERN!**

## CMC AKTUELLES

Fortsetzung &gt;

## Die Immobilie: Der kurze Weg von der Kapitalanlage zum politisch korrekten Investment-Vehikel!

Positiv formuliert bedeutet dies, dass seit dem 01.01.2022 für Kapitalanlagegesellschaften zukünftig auch der Ankauf von Doppelhaushälften und Reihenhäusern als Investment-Vehikel ein lukratives Geschäft darstellen wird. An dieser Stelle verweisen wir u.a. auf das Positionspapier der Immobilien-Investment-Akademie. \*

\*Quelle unter weiterführenden Link: Positionspapier-IIA-2023-Q4.pdf

Mit Bezug auf die Art und Weise, wie die Mehrheit der Menschen trotzdem dazu gebracht werden sich mit der sog. Energiewende und der Vielzahl der Klimaschutzmaßnahmen zu identifizieren, hat beispielsweise auch einer der bekanntesten Wissenschaftler der Welt, nämlich Noam Chomsky (US-amerikanischer Politik- und Sprachwissenschaftler) einen Essay veröffentlicht. \*

\*Quelle unter weiterführenden Link: 10\_Strategien\_Massenmanipulation.pdf

Wenn wir uns also die Frage stellen, wem die umfassenden Veränderungen der Regelung von Investitionen in Immobilien und Unternehmen am meisten nützen, sollten wir der „Spur des Geldes“ folgen.

### Kontrolle über Investitionsentscheidungen

Mit Geld wird Kontrolle über alle Märkte ausgeübt, beispielsweise durch finanzstarke Hedgefonds. Könnte es also sein, dass – angesichts der großen Herausforderungen dem das derzeitige Finanzsystem seit einigen Jahren gegenübersteht – die reichsten Geldbesitzer der Welt reagieren mussten, um diese Kontrolle weiterhin zu behalten, und zwar die Kontrolle über das Finanzierungskapital und über die Investitionsentscheidungen? Dabei würden sich die Regierungen der EU-Länder durch den Erlass entsprechender klimabedingter Gesetze zu den Handlangern der Großkonzerne und der globalen Finanzeliten machen. Hans-Werner Sinn, der ehemalige Leiter des Ifo-Instituts sagte dazu: „Ein neues Regulierungssystem durchzieht Deutschland... und die derzeitige Regierung versucht aufkommende Probleme mit Fördergeldern und Zuschüssen zu lösen, was aber auf Dauer nicht funktionieren wird; insbesondere nicht im internationalen Wettbewerb.“

Es sieht also so aus, als wären die Spielregeln des Kapital- und Anlagemarktes wieder einmal vor allem zu Gunsten der Großkonzerne und der Finanzelite geändert worden. Wohin dies führen kann, zeigt das sog. greenwashing.

Denn es existiert kein Gesetz, dass „grüne Lügen“ (= sog. greenwashing) verbietet. Unternehmen dürfen also Werbung und sonstige Aktivitäten betreiben, die bewusst darauf zielen, einem Unternehmen in der Öffentlichkeit ein umweltfreundliches und verantwortungsbewusstes Image zu verleihen, ohne dass es dafür eine hinreichende Grundlage gibt!

Ein makabres Beispiel bietet der Ölkonzern BP: Auf der Bohrplattform Deepwater Horizon, die zur Erdölexploration im Golf von Mexiko installiert worden war, kam es am 20. April 2010 infolge verschiedener schwerer Versäumnisse zu einem „Blowout“, bei dem 800 Millionen Liter giftiges Erdöl ins Meer flossen, was zur Ölpest im Golf von Mexiko führte; der schwersten Umweltkatastrophe dieser Art in der Geschichte der Menschheit. Danach sponserte der BP-Konzern bei Spiegel-Online eine Artikelserie zu „Erneuerbaren-Energien“ und Klimaunterricht an Schulen. Experten schätzen, dass sich heute noch etwa 200 bis 300 Millionen Liter Erdöl vor der Küste Louisianas befinden, welche die dort lebenden Menschen sowie die gesamte Tier- und Pflanzenwelt vergiften.

Siehe unter weiterführenden Link: [www.deutschlandfunk.de](http://www.deutschlandfunk.de)

Die Stellungnahme des Ölkonzerns BP dazu lautet: „Wenn man jetzt (nach den bisher durchgeführten Säuberungsmaßnahmen) noch Erdöl findet, ist es nicht von uns!“. Angesichts solcher Mitspieler im Spiel des Lebens lohnt es sich darüber nachzudenken, wer in Zukunft wirklich über unsere Art zu leben bestimmen sollte.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen vor allem Bewusstheit und verbleibe mit herzlichen Grüßen

Ihr Dr. Patrik Schildgen



**VERMIETUNGS-HOTLINE**  
**(+49) 2 11- 95 75 695-0**

**WIR**  
**BERATEN**  
**SIE GERN!**

CMC **VERMIETUNG**

# Textilhändler sucht Laden- und Fachmarktflächen

Für ein umweltbewusstes Textilunternehmen  
suchen wir Flächen mit folgendem Anforderungsprofil:

**Region**

- Bundesweit: Städte mit mindestens 10.000 Einwohnern

**Anforderungsprofil**

- Lage: Innenstadt oder Fachmarktzentren mit attraktivem Branchenbesatz
- Flächengröße: VKF von ca. 300 – 450 m<sup>2</sup> (im EG) zuzüglich Nebenräume (ca. 30 – 50 m<sup>2</sup>)
- Außenverkaufsfläche: 3 – 10 m<sup>2</sup>
- Ladenbreite von mindestens 10,0 m

**WIR  
BERATEN  
SIE GERN!**

CMC **INVESTMENT**

**Sie wollen ein Gewerbeobjekt oder ein Mehrfamilienhaus (Portfolio) verkaufen oder ein Grundstück mit Baurecht?**

Bitte senden Sie uns das entsprechende Kaufangebot per E-Mail zu, welches wir gerne vertraulich behandeln und lediglich ausgewählten Kunden präsentieren.

CMC **VERMIETUNG****Verschiedene Flächensuche:**

**Outdoorbekleidungsspezialist:** In Städten ab 50.000 Einwohnern werden VKF mit einer Größe von 150 – 250 m<sup>2</sup> gesucht, zzgl. 20 – 50 m<sup>2</sup> Nebenflächen, Miete: max. 20,00 – 25,00 €/m<sup>2</sup> im Monat (standortabhängig). Beispielsweise: Aalen, Augsburg, Bochum, Braunschweig, Dortmund, Düsseldorf, Erfurt, Heidenheim, Karlsruhe, Minden, Münster, Oldenburg, Saarbrücken, Siegen, u.a. Städten.

**Schuh-Filialist:** Fachmarktflächen mit einer Größe von rund 300 – 400 m<sup>2</sup> (VKF) gesucht und Ladenflächen in 1A-Innenstadtlagen mit einer Größe von 150 – 200 m<sup>2</sup> (VKF) im Bundesland Baden-Württemberg.

**Modehaus für Übergrößen:** Ladenflächen in Innenstadtlage in Berlin, Frankfurt a. M., Wiesbaden und München, mit einer Gesamtgröße von rund 800 – 1.200 m<sup>2</sup> gesucht!

**Markt für Baby-Bedarf:** Fachmarktflächen mit einer Gesamtgröße von etwa 1.000 – 1.500 m<sup>2</sup> zuzüglich 300 – 500 m<sup>2</sup> Lagerfläche, Personalräume, WC (barrierefrei) und ca. 25 Parkplätze direkt vor dem Mietobjekt gesucht sowie Ladenflächen in Innenstadtlage mit einer Größe von 300 – 400 m<sup>2</sup> gesucht.

**Kosmetik:** Ladenflächen in 1A-Innenstadtlage, mit einer Gesamtgröße von 80 – 150 m<sup>2</sup> bundesweit in Städten mit mind. 100.000 Einwohnern gesucht. Aber auch in Buxtehude, Buchholz, Deggendorf, Fulda, Garmisch, Greifswald, Lindau, Minden, Pinneberg, Ratingen, Siegburg, Soest, Stade, Stralsund, Suhl, Wernigerode, Wesel, Westerland (Sylt).

**Steak-House:** Ladenflächen im EG mit einer Größe von 350 – 600 m<sup>2</sup> gesucht (VKF) zuzüglich Nebenflächen mit einer Größe von 150 – 200 m<sup>2</sup> sowie einem Außenbereich zur Bestuhlung (mit rund 50 Plätzen), in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München, Stuttgart.

**Gastronomieflächen gesucht:** Ladenflächen in 1A-Innenstadtlagen, bundesweit in Städten ab 65.000 Einwohnern, aber auch in Dorsten, Dülmen, Erkelenz, Lünen, Fulda, Germering, Greifswald, Hof, Kempten, Lindau, Plauen, Ratingen, Ruhpolding, Schwandorf, Starnberg, Straubing, Vechta, Wesel und Winterberg mit einer Größe von ca. 120 – 350 m<sup>2</sup> (Nebenflächen und WC) gesucht!

**VERMIETUNGS-HOTLINE**  
**(+49) 2 11-95 75 695-0**