

Deutsche Finance

Dänisch Wohnen

Die **Deutsche Finance International** baut ihr Wohnportfolio in Dänemark weiter aus und erwirbt gemeinsam mit dem dänischen Investmenthaus **Evervest 97** neu fertiggestellte Reihenhäuser im Großraum Kopenhagen. Das Investitionsvolumen beträgt rund 46 Millionen Euro. Das Projekt im südlich von Kopenhagen gelegenen Greve umfasst 10.900 Quadratmeter Wohnfläche.

Die eingeschossigen Reihenhäuser verfügen jeweils über vier Schlafzimmer und sind nach hohen Nachhaltigkeitsstandards zertifiziert (EPC A, DGNB Gold). Die Fertigstellung erfolgte im Oktober 2025. Zum Investment gehört zudem ein Anteil an der Quartiersfläche „Greve Bakke“, die als Grün- und Freizeitareal angelegt ist.

Mit dem Ankauf setzt die Deutsche Finance International den Ausbau einer auf Reihenhäuser spezialisierten Wohn-Plattform in Dänemark fort. Im Fokus stehen energieeffiziente Mietobjekte in wachstumsstarken Lagen rund um die Metropolregion Kopenhagen. Die Plattform strebt ein Investitionsvolumen von bis zu 500 Millionen Euro an. Als Ankerinvestor fungiert die **Diversified Property Investments (DPI)**-Sparte von **Grosvenor**. Die Deutsche Finance International baut damit auf bestehenden Aktivitäten im dänischen Wohnungsmarkt auf. Dazu zählen unter anderem die studentische Wohnanlage „Blækhus“ mit rund 1.200 Einheiten (verkauft 2022) sowie die 2025 gestartete Flex-Living-Plattform „Mylo Living“.



Kindergarten aus dem Türk-Portfolio, Kooperationspartner von Bonafide Invest.

Fonds-Check

AIF-Premiere mit Steuer-Argument

Bonafide Invest bringt 6b-Fonds mit Investitionen in neue Kindergärten

Wer in diesen Zeiten einen geschlossenen Immobilienfonds platzieren möchte, braucht besondere Argumente: Die Hahn-Gruppe trifft mit ihrer Expertise bei Super- und Fachmärkten den Nerv. Hannover Leasing stellt bei seiner Handelsimmobilie Ausschüttungen von sieben Prozent in Aussicht. BVT und US Treuhand setzen auf Gelegenheiten mit Wohnanlagen und günstig gekauften Bürogebäuden in den USA. Jamestown sucht Opportunitäten in Europa und möchte die US-Expertise auf den Kontinent übertragen.

Der Münchner Initiator **Bonafide Invest** richtet sich mit dem „Bonafide Invest Resilienz GmbH & Co. KG § 6 b/c Fonds“ an vermögende Investoren mit Steuerproblemen. 6b-Fonds zur Verschiebung von Steuerzahlungen sind keine Innovation. Ungewöhnlich ist in diesem Zusammenhang das Asset. Bonafide investiert mit seinem ersten AIF in Kindertagesstätten – ein Segment, das nach Ansicht des Unternehmens von langfristiger Stabilität, gesellschaftlicher Relevanz und planbaren Mieterträgen geprägt ist.

Objekte: Als Anlageklasse setzt der Fonds ausschließlich auf Neubau-

Kindertagesstätten in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Bonafide Invest berichtet, dass allein in Nordrhein-Westfalen ein Fehlbedarf von rund 85.000 Kita-Plätzen besteht. Die Objekte sollen überwiegend „off market“ über ein langjähriges Netzwerk akquiriert werden. Bonafide verweist auf die Zusammenarbeit mit einem mittelständischen Familienunternehmen, das eine belastbare Performance mit dem Bau von Kindergärten nachweisen kann. Die **Michael Türk Unternehmensgruppe** aus Ratingen hat bereits mehr als 30 Kita-Bauvorhaben vor allem im Ruhrgebiet realisiert.

Die Attraktivität des Segments begründet der Anbieter vor allem mit langfristigen Mietverträgen und staatlich abgesicherten Einnahmen. Vorgesehen seien Mietlaufzeiten von 25 Jahren, indexierte Verträge und zusätzliche Sicherheiten wie Patronatserklärungen oder Mittelbescheide öffentlicher Träger.

Als mögliches erstes Investment nennt der Anbieter ein Neubauprojekt in Dortmund. Geplant ist eine massiv gebaute Kindertagesstätte mit Grünflächen und Parkplätzen, die hohe Anforderungen von Unfallkassen und Landschaftverbänden erfüllen müsse. ▶

Konzeption: Der Fonds ist als geschlossener Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) konzipiert und soll ein Eigenkapitalvolumen zwischen sieben und 15 Millionen Euro erreichen. Anleger sind ab Tickets von mindestens 200.000 Euro dabei. Die Laufzeit ist bis Ende 2044 vorgesehen. Prognostiziert werden laufende Ausschüttungen zwischen 2,1 und 3,8 Prozent und eine Gesamtausschüttung von rund 191 % vor Steuern. Die Zielrendite für Privatanleger gibt Bonafide Invest mit rund vier Prozent IRR an.

6b-Besonderheit: Wer in einen 6b-Fonds investiert, schaut in der Regel nur am Rande auf die Ertragsmöglichkeiten. Zentraler Bestandteil des Konzepts ist die Nutzung der §§ 6b und 6c Einkommensteuergesetz, die es erlaubt, stille Reserven steuerneutral auf neue Investitionen zu übertragen. Typische Zeichner sind Unternehmer, die ihren Betrieb veräußert haben und Landwirte, die Grundstücke mit Gewinn verkaufen konnten. Bonafide Invest wirbt dabei mit einem „Übertragungsfaktor“ von rund 210 Prozent.

Anbieter: Hinter dem Fonds steht die 2009 gegründete Bonafide Invest GmbH unter Leitung von

Thomas Backs, der nach Unternehmensangaben auf mehr als 30 Jahre Erfahrung im Kapitalmarktgeschäft zurückblickt. Die Kapitalverwaltung übernimmt die BaFin-registrierte **DSKV Deutsche Service Kapitalverwaltungs-GmbH** aus München.

Meiner Meinung nach... Der 6b-Fonds verbindet zwei Entwicklungen des deutschen Immobilienmarkts: Den zunehmenden Fokus institutioneller und semiprofessioneller Investoren auf „Social Infrastructure“-Immobilien wie Kindertagesstätten, Schulen und Einrichtungen des Betreuten Wohnens und das anhaltende Interesse vermögender Unternehmer an steueroptimierten Reinvestitionsmodellen. Dabei bleiben die Fonds unternehmerische Beteiligungen. Ob die Kombination aus Kita-Infrastruktur und §-6b-Mechanismus dauerhaft attraktive Renditen liefert, dürfte trotz weitgehend gesicherter Einnahmen von der Entwicklung bei den Baukosten, dem Zinsniveau und der langfristigen Stabilität öffentlicher Finanzierungssysteme abhängen. ■

Marketinganzeige

Jamestown Europa

Jetzt in Jamestown Europa investieren!

Der Fonds im Überblick

- **Investitionsstrategie:** Vermietete Immobilien im Euroraum
- **Geplante Ausschüttung:** 5%* p.a., 110%* Verkaufserlöse
- **Mindestbeteiligung:** 10.000€

Kaufvertrag erstes Fondsobjekt bereits unterschrieben!

Oranienburger Straße 4–5, Toplage in Berlin Mitte



Mehr Informationen auf unserer Website

* Prospektierte Ausschüttung: 5% p.a. ab dem 01.01.2027 (davor eine Anfängliche Ausschüttung von 3% p.a.) sowie 110% nach Verkauf der Immobilien, darüber hinausgehende Beträge zu 2/3 an die Anleger und 1/3 an Jamestown. Vor Steuern, bezogen auf das investierte Eigenkapital.

Disclaimer: Dies ist eine Marketinganzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt der Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen, um die potenziellen Chancen und Risiken vollständig zu verstehen. Alle Angaben in dieser Marketinganzeige stammen von Jamestown und beruhen auf eigener Ausarbeitung. Die Angaben zur Beteiligung Jamestown Europa GmbH & Co. geschlossene Publikums-Investment KG sind verkürzt dargestellt und stellen kein verbindliches Angebot dar. Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt sind u. a. bei der Jamestown US-Immobilien GmbH, Gereonstr. 43-65, 50670 Köln erhältlich.