

FOR**family office report***Gespräche, Hintergründe und Fakten***AUGUST/SEPTEMBER 2019****Nr. 11****Die Aufregung der Sommerpause: Die Wiedereinführung der Vermögenssteuer**

Seite 2

In Wikipedia ist es nachzulesen: In Deutschland wurde 1893 durch ein sogenanntes Preußisches Ergänzungsgesetz erstmals eine moderne Vermögenssteuer eingeführt. Und seither mehr oder weniger durchgehend unter verschiedenen Namen vereinnahmt, bis diese 1997 ausgesetzt wurde. In den neuen Bundesländern wurde die Vermögenssteuer nach der Wiedervereinigung nie erhoben, über diese Ungleichbehandlung beklagte sich - anders wie bei der Rente oder bei den Löhnen - keiner. In der Regel stand die Vermögenssteuer den Bundesländern zu und betrug ab 1995 oberhalb eines Freibetrags von 120.000 EUR pro Familienmitglied für natürliche Personen jährlich 1 Prozent des steuerpflichtigen Vermögens und für Körperschaften jährlich 0,6 Prozent.

Seite 4

**Irren ist männlich –
Neues zur 100-jährigen
Anleihe Österreichs**

Seite 7

**Fachmarktzentren bei
institutionellen Investoren
immer beliebter**

*Die Hahn Gruppe präsentierte in
Frankfurt Auszüge aus dem neuen
HAHN Retail Real Estate Reports*

Seite 10

**Renditen außerhalb der
klassischen Immobilien-
anlage**

**8. PLATOWFORUM
Family Office**

Die Aufregung der Sommerpause: Die Wiedereinführung der Vermögenssteuer

In Wikipedia ist es nachzulesen: In Deutschland wurde 1893 durch ein sogenanntes Preußisches Ergänzungsgesetz erstmals eine moderne Vermögenssteuer eingeführt. Und seither mehr oder weniger durchgehend unter verschiedenen Namen vereinnahmt, bis diese 1997 ausgesetzt wurde. In den neuen Bundesländern wurde die Vermögenssteuer nach der Wiedervereinigung nie erhoben, über diese Ungleichbehandlung beklagte sich - anders wie bei der Rente oder bei den Löhnen - keiner. In der Regel stand die Vermögenssteuer den Bundesländern zu und betrug ab 1995 oberhalb eines Freibetrags von 120.000 EUR pro Familienmitglied für natürliche Personen jährlich 1 Prozent des steuerpflichtigen Vermögens und für Körperschaften jährlich 0,6 Prozent. Fakt ist auch, dass der Artikel 106 des Grundgesetzes grundsätzlich die Erhebung einer Vermögensteuer vorsieht.

Ursache für die Aussetzung war ein Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes, dass eine Erhebung in der damaligen Form nicht mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar war, da Immobilienvermögen durch die damals übliche – deutlich niedrigere – Einheitswertermittlung in den Vermögenswert einfließen. Eine wichtige Begründung der Richter, in dem am 22. Juni 1995 erlassenen Urteil war, dass die steuerliche Gesamtbelastung aus Vermögenssteuer und Ertragssteuer wie z.B. Einkommensteuer nicht mehr als die Hälfte der Gesamteinkünfte betragen dürfe. Der sogenannte Halbeinheitsgrundsatz war geboren. Dieser Grundsatz wurde einige Jahre später vom Bundesverfassungsgericht wieder aufgegeben.

Verschiedene Studien über die Vermögenssteuer sind bereits über Höhe, Umfang und Kosten in den letzten Jahren durchgeführt worden. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung schätzt auf der Basis der Modalitäten aus 1997 die Einnahmen aus der Vermögenssteuer auf 10 bis 20 Milliarden Euro bei Erhebungskosten von etwa 4 bis 8 Prozent. Radikaler war die Forderung der LINKEN in ihrem Wahlprogramm zur Bundestagswahl 2017: Dort wird zwar



ein Freibetrag von einer Million Euro beschrieben, dann aber schlägt ein Steuersatz von 5 Prozent zu, der einen warmen Geldregen für den Staat von 80 bis 100 Milliarden Euro niedergehen lassen würde.

Befürworter sprechen von einem wichtigen Beitrag zur Vermögensgerechtigkeit, Kritiker sprechen von einem Irrweg auf Basis einer Neiddebatte. Verena Bentele kommt im Handelsblatt (05.09.2019) als Expertin für eine Vermögenssteuer zu Wort und zitiert eine repräsentative Umfrage, wonach 58 Prozent der Deutschen eine Vermögenssteuer unterstützen. Deutlich höhere Werte würde man sicherlich bekommen, wenn man nach der Akzeptanz von Helikoptergeld durch die EZB fragen würde, auch wenn es ökonomisch mehr als fragwürdig ist. Bentele schreibt, dass mit einer Vermögenssteuer eine Umverteilung möglich wird und übersieht vollkommen, dass durch die Niedrig-, Null und Negativzinsen dies schon längst voll im Gang ist. Der deutsche Staat wird 2019 voraussichtlich 6 Milliarden Euro durch die Negativzinsen für seine neuen Schulden einnehmen. Paul Kirchhof sieht wiederum im Handelsblatt (02.09.2019) gute Gründe, die Wiedereinführung skeptisch zu sehen und weist auf zahlreiche Fallstricke hin.

Was in den Diskussionen gänzlich fehlt, ist der gesamtheitliche Ansatz von Steuererhebungen. Diskutiert werden immer neue Einzelsteuern,

die ordnungspolitischen wenn nicht sogar planwirtschaftlichen Charakter aufweisen. Nimmt man das Beispiel eines Selbständigen, der sich seinen Ruhestand durch die Investition in Mietwohnungen finanziert hat: Neben einer möglichen Vermögenssteuer wird eine Erhöhung sowie Nichtumlagefähigkeit der Grundsteuer diskutiert. Hinzukommen Mietdeckel und Bestellerprinzip bei der Neuvermietung durch einen Makler. Wenn dieser Investor eher spät zu hohen Preisen gekauft hat, wirft die Mietwohnung keinen Ertrag ab, sondern er darf noch Geld mitbringen. Und dies, mit Segen des Bundesverfassungsgerichtes, da dort meiner Einschätzung nach der soziale Frieden einen höheren Stellenwert hat wie der Schutz des Eigentums.

Grundsätzlich ist gegen eine Vermögenssteuer nichts einzuwenden. In einem Online-Beitrag unter Tageschau.de wird Marcel Fratscher vom DIW zitiert: „(Eine Vermögenssteuer) sollte so gestaltet werden, dass sie wirtschaftlich nicht schädlich ist.“ Und dies ist nur dann möglich, wenn ein fein abgestimmtes Steuergefüge ineinandergreift und nicht, wenn Populisten jeden Tag eine neue „Steuersau“ durchs Wählerdorf treiben. Und immer mit der Begründung: Die Reichen sollen doch einfach mehr zahlen. Gerade der Mittelstand sollte vorsichtig sein, sich einer solcher Forderungen blind anzuschließen. Denn wer Reich ist, bestimmt hier die Politik. Und das

kann schon bei einem Einkommen von etwa 60.000 Euro beginnen. Und auch hohe Freibeträge sind kein Garant für den Schutz vor Steuern. Denn wenn erst einmal ein Steuertatbestand geschaffen oder wiedereingeführt wurde, ist auch schnell der Freibetrag gekürzt – leidvoll haben dies Anleger bei Sparerfreibetrag erleben müssen.

Beim Blick in andere Länder ist immer schwierig, da Steuersysteme oft aus anderen gewachsenen Strukturen entstanden sind. So sind zum Beispiel die Vermögenssteuer in der Schweiz deutlich höher, Freibeträge sind sehr gering und die Steuern werden auch seit Jahrzehnten erhoben. Der Ausgleich findet bei den Eidgenossen dann bei der Einkommensteuer statt, die im Vergleich zu Deutschland – insbesondere bei der oberen Mitte – geringer ausfällt.

Zusammenfassend kann man sagen: Falls eine Vermögenssteuer erhoben wird, dann aber im Rahmen eines großen Wurfes und gleichzeitiger Absenkung von anderen Steuern. Damit endlich wieder alles aus einem Guss ist. Dies wird aber nicht eintreten, denn der Staat ist und bleibt gierig und nutzt die Geldpolitik, die Gleichheitsdebatte, wie auch den Klimaschutz aus, für eine Erhöhung des Steueraufkommens. ■

Wissenswertes



Bild dient nur zur Veranschaulichung

83 Milliarden Euro

für jeden Erdenbürger. Ein Traum wird wahr?

Gold im Wert von 625 Trillionen Euro würde auf dem Asteroiden „Psyche 16“ zu finden sein. Ein Boulevard-Portal berichtet darüber nach dem Motto: „Reichtum für alle“.

Der beliebte Denkfehler: Gold hat derzeit diesen exklusiven Wert, da es nur begrenzt verfügbar und vermeintlich endlich ist. Wenn es im Überfluss vorhanden ist, verliert es seinen Wert und fällt auf Ramschniveau. Es gäbe gar nicht genügend Waren und Güter, die für diesen Wert kaufbar wären. Und hier schlägt wieder die gute alte Marktwirtschaft zu. Und das ist gut so!

Reichtum für alle durch Gold vom Asteroid ist also FAKE-NEWS. Träumen ist aber erlaubt.

Anzeige

Kritische Berichte und Marktanalysen von Edmund Pelikan

Die Achillesferse der Investmentbranche?

**Kontrolle ist gut,
Vertrauen ist besser.
Wir schaffen beides!**

Ihr Sachverständigen- und Fachmedienbüro
für Sachwerte und Investmentvermögen



e|p|k media

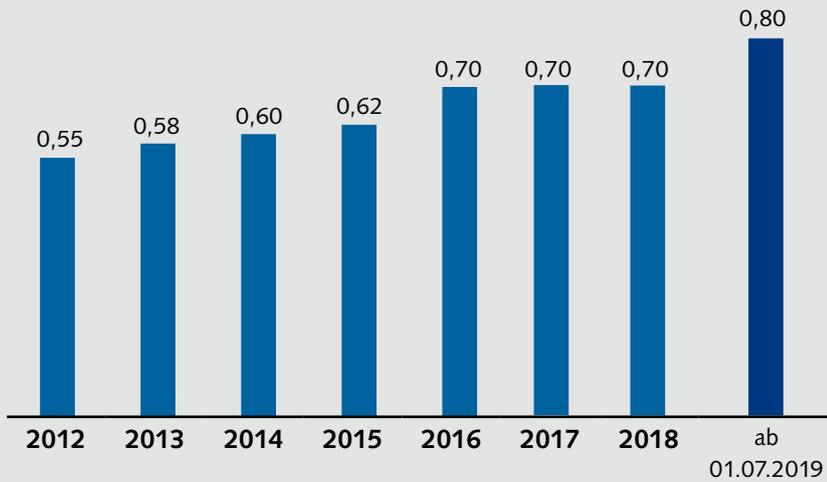
Altstadt 296 · D-84028 Landshut
Tel. +49 (0)871 43 06 33 - 0
Fax +49 (0)871 43 06 33 - 11
info@epk24.de · www.trus1st.de

Wirtschaftspublizistik • Sachverständigentätigkeit • Finanzpädagogik • Immobilien

Inflation liegt bei Briefmarken weit über zwei Prozent

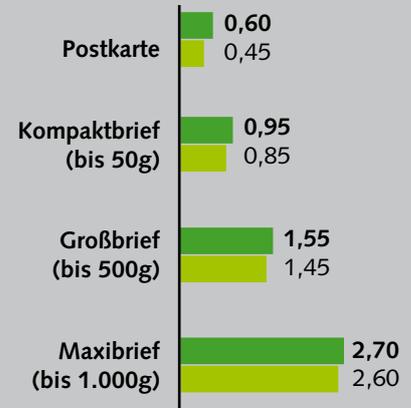
Briefeschreiben wir teurer

Portogebühr für einen nationalen Standardbrief in Deutschland (in Euro)



Sonstige Postpreise (national)

■ ab 01.07.2019*
■ bis 30.06.2019



Die EZB-Planung für die Inflation sollte bei zwei Prozent liegen. Im August 2019 lag sie bei 1,4 Prozent. Und das, obwohl ein Milliarden- wenn nicht sogar Billionenbetrag durch die EZB aus frischem Geld in den Markt gepumpt wurde. Das Narrativ ist also mehr oder weniger gescheitert. Da hat man aber nicht die Rechnung mit der „guten Deutsche Post“ gemacht.

Sie stürmt mit Genehmigung der Regulierungsbehörde trotz deutlicher Gewinne im Paketsegment voran: Im Jahr 2012 lag das Porto für einen Standardbrief noch bei 0,55 Euro. Ab Mitte 2019 liegt nun das Entgelt für die klassische Post bei 0,80 Euro, was einer Anhebung von 45 Prozent innerhalb von 7 Jahre entspricht oder einem jährlichen Anstieg von

6,4 Prozent. Anders ausgedrückt wird hier eine Inflation von über 6 Prozent erreicht, also das Dreifache der angestrebten Preissteigerung und das Vierfache der tatsächlichen.

Da stellt sich die Frage, wo überall die Inflations-Pseudologie noch gilt. Nur mit #Finanzbewusstsein sind also heute wie früher Statistiken zu lesen. ■

Irren ist männlich – Neues zur 100-jährigen Anleihe Österreichs

Oesterreich-Anleihe: 2,100% bis 20.09.2117

195,23%

+0,52 +0,27% 09:48:16 Uhr STU
Teilen + in die Watchlist kaufen verkaufen

Quelle: finanzen.net

Wer jetzt einen chauvinistischen Artikel erwartet, den muss ich enttäuschen. Es geht wie immer um das Thema Finanzen in einer irren Zeit. Vielleicht erinnern sich manch regelmäßige Leser unseres FOR – family office reports noch an meinen Artikel zur Auflage einer 100-jährigen Anleihe der Republik Österreich. Ich ließ - zu Recht - kein gutes Haar an dieser Emission, da man aus finanzökonomischer Sicht eine Hundertjährige Anleihe als Darlehen an den Staat ohne Rückzahlungsoption so sehen muss. Nun ist etwas Kurioses geschehen: Im Umfeld von Null- und Negativzinsen notierte die mit zwei Prozent ausgestattete Anleihe im August mit über

190 Prozent. Das heißt nichts anderes, dass ein Anleger, der 2017 einen Betrag von 100.000 Euro investierte, heute im Depot eine Werte von über 190.000 Euro hält.

Und dies ist sogar unterbewertet: Denn wer etwa eine 30-jährige Anleihe der Bundesrepublik zeichnet, muss sogar Geld mitbringen. Übertragen auf die österreichische Langzeitanleihe bedeutet dies, dass man streng finanzwirtschaftlich für jedes Jahr – in unserem Fall 98 Jahre – etwa 2 Prozent Kursbonus rechnen müsste. Dies gibt allein 196 Prozent. Hinzu käme aber noch der Basiswert von 100 Prozent, was insgesamt einen inneren

Wert von 296 Prozent ausmachen würde. Selbst die Börsianer rechnen aber somit nur mit rund 50 Jahre bei der Würdigung des Kurses.

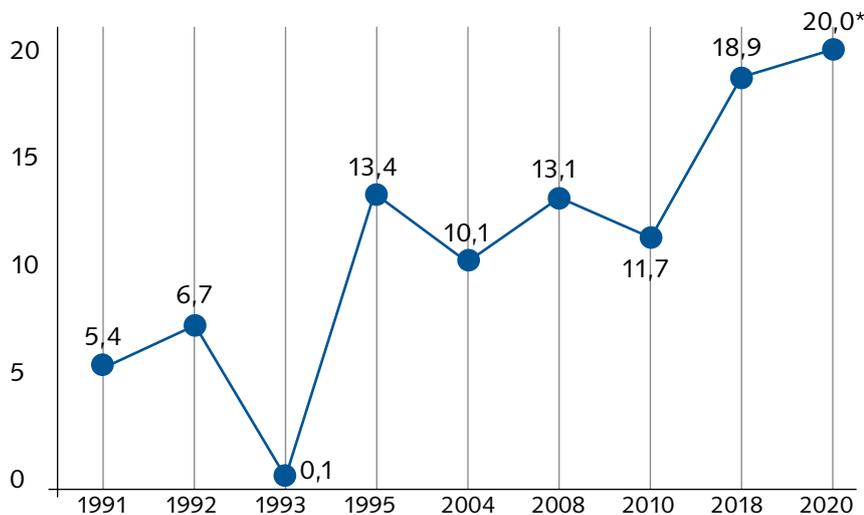
Lange Rede, kurze Sinn: Mario Draghi und Christine Lagarde machen aus einem finanzökonomischen Tiefflieger durch die Aussicht auf immer weiter sinkende Zinsen einen Highflyer. Das ist die Magie der Finanzpolitik. Und ich muss zugeben, dies nicht bei der Analyse bedacht zu haben. ep ■

Die Teilabschaffung des Solis bedeutet:

Anleger und Unternehmen sollen Soli weiter zahlen

Soli-Einkommen

Aufkommen des Bundes aus dem Solidaritätszuschlag in Milliarden Euro



* Schätzung Mai 2019, Quelle: dpa, Bundesfinanzministerium

Die aktuellen Pläne von Finanzminister Olaf Scholz sehen nicht eine Vollabschaffung, sondern nur eine Teilabschaffung des Solidaritätszuschlags:

„Die Kosten der Wiedervereinigung sind in weiten Teilen gestemmt“, sagte Scholz. „Daher können wir heute das Verfahren beginnen, ab 2021 den Soli für den überwiegenden Teil der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler abzuschaffen“, wird der Bundesfinanzminister in der ZEIT an 21.08.2019 (online) zitiert. Dort heißt es weiter: „Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass die Abgabe für 90 Prozent der bisherigen Zahler gestrichen wird. Weitere 6,5 Prozent sollen den Soli ab 2021 nur noch zu Teilen zahlen müssen, abhängig von der Höhe des Einkommens. Die sogenannten Topverdiener – 3,5 Prozent der heutigen Zahler – sollen den Solidaritätszuschlag weiterhin in voller Höhe zahlen.“

Die Süddeutsche Zeitung vom gleichen Datum gibt einen Ausblick. Über die komplette Abschaffung „... werden wir in der nächsten Legislaturperiode sicher entscheiden“, sagte er (AdR: gemeint ist Olaf Scholz). Eine vollständige Abschaffung werde auch von der Entwicklung der Ausgaben etwa im Zusammenhang mit den Folgen der Wiedervereinigung abhängen. ...“

Bereits am 12. August 2019 veröffentlicht die Süddeutsche Berechnungen des Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung am „Zentrum für Makroökonomik und Befragungen“.

Nur Wer pro Jahr weniger als 16.956 beziehungsweise 33.912 Euro an Einkommen- oder Lohnsteuer zahlt (nicht an Einkommen verdient!), wird von 2021 an vom Soli verschont. ... konkret ergibt sich daraus: Für ledige Arbeitnehmer entfällt der Soli von 2021 an vollständig, wenn sie bis zu 73.874 Euro brutto verdienen. Ab 109.451 Euro muss der Soli weiterhin in voller Höhe entrichtet werden. ... Für Alleinverdiener Familien mit zwei Kindern liegen diese Schranken bei 151.990 Euro und 221.375 Euro. Und natürlich wird auch der Solidaritätszuschlag weiter bei Unternehmen zum Beispiel durch einen Zuschlag zur Körperschaftsteuer

Nicht nur die FDP kritisiert die geplante Teilabschaffung als unzulässig. Reiner Holznagel, Präsident des Bundes der Steuerzahler, sagte dem ARD-Magazin Plusminus, ab 2020 dürfe es keinen Solidaritätszuschlag mehr geben. Letztendlich wird es wohl wieder einmal auf eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes herauslaufen. Es bleibt also spannend. ■

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stiftung Finanzbildung gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt)

Verlag/Anzeigenvertrieb:

epk media GmbH & Co. KG
Altstadt 296, 84028 Landshut
Tel.: +49 (0)871 43 06 33-0
Fax: +49 (0)871 43 06 33-11
E-Mail: sekretariat@epk24.de

Redaktion:

Edmund Pelikan (ep) verantwortlich, Nicolette Oeltges (no), Evi Hoffmann (eh), Tanja Christl (tc),

Autoren und Interviewpartner dieser Ausgabe:

Grafik, Layout:

Inge Wantscher

Erscheinungsweise:

alle 2 Monate

Verlagsveröffentlichung:

11. Ausgabe

Foto-Quellen:

www.shutterstock.com, Wikimedia, www.pixelio.de, www.pixabay.de

Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Genehmigung des Herausgebers erlaubt.

Beiträge und Autoren

In den mit Autorennamen gekennzeichneten Beiträgen wird die Meinung der Autoren wiedergegeben. Diese muss nicht unbedingt mit der des Herausgebers übereinstimmen.

Risikohinweise / Disclaimer

Die Redaktion bezieht Informationen aus Quellen, die sie als vertrauenswürdig erachtet. Eine Gewähr hinsichtlich Qualität und Wahrheitsgehalt dieser Informationen besteht jedoch nicht. Indirekte sowie direkte Regressansprüche und Gewährleistung wird für jegliche Inhalte kategorisch ausgeschlossen. Leser, die aufgrund der in diesem Report veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen, handeln auf eigene Gefahr, die hier veröffentlichten oder anderweitig damit im Zusammenhang stehenden Informationen begründen keinerlei Haftungsobliegenheit. Ausdrücklich weisen wir auf die erheblichen Risiken hoher Wertverluste hin. Dieser BeteiligungsReport darf keinesfalls als Beratung aufgefasst werden, auch nicht stillschweigend, da wir mittels veröffentlichter Inhalte lediglich unsere subjektive Meinung reflektieren.

Für alle Hyperlinks gilt: Die epk media GmbH & Co. KG erklärt ausdrücklich, keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und die Inhalte der gelinkten Seiten zu haben. Daher distanziert sich die epk media GmbH & Co. KG von den Inhalten aller verlinkten Seiten und macht sich deren Inhalte ausdrücklich nicht zu eigen. Diese Erklärung gilt für alle in den Seiten vorhandenen Hyperlinks, ob angezeigt oder verborgen, und für alle Inhalte der Seiten, zu denen diese Hyperlinks führen.

Europäische Immobilien-Investoren sehen Renditeziele nicht erreichbar

Umfrage der Union Investment sieht weiter sinkende Ankaufsrenditen mit Zugzwang

Werner Rohmert, Hrsg. „Der Immobilienbrief“, Immobilienspezialist „Der Platow Brief“

67% der Befragten der Union Investment-Umfrage rechnen laut der neuesten Investitionsklima-Studie mit weiter sinkenden Ankaufsrenditen. Der Ankauf von Gebäuden mit Leerständen wird zunehmend als Option gesehen. Damit schreitet der Zyklus nach „Der Immobilienbrief“-Erfahrung mit klassischen Schritten immer weiter fort, anscheinend aber, ohne das Hochplateau zu verlassen. Ein Ende ist am Horizont nicht zu sehen. „Schneller laufen“ ist die Antwort der Branche auf die Herausforderung der Geldpolitik. Die Frage ist, wann sich die Chance in Risiko wandelt. Darauf sucht die Befragung eine Antwort der Matadore.

Die europäische Immobilienwirtschaft sieht sich in den kommenden Monaten weiter im Windschatten fiskalpolitischer Regulatorik. Das hat eine aktuelle Umfrage von **Union Investment** unter 150 institutionellen Immobilien-Investoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien ergeben. Demnach gehen 67% der Befragten davon aus, dass die Entscheidung der Europäischen Zentralbank, den Leitzins auch perspektivisch niedrig zu halten, zu einem weiteren Preisanstieg bzw. Absinken der Nettoanfangs-Renditen bei Immobilientransaktionen führen wird. Trotz steigender Preise glauben 57% der Studienteilnehmer daran, dass das

jährliche Transaktionsvolumen in den europäischen Core-Märkten gleichbleiben werde oder sogar noch etwas ansteigen werde.

„Der Immobilienbrief“ (vgl. ausführlicher im Editorial) muss bei der Gelegenheit aus Verantwortung gegenüber dem schnellen Leser schon nachschieben, dass aktuell veröffentlichte Renditen von Core-Immobilien unter Berücksichtigung von umzulegenden Erwerbsnebenkosten von bis zu 1% p.a., High-Level Instandhaltung, verkürzten Lebenszyklen, rechnerischen Revitalisierungsrückstellungen, Mietrisiken speziell ab 10 Lebensjahren bzw. Auslauf der ersten Vollvermietung, Mietausfallrisiken, Verwaltungskosten und Konsequenzen des technischen Fortschritts bzw. geänderter Ansprüche an Immobilien, die heute laufend propagiert werden, in der Immobilienmathematik längst die „Negativ“-Immobilie errechnen. Das kann also nur bei der Annahme insbesondere in der Langfristperspektive immer weiter steigender Mieten oder Multiplikatoren aufgehen. Da sind wir skeptisch.

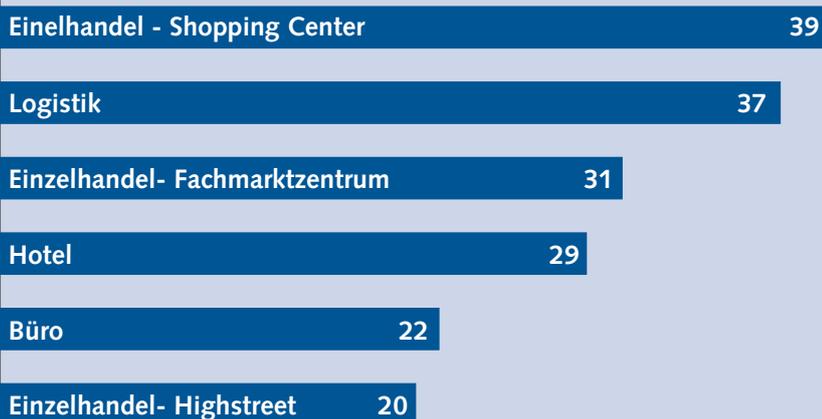
Zurück zur Umfrage: Bei der prognostizierten Renditeentwicklung in den kommenden zwölf Monaten ergibt sich für die verschiedenen Nutzungsarten ein differenziertes

Bild. Rund 40% der Immobilienakteure richten sich darauf ein, dass die Preise für Shopping Center und Logistikimmobilien wieder fallen werden bzw. die Nettoanfangs-Renditen wieder steigen werden. Das ist aus „Der Immobilienbrief“-Sicht für Logistik aber eigentlich unlogisch und widerspricht der Erfahrung; denn fortschreitender Anlagedruck, den die Befragten unterstellen, wird zur Ausweitung des Anlagehorizontes in immer weitere Segmente führen. Insofern sind bei den zurückhaltenden Befragten wohl Aspekte des E-Commerce im Handel und konjunkturelle Aspekte bei Logistik antizipiert. Bei High-Street-Objekten und Büroimmobilien erwarten aber auch rund 20% der Befragten einen Renditeanstieg.

Grundsätzlich bleibe die Risikoausrichtung der Immobilien-Investoren im aktuellen Marktumfeld eher defensiv, resümiert Union. Zwei von drei Befragten verfolgen die Anlagestrategie „Gleiches Risiko – geringere Rendite“. *Demensprechend geht die Hälfte der Studienteilnehmer davon aus, ursprünglich angepeilte Renditeziele nicht zu erreichen.* Die europäischen Immobilien-Investoren hätten sich bislang relativ gut auf die lower for longer Strategie der EZB eingestellt. Sie würden sich weder in Renditephantasien überschlagen, noch vernachlässigten sie ihr Risikomanagement, meint **Olaf Janßen**, Leiter Immobilien-Research bei Union Investment. Gleichzeitig stünden viele Marktteilnehmer aber auch unter Zugzwang, ihre Handlungsspielräume auszudehnen.

Immer mehr Immobilienunternehmen würden auch Objekte mit anteiligem oder vollständigem Leerstand im Ankauf berücksichtigen, wenn sie von den Vermietungsaussichten überzeugt seien. Rund 65% der deutschen und sogar 73% der französischen Immobilien-Investoren nehmen in ihren Heimatmärkten auch Objekte mit Leerständen in die Ankaufsprüfung. Einzig die bri-

In welchen Nutzungsarten erwarten Sie einen Renditeanstieg?



tischen Immobilienakteure agieren brexitbedingt weniger heimatverbunden. Rund die Hälfte von ihnen ist bereit, auch in Deutschland und Frankreich gewerbliche Immobilien mit Leerständen zu erwerben. Andere europäische Kernmärkte wie die Niederlande, Schweden oder Spanien spielen für die Befragten mit Blick auf Leerstandskäufe nur eine untergeordnete Rolle. Für Janßen ist „**auffällig**“ an den Befragungsergebnissen, dass sich in erster Linie einheimische Investoren zutrauen, Leerstände anzukaufen und durch anschließende Vermietung

aufzulösen. „**Der Immobilienbrief**“ fragt sich dagegen seit Jahren, warum sich institutionelle Investoren nicht auf ihre Wettbewerbsvorteile und eigentliche Stärken des Immobilienmanagements besinnen und mit Value Add Wertschöpfungspotenziale erschließen und ein **Manageto Core** betreiben.

Im Vergleich zur letzten Umfrage vor einem halben Jahr zeigt das Klimabarometer für europäische Immobilien-Investitionen insgesamt nur geringfügige Ausschläge. Die Werte für Deutschland mit 63,4 (+0,2) und

Frankreich mit 66,6 (-0,2) haben sich kaum verändert, während sich das Klima in Großbritannien mit 58,9 (-1,2) weiter verschlechtert hat. Für die kommenden zwölf Monate gehen dennoch 77% der Befragten davon aus, dass das Immobilien-Investitionsklima auf diesem Niveau bleibt oder sich sogar noch etwas verbessert.

Erstveröffentlichung in „Der Immobilienbrief“ Nr. 456 vom 23.08.2019 ■

Fachmarktzentren bei institutionellen Investoren immer beliebter

Die Hahn Gruppe präsentierte am 16. September 2019 im Rahmen eines Pressefrühstücks in Frankfurt Auszüge aus dem neuen HAHN Retail Real Estate Reports, der von der Hahn Gruppe in Kooperation mit CBRE, bulwiengesa und dem EHI Retail Institute erstellt und am 17. September 2019 veröffentlicht worden ist. Der einmal jährlich erscheinende HAHN Retail Real Estate Report beschreibt die aktuellen Entwicklungen im deutschen Einzelhandel und im Investmentmarkt für Handelsimmobilien.

Die Erkenntnisse daraus:

- Einzelhandel bleibt trotz Wirtschaftseintrübung auf Wachstumskurs
- Lebensmittel- und Drogeriemärkte streben weitere Filialexpansion an
- Einzelhandel favorisiert Fachmarktzentren
- Investoren weichen auf Regionalzentren und B-Standorte aus
- Höhere Kaufpreise für Fach- und Lebensmittelmärkte erwartet
- Nettoanfangsrenditen der einzelnen Anlageklassen bewegen sich aufeinander zu

Im Einzelnen heißt dies:

Deutscher Einzelhandel bleibt auf dem Wachstumspfad

Nach einem soliden ersten Halbjahr 2019, mit Umsatzzuwachsen von 2,9 Prozent im Einzelhandel, rechnet bulwiengesa mit einer Fortsetzung des Wachstums. Die internationalen Handelskonflikte, anhaltenden Brexit-Verhandlungen und weltweiten Konflikte sollten aber die Dynamik des Wachstumstrends im Jahresverlauf abschwächen. Der deutsche Einzelhandel lässt sich von diesen Belastungsfaktoren vorerst nicht beeindrucken und ist gemäß der HAHN-Expertenbefragung sogar optimistischer als im Vorjahr. Rund 60 Prozent der Befragten (Vorjahr: 52 Prozent) erwarten für das zweite Halbjahr 2019 steigende stationäre Umsätze gegenüber der Vorjahresperiode. 28 Prozent

rechnen mit stabilen Umsätzen (Vorjahr: 37 Prozent) und nur 12 Prozent (Vorjahr: 11 Prozent) mit Umsatzrückgängen.

Einzelhandel favorisiert Fachmarktzentren

Bei der Hahn-Expertenbefragung der Einzelhändler ergibt sich ein eindeutiges Bild: Wenn es um die Auswahl von Handelsstandorten geht, ist das Fachmarktzentrum der beliebteste Objekttyp. So geben 50 Prozent der Einzelhändler an, dass sie das Preis-/Leistungs-Verhältnis in Bezug auf die Anmietung als attraktiv einstufen. Hingegen bewerten nur rund 15 Prozent der Händler das Shopping-Center in dieser Hinsicht als attraktiv. Solitärstandorte in Nahversorgungslagen (35 Prozent) und innerstädtische 1a-Lagen (31 Prozent) rangieren ebenfalls hinter den Fachmarktzentren.

Nettoanfangsrenditen bewegen sich aufeinander zu

Die differenzierte Erwartungshaltung der Investoren bestätigt sich in den Berechnungen von CBRE: Während die Nettoanfangsrenditen in den vergangenen Jahren über alle Assetklassen hinweg unter Druck standen und beständig nachgaben, sind inzwischen aufgrund der zunehmenden Selektivität der Investoren bei einzelnen Anlageklassen des Handelssegments wieder steigende Renditen zu verzeichnen. Während auf der einen Seite die weiterhin hohe Nachfrage bei einem sich zunehmend verknappenden Angebot zu einer weiteren Renditekompression im Segment der Fachmarktobjekte führte, stiegen auf der anderen Seite die Spitzenrenditen für Shopping-Center in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2019

Entwicklung der Einzelhandelinvestments nach Assetklassen

Angaben in Prozent



an. So liegt die Nettoanfangsrendite für erstklassige Core-Investments in Fachmarktzentren zur Jahresmitte bei 4,15 Prozent, Shopping-Center notieren bei 4,00 Prozent (A-Standorte) bzw. 4,85 Prozent (B-Standorte). Hier wird deutlich, dass sich der Markt für Shopping-Center in einer merklichen Konsolidierungsphase befindet und Investoren verstärkt auf andere Handelsimmobilientypen ausweichen. In der Folge verringert sich der Spread

zwischen erstklassigen Shopping-Centern und Fachmarktzentren, der inzwischen bei nur noch 15 Basispunkten liegt.

Bei den Spitzenrenditen für innerstädtische Geschäftshäuser zeigte sich ebenfalls eine leichte Aufwärtsbewegung. Nachdem die Nettoanfangsrendite der Top-5-Standorte seit dem zweiten Quartal 2018 im Durch-

schnitt stabil bei 3,00 Prozent lag, ist sie im zweiten Quartal 2019 leicht um 2 Basispunkte auf 3,02 Prozent gestiegen, bedingt durch einen leichten Anstieg der Spitzenrendite für 1a-Handelsimmobilien in München – Deutschlands teuerstem Standort – um 10 Basispunkte auf 2,70 Prozent.

Der komplette Report steht online unter www.hahnag.de zum Download bereit. ■

Anzeige



Mehr zur Zahlenwelt lesen Sie im BeteiligungsKompass 2019 Who is Who der Sachwertbranche

Verlag: epk media GmbH & Co. KG

Altstadt 296, 84028 Landshut

Tel. +49 (0)871 430 633-0

Fax +49 (0)871 430 633-11

E-Mail: sekretariat@epk24.de

Jetzt erhältlich!

Unsere Leseempfehlung:**Der Treuhand-Komplex: Legenden. Fakten. Emotionen**

von Norbert F. Pötzl, erschienen im Verlag kursbuch.edition (ISBN 978-3961960651)

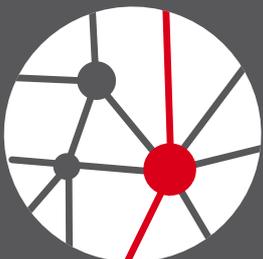


Bild: www.amazon.de

Die Treuhandanstalt war eine 1990 gegründete Anstalt des öffentlichen Rechts mit der Aufgabe, die Volkseigenen Betriebe der DDR zu privatisieren oder, wenn das nicht möglich war, stillzulegen. Im Umfeld der Privatisierung kam es zu Fällen von Fördermittelmisbrauch und Wirtschaftskriminalität. Kapitalistisches Monster, Zombie der Wiedervereinigung, erinnerungskulturelle Bad Bank, sind nur einige der Zuschreibungen, die bis heute das negative Bild der Treuhand prägen. Für viele ehemalige DDR-Bürger erschien die Treuhand oft als Betriebsschließer, der die ostdeutsche Wirtschaft abwickelte. Sie ist bis heute das Feindbild für viele Ostdeutsche und nach deren Ansicht verantwortlich für das Auftreten von Rechtspopulisten und Rechtsextremisten.

Aber die gefühlte Wahrheit überlagert oft die historischen Fakten. Der langjährige Spiegel-Redakteur Norbert F. Pötzl durchdringt rational das Dickicht der komplexen Vorgänge. Er nahm Einsicht in die internen Treuhand-Akten und hat Gespräche mit Betroffenen, Akteuren, Politikern sowie Wissenschaftlern geführt. Sensibel für persönliche Schicksale räumt er aber auch, sachlich argumentierend, mit Vorurteilen und falschen Behauptungen auf. Pötzl ist es gelungen, dieses komplexe Thema anhand der Tatsachen umfassend aufzuarbeiten.

Anzeige



Netzwerk



Kommunikation



Recruiting

rohmermedien

rohmer medien consult gmbh

Tel. +49 (0)5242 9012-50

Fax +49 (0)5242 9012-51

E-Mail info@rohmer.de

www.rohmer-medien.de



Renditen außerhalb der klassischen Immobilienanlage

8. PLATOWFORUM Family Office

Die Immobilienwirtschaft spricht von Alternativlosigkeit der Immobilienanlage. Die vergangenen Jahre zeigten das Gegenteil. Die Geldpolitik führt zu einem Paradoxon. Geschäftsmodelle von Banken und Versicherungen sterben. Nullzinsen reichen nicht für den Geschäftszweck. Steigende Zinsen bescheren Kursverluste. Dennoch leben wir derzeit immer noch in einem Paradies für Anleiheinvestoren. Sinkende Zinsen, auch unter den Nullpunkt bescheren hohe Renditen – wenn sie weitersinken. Danach sieht es im Moment aus. Über 5 Jahre Zinsflaute sind sich die Fachleute einig.

10 oder 20 Jahre können es auch werden. Aber dann fällt wohl niemandem mehr etwas ein aus der letzten Kammer der Geldpolitik-Reuse noch einmal hinauszuschwimmen. Die Folge: Während es auf Spar- und Festgeldkonten bald Minuszinsen gibt, haben sich Gelder, die in Aktien, Immobilien oder andere alternative Investments geflossen sind, in den letzten Jahren mit teilweise zweistelligen Renditen hervorragend entwickelt.

Das war das Schlüsselthema beim 8. PLATOWFORUM Family Office. Über 100 Gäste, darunter Vertreter nam-

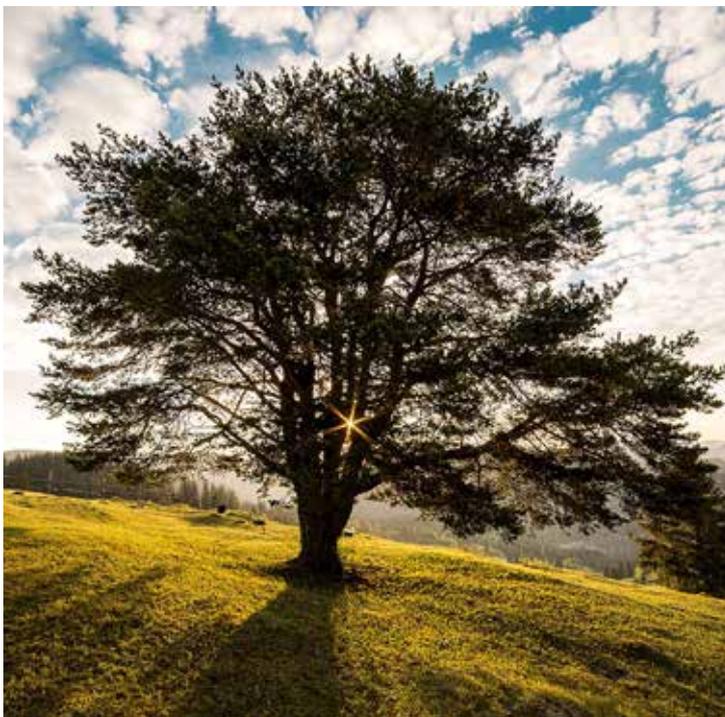
hafter Unternehmerfamilien, hatten sich bei strahlendem Sommerwetter im idyllisch gelegenen Falkenstein Grand Kempinski vor den Toren Frankfurts eingefunden. Das 8. PlatowForum Family Office sieht bei allen Schwierigkeiten der Rahmenbedingungen für professionell gemanagte Kapitalanlage von Family Offices durchaus noch spürbare Renditeperspektiven.

Bei allen Sorgen der meisten Referenten über etwaige langfristige Konsequenzen der Geldpolitik bietet auch die aktuelle Entwicklung noch durchaus gute Chancen. Kryptowährungen könnten sich als neue Assetklasse für institutionelle Investoren herausstellen, berichtet Nicolas Biagosch, Managing Partner, Postera Capital aus Düsseldorf. Dies betrifft zunächst einmal das aktuelle Angebot bestehender Kryptowährungen. Die Facebook-Idee eines gedeckten Libra dürfte allerdings die Zentralbanken und wahrscheinlich auch die Politik auf den Plan rufen. Die Diskussion mit Publikum und Moderator Hans Christian Blum, CMS Deutschland, machte aber auch deutlich, dass sich ein Anfang vom Ende der Kryptowährungen abzeichnen könnte.

Eine Währung nach der Facebook-Idee würde weltumspannend die Geld- und Währungspolitik der Staaten aushebeln. Das Währungsmopol gehört aber zu den üblichen Hoheitsrechten von Staaten. Mit einer Aushebelung der Geldpolitik und der Währungspolitik bliebe den Staaten letztlich nur die Finanzpolitik. Dies wäre eine deutliche Einschränkung der Handlungsfreiheit. Hohe Renditen lassen aber auch den Fiskus nicht ruhen. So sprach Swen Bäumel (WTS) beängstigend von der „vermögensverwaltenden Personengesellschaft im Fadenkreuz des Fiskus mit der Hand bereits am Abzug“.

Gregor Seikel (GSK Stockmann) zeigte Wege auf, mit der steuerlichen Verschärfung für „Share Deals“ besser umzugehen. Im Platow-Fazit der Veranstaltung ist festzustellen, dass die oft genannte „Alternativlosigkeit der Immobilie“ in der Praxis der erfolgreichen Vermögensverwalter nicht besteht. Nach wie vor können für institutionelle Vermögen und risikobereite Family Offices anständige Renditen erzielt werden. Grundsätzlich spricht aber nach wie vor nichts für das preisbewusste Einsetzen von Sachwertinvestitionen. (red) ■

Anzeige



more factfulness for
real estate investments

ImmobilienControlling - ImmobilienMonitoring - ImmobilienReporting



**GENTDWELL
& PARTNER**
Private Real Estate Consulting

Ein Projekt der Stiftung Finanzbildung

Stiftung Finanzbildung gUG
Altstadt 296 - D-84028 Landshut
info@stiftung-finanzbildung.de
Tel. +49 871 96564098

ESG-Investing: Anleger brauchen mehr Unterstützung



Axel
Schwarzer

Im Bereich Nachhaltiges Investieren klafft eine Wissenslücke. Laut einer von Vontobel Asset Management veröffentlichten Studie verfügen viele Anleger nicht über die nötigen Informationen, um ihr Ersparnis nachhaltig anzulegen, obwohl ein höheres Umweltbewusstsein ihr Konsumverhalten bereits stark beeinflusst. Die Finanzbranche ist in der Pflicht, Aufklärungsmaßnahmen zu ergreifen.

Weltweit denken 73 Prozent der Sparer und Investoren, dass sich Unternehmen ethischer verhalten sollten. Umso erstaunlicher ist, dass gerade einmal 29 Prozent von ihnen nachhaltig anlegen. Zu diesem Ergebnis kommt eine erst kürzlich von Vontobel Asset

Management in Auftrag gegebene Studie unter rund 4.600 Verbrauchern, die in 14 Ländern durchgeführt wurde. Die Befragten sehen Finanzberater in der Schlüsselfunktion, um die Thematik eines ethischen, wertebasierten Anlageansatzes durch Aufklärungsarbeit an ein breiteres Publikum heranzutragen.

Vor allem der Mangel an Informationen und verständlichen Fachbegriffen wirkt sich negativ auf die Investitionsentscheidungen von Sparern aus. So gaben 59 Prozent der Befragten an, nicht einmal zu wissen, dass sich Investitionsentscheidungen unter Berücksichtigung von ESG-Faktoren treffen lassen, obwohl fast die Hälfte von ihnen (47 Prozent) gerne mehr Informationen zum Thema ESG hätte. Gerade einmal 17 Prozent der Befragten erklärten, dass sie eine Anlageempfehlung erhalten haben, die ESG-Kriterien entspricht.

Die Botschaft der Studie ist eindeutig: Während immer mehr Sparer und Anleger einen ESG-Ansatz für Finanzentscheidungen bevorzugen würden, halten sich viele Menschen aufgrund mangelnder Unterstützung und Beratung zurück. „Dies ist eine Chance für Finanzdienstleister, Anlegern das nötige Rüstzeug an die Hand zu geben, damit sie nach ihren persönlichen

Werten und Überzeugungen investieren können“, erklärt Axel Schwarzer, Head of Vontobel Asset Management. „Deshalb werden wir die Zusammenarbeit mit Vermittlern und Finanzberatern verstärken, unsere Produktpalette erweitern und durch gezielte Maßnahmen den Zugang zu nachhaltigen Anlageansätzen verbessern.“

ESG-Anlagen zählen seit Jahren zu den Strategien mit den weltweit größten Wachstumszahlen. So stiegen die Mittel, die weltweit in nachhaltige Anlagen investiert wurden, allein in den Jahren 2016 bis Ende 2018 um mehr als ein Drittel auf mehr 30,5 Billionen US-Dollar an. Vontobel geht davon aus, dass die Nachfrage nach nachhaltigen Anlagelösungen weiter steigt, unter anderem aufgrund des „Aktionsplans zur Finanzierung eines nachhaltigen Wachstums“ der EU. Der Aktionsplan wird dazu beitragen, dass nachhaltiges Investieren noch stärker in den Fokus der Anleger rückt.

Die vollständige Studie finden Sie unter: <https://am.vontobel.com/de/act-esg>.

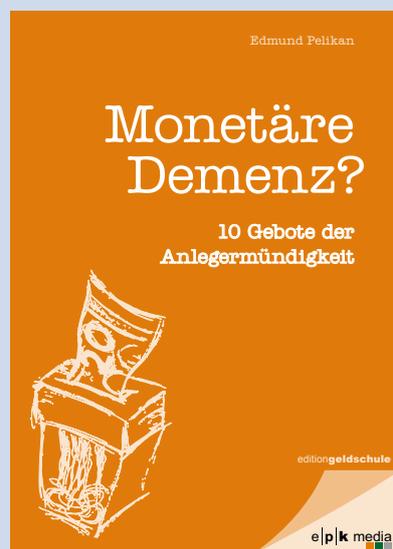
Mehr über Vontobel Asset Management finden Sie auch bei Twitter.

Quelle: GFD - Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH ■

Anzeige

epk media Verlag

Unsere Edition Geldschule:



Monetäre Demenz?
Zehn Gebote der Anlegermündigkeit

ISBN:
Print 978-3-937853-14-7
E-Book 978-3-937853-15-4
Preis (Print): 5,00 Euro

... Schon Schulkinder müssen heute manchmal erkennen, dass das Geld auf ihrem Sparsbuch weniger wird und nicht mehr. „Dass es keinen Anreiz zum Sparen mehr gibt, führt zu hoher Verunsicherung“, sagt Stefen Schneider, Chefvolkswirt für Deutschland bei der Deutschen Bank. ...

Quelle: Welt am Sonntag, Nr. 34/2019
Artikel „Das gefährliche Nichts“

Das gefährliche **NICHTS**

Geld hat keinen Preis mehr, das kapitalistische System steht auf dem Kopf. Ohne Zins ist seine Funktionsweise fundamental gestört. Das birgt enormen gesellschaftlichen Sprengstoff

Wirtschaft braucht Wissen

der „economissimus campus“
z.B. in der Redaktionswerkstatt

mehr dazu unter:

www.stiftung-finanzbildung.de

Die Stiftung Finanzbildung finanziert sich aus einmaligen bzw. regelmäßigen Spenden von Fördermitgliedern, Einzelpersonen und Unternehmen. Auch Ihre Spende hilft:

Sie können uns unterstützen:

Stiftung Finanzbildung gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt)
Sparkasse Landshut
IBAN: DE62 7435 0000 0020 2200 14 • SWIFT-BIC: BYLADEMILAH

Stiftung Finanzbildung gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt)
Altstadt 296 • 84028 Landshut • Tel.: +49 (0)871 965 640 98
info@stiftung-finanzbildung.de • www.stiftung-finanzbildung.de

