Leistungsdokumentation Edmund Pelikan

Wirtschaftspublizist, Finanzrechercher und Sachverständiger für Sachwerte und Investmentvermögen

EPK MEDIA
MEDIA – ANALYTIC – AUDIT – IMMOBILIEN
für Sachwerte, Investmentvermögen und Impact-Investing

Stiftung Finanzbildung

GENTDWELL
Real Asset Intelligence
Vertrauensmarke der epk media

Benzstraße 13
84030 Landshut
Tel: 015679 256200
E-Mail: ep@gentdwell.de
Internet: www.gentdwell.de

Leistungsdokumentation Edmund Pelikan

Wirtschaftspublizist, Finanzrechercher und Sachverständiger für Sachwerte und Investmentvermögen

Edmund Pelikans Tätigkeit steht unter dem Motto Trusted First. Geleitet ist dieses Prinzip durch den Gedanken, dass die Arbeit an und die Bestätigung von monetärem Vertrauen der Schlüssel in der finanzökonomischen Welt sind.

Diese verschiedenen Mentalitäten sind nicht selten im Vorfeld bereits zu erkennen oder sogar in den Prospekten bereits angelegt.

Unter der Marke Gentdwell re:esg analytics werden Analysen, Finanzrecherchen, Faktenchecks und Marktforschung durchgeführt sowie Studien und Gutachten erstellt, wie z.B. als Sachverständiger für den Finanzausschuss des Deutschen Bundestages.

Daneben tritt Edmund Pelikan mit seiner zentralen Botschaft „monetäres Vertrauen und Finanzbewusstsein“ als Redner, Dozent und Referent auf, wie z.B. auf der Vermögensverwaltertour der Privatbank Hauck & Aufhäuser oder der Vortragsreihe KOMPETENZ hoch 5.

Abgerundet wird sein finanzwissenschaftliches Engagement mit der von ihm gegründeten Stiftung Finanzbildung gUG, die u.a. jährlich den Wettbewerb „Jugend wirtschaftet!“ an der Oberstufe von bayerischen Gymnasien, FOS und BOS erfolgreich durchführt und Schüler, Studenten und Young Professionals an Finanzthemen kritisch heranführt. Ab 2021 ergänzt das Projekt „FinanzbildungsForum“ das Engagemnet des gemeinnützigen Think Tanks.

Die vorliegende Leistungsbilanz stellt Fachbeiträge von und über Edmund Pelikan aus den letzten 48 Monaten zusammen.

Leistungsdokumentation Edmund Pelikan

Wirtschaftspublizist, Finanzrechercher und Sachverständiger für Sachwerte und Investmentvermögen

Inhaltsverzeichnis

Edmund Pelikan ..... Seite 7

Grußworte zur hundertsten Ausgabe des BeteiligungsReports ..... Seite 8

Ausgewählte Analysen und Berichte

Sieben nicht sehr wahrscheinliche finanzökonomische Vorhersagen
(FOR – family office report, Dezember/ Januar 2020) ..... Seite 12

Ist die Finanzwelt noch zu retten? Investmentbranche braucht mehr denn je
vertrauenswürdige Vorbilder (BR 119/ 2020) ..... Seite 14

Das Paradox Wirecard- und was wir daraus lernen!
(FOR – family office report, Juli 2020) ..... Seite 16

Vatikanstaat ist pleite- oder wie Fehlermeldungen entstehen
(FOR – family office Report, Februar/März 2018) ..... Seite 18

Die Aufregung der Sommerpause : Die Wiedereinführung der
Vermögenssteuer (FOR – family office Report, August/September 2019) ..... Seite 20

Ich liebe das Handelsblatt- trotz seiner Fehler (BR 3-2018) ..... Seite 22

Enteignung ist gelebte Praxis nicht Theorie
(FOR – family office Report, April/Mai 2019) ..... Seite 24

Arena des monetären Sadismus (BR 1-2018) ..... Seite 26

Mark my words: Werden die deutschen A380-Fonds zum Anlegergrab?
(BR 1-2018) ..... Seite 28

Anleihebesprechung Immobilieninvestment „Mitten in Hannover“
(FOR – family office Report, Februar/März 2018) ..... Seite 29

Ein Irrsinns-Projekt: Österreich gibt eine 100-jährige Anleihe heraus!
(FOR – family office Report, Januar 2018) ..... Seite 31

Weitere Analysen und Berichte vor 2018 ..... ab Seite 42

Leistungsdokumentation Edmund Pelikan

Wirtschaftspublizist, Finanzrechercher und Sachverständiger für Sachwerte und Investmentvermögen

EDMUND PELIKAN

WIRTSCHAFTSPUBLIZIST, FINANZRECHERCHER UND SACHVERSTÄNDIGER FÜR SACHWERTE UND INVESTMENTVERMÖGEN

BERUFLICHE ENTWICKLUNG

- Seit 18 Jahren Inhaber & Senior Partner der epk media / Landshut
- Seit 27 Jahren nebenberuflich Dozent an IHKs, Akademien und Hochschulen sowie Mitglied in Prüfungsausschüssen sowie Vortragsredner
- Seit ca. 10 Jahren Gründer und Geschäftsführer der Stiftung Finanzbildung gUG
- Geschäftsführer einer genossenschaftlichen Banktochter
- Diverse Stationen in Banken, Schwerpunkt Immobilienfinanzierung, Bauträgerfinanzierung, Immobiliengutachten und Immobilientransaktionsberatung
- Berufsbegleitend: Hochschulfachzertifikate, AKAD, Rendsburg
- Berufsausbildung: Bankkaufmann, Vereinsbank AG, Landshut
- Schulausbildung: Abitur, Hans-Leinberger-Gymnasium, Landshut

KOMPETENZPROFIL

Langjährige Praxiserfahrung in:

- Sachwert- und geldwertorientierter Marktforschung und Recherche
- Gutachterlichem Immobilien- und Finanzcontrolling
- Erstellung von finanzpädagogischen Konzepten
- Projektbezogener Kompetenzberatung und kommunikativer Umsetzung
- Geschäftsführung im kaufmännischen und vertrieblichen Bereich
- Wirtschaftspublizistischer Realisierung von monetären Fachthemen

ALS REFERENT UND MODERATOR

ALS PODIUMSGAST BEI DISKUSSIONEN

ALS BUCHAUTOR IM INTERVIEW

ALS SACHVERSTÄNDIGER IM BUNDESTAG

ALS EXPERTE IM FERNSEHINTERVIEW

BIBLIOGRAFIE

- Buch – Streitschrift „Pseudologie der Finanzpolitik“ (2015)
- Jugendbuch Das „Artus-Prinzip“ (2013)
- Buch – Streitschrift „Monetäre Demenz?“ (2012)
- Buch „AndersInvestieren“ (2010)
- Jugendbuch „Fuggergilde: Der letzte Schachzug“ (2009)
- Lehrskript DIHK „Bankprodukte für den privaten Haushalt“ (2009)
- Buch „Chancen mit geschlossenen Fonds“ (2007)
- Lehrskript DIHK „Geschlossene Fonds“ (2007)
- Jahrbuchreihe „BeteiligungsKompass“ (17 Ausgaben von 2004 – 2020)
- Herausgeber Fachmagazin „BeteiligungsReport“ (17 Ausgaben von 2004 – 2020)
- Herausgeber Fachbrief „FOR-family office report“ (17 Ausgaben von 2004 – 2020)

FILMOGRAFIE

Wirtschaftsfilm „AndersInvestieren“ (2011)
Interviewserie bei n-tv mit Diskussionsrunde u.a. mit Stefan Loipfinger
Interviewserie im Deutschen Anleger Fernsehen

Grußworte zur hundertsten Ausgabe des BeteiligungsReports

„Nach nunmehr 15 Jahren können wir die hundertste Ausgabe der BeteiligungsReport-Familie, bestehend aus dem Hauptmagazin, den Sonderausgaben, dem BeteiligungsReport Plus und dem monatlichen BeteiligungsReport Update, Ende August 2018 vorlegen. Als Herausgeber und Chefredakteur sind diese Familie, mein Team ebenso wie Sie und Ihr mir sehr ans Herz gewachsen. Obwohl sich der Sachwertmarkt komplett verändert hat, ist es immer noch sehr spannend, darin zu agieren. Ich danke allen, die uns auf diesem Weg begleitet haben. Ihr Edmund Pelikan“

Diese Zeilen schrieb die Redaktion den zahlreichen Freunden, Kollegen, Marktprofis und Marktbeobachten des Sachwertmarktes und lud sie zu einem Grußwort ein. Die folgenden Zeilen erreichten uns bis zum Redaktionsschluss in der Ferienzeit. Alle später eingetroffenen lesen Sie auf unserem Newsportal beteiligungsreport.de.

Jürgen Braatz
Inhaber, Ratingwissen

Lieber Herr Pelikan, fast seit der ersten Ausgabe sind wir in verschiedenen Konstellationen Gesprächspartner. Sei es, dass ich Interviews für den BeteiligungsReport mit meinen Kunden begleite, sei es, dass Sie Gast beim Fondsrating-Tag sind oder dass wir uns in Landshut „nur so“ austauschen. Es ist immer ein Gewinn, und meinen Kunden kann ich mit einem guten Gefühl ein Gespräch oder auch geschäftliche Kontakte zum Verlag empfehlen, weil Sie immer fair mit ihnen umgehen. Also weiter so!

Thomas Hartauer
Vorstandsvorsitzender, CAV Partners AG

Liebes Team des BeteiligungsReports, herzlichen Glückwunsch zum Doppeljubiläum: 15 Jahre und 100. Ausgabe sind – leider – eine Seltenheit geworden in der Branche. Umso mehr freut es uns, dass eine Institution des Beteiligungsmarktes diese stolzen Zahlen nun vorweisen kann. Dies ist offenkundig auch ein Zeichen, dass der Markt entsprechende Recherchen und Informationen sucht und nachfragt.

So bleibt uns vom CAV Partners Team nur noch neben den Glückwünschen zum Jubiläum auch die besten Wünsche für die Zukunft mit auf den weiteren Weg zu geben.

Andreas Heibrock
Geschäftsführer, PATRIZIA GrundInvest KVG

Der BeteiligungsReport kann nun auf 100 informative Ausgaben zurückblicken. Seit seiner Erstausgabe hat er sich zu einer wichtigen Informationsbörse entwickelt, die heute in der Welt der geschlossenen Beteiligungen als eine feste Größe im Markt wahrgenommen wird. Das Team der PATRIZIA GrundInvest gratuliert zu 15 Jahren leidenschaftlicher Berichterstattung. Herzlichen Glückwunsch zum Jubiläum!

Karsten Mieth
Vorstand, Encavis Asset Management AG

Lieber Edmund, 100 Ausgaben Beteiligungs-Report und über 15 Jahre begleiten wir nun gemeinsam den Sachwertemarkt – durch alle Höhen und Tiefen. Gratulation an Dich und Deine Arbeit für einen ehrlichen Journalismus, für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und Dein immenses Durchhaltevermögen. Die Branche profitiert sehr von Deinem Eifer und Deinem Sachverstand.

100. Ausgabe

Thomas Roth
IMMAC

Der BeteiligungsReport zählt zu den wenigen Magazinen, die ausschließlich auf Sachwerte fokussiert sind, und hat sich damit nachhaltig für die für die Branche verdient gemacht. Der Herausgeber und Chefredakteur Edmund Pelikan hat das Organ geprägt mit hohem Sachverstand, konstruktiver Kritik, Fairness, aber auch mit seiner Menschlichkeit, die er unter anderem mit seiner gemeinnützigen „Stiftung Finanzbildung" und dem Wettbewerb „Jugend wirtschaftet" beweist.

Die Branche dankt, gratuliert herzlich und freut sich auf die nächsten 100 Ausgaben!

Oliver Porr
Geschäftsführer, LHI Leasing GmbH

Lieber Herr Pelikan, zu den ersten hundert Ausgaben gratuliere ich sehr herzlich. In den 15 Jahren seit der ersten Publikation hat sich so ziemlich alles im Sachwertemarkt gewandelt. Dies betrifft aber nicht nur die Produkte und ihre Anbieter – auch die Medienlandschaft rund um das Sachwertethema hat sich verändert. Viele haben das Thema entdeckt und doch gleich wieder fallen gelassen. Insoweit ist die 100. Ausgabe aus der BeteiligungsReport-Familie ein Spiegelbild von unternehmerischer Zähigkeit und hoher Kontinuität. Da kann man einfach nur sagen: Danke – gut gemacht.

ÖKORENTA
Nachhaltige Kapitalanlagen

Herzlichen Glückwunsch zur 100. Ausgabe BeteiligungsReport! Ein etabliertes Medium feiert seine Jubiläumsausgabe – und ÖKORENTA gratuliert. Seit 15 Jahren begleiten Sie den Beteiligungsmarkt mit Kompetenz und journalistischem Anspruch. Ihren Lesern bieten Sie Orientierung in einem immer komplexer werdenden Umfeld. Mit 20 Jahren eigener Firmengeschichte im Sachwertsektor verfolgen wir Ihre Berichterstattung von Anfang an und sagen alles Gute für die nächsten einhundert Ausgaben. Weiterhin viel Gespür für das, was den Markt der Sachwertanlagen bewegt!
Ihre ÖKORENTA

Harald von Scharfenberg
Gründer und Geschäftsführender Gesellschafter der BVT Unternehmensgruppe

Lieber Herr Pelikan, 100 Ausgaben BeteiligungsReport – das sind 15 Jahre Finanzmarktgeschichte, in denen sich die Branche der geschlossenen Sachwertbeteiligungen grundlegend verändert hat. Als Finanzmagazin haben Sie diese Zeit mit qualifiziert recherchierten Themen begleitet. Herzlichen Glückwunsch zu diesem imposanten Jubiläum im Namen der gesamten Geschäftsleitung der BVT Unternehmensgruppe. Wir wünschen Ihnen und dem Team des BeteiligungsReports weiterhin redaktionell spannende Zeiten und alles Gute!

Helmut Schulz-Jodexnis
Leiter Produktbereich Sachwerte & Immobilien, Jung, DMS & Cie. AG

Lieber Herr Pelikan, wir von Jung, DMS & Cie. freuen uns, dass Sie nun schon so viele Jahre mit Ihrem Engagement und Sachverstand den Beteiligungsmarkt für Sachwerte begleiten. Nun erscheint schon die 100te Ausgabe des BeteiligungsReports, und er ist so frisch und anregend wie am ersten Tag. Sie haben den Markt durch viele Höhen und Tiefen begleitet und sind nie müde geworden, sich für die Sache selbst, aber auch für die Dinge drum rum einzusetzen. Es freut uns deshalb auch besonders, dass einige der Jung, DMS & Cie.-Vermittler besondere Anerkennung als „trustet consultant" oder auch als Geehrte durch den Deutschen BeteiligungsPreis für gute Beratung erhalten haben. Ihre Art, Informationen kompakt, verständlich und gleichzeitig auch kritisch darzustellen, macht Ihr Gesamtengagement einzigartig. Verbunden mit dem Wunsch, dass Sie uns noch lange erhalten bleiben, wünschen wir alles Gute zur Jubiläumsausgabe.

ASSET

Friedrich Andreas Wanschka
Inhaber, Redaktionsbüro Friedrich Andreas Wanschka

Lieber Herr Pelikan, meine herzlichen Glückwünsche zur 100. Ausgabe Ihrer BeteiligungsReport-Familie! Seit nunmehr 15 Jahren bereiten Sie mit Ihren Publikationen den Markt der Beteiligungen in Deutschland auf. Sie haben damit alles mitgemacht und erlebt, wie sich der Markt der geschlossenen Fonds gebildet hat, immer neue Rekord-Jahresumsatzzahlen erreichte und dann durch die langanhaltende Finanzkrise gewaltig an Fahrt verloren hat. Mit teilweise nur mehr 10 Prozent vom ursprünglichen Marktvolumen kann man jetzt nach der Regulierung fast von einem Neuanfang sprechen. Mittlerweile werden wieder mehr Fonds aufgelegt, und auch institutionelle Investoren haben den Beteiligungsmarkt neu für sich entdeckt. Auf die nächsten 100 Ausgaben BeteiligungsReport - ich freue mich darauf!

Matthias Wiegel
Mitglied des Vorstandes, Bundesverband Finanzdienstleistung AfW e.V.

Der Bundesverband Finanzdienstleistung AfW e.V. gratuliert dem BeteiligungsReport zur einhundertsten Publikation in fünfzehn Jahren erfolgreicher journalistischer Begleitung des Sachwertemarktes in Deutschland. Zur Erlangung kundenrelevanter Erkenntnisse ist dessen kritische journalistische Begleitung für die von uns vertretenen IFAs und freien Finanzanlagenvermittler von hoher Bedeutung. Gerade deshalb wünschen wir der BeteiligungsReport-Familie mit ihren verschiedenen Publikationen weiterhin viel Erfolg und die gewohnte Nähe zum Geschehen.

André Wreth
Geschäftsführer, Solvium Capital GmbH

Sehr geehrter Herr Pelikan, wir gratulieren Ihnen und Ihrem Team herzlich. Der BeteiligungsReport und Sie als Herausgeber sind immer ein fairer Partner. Wir schätzen Ihr Interesse an einer wahrhaftigen Berichtserstattung über die Sachwertbranche sehr. Fehlentwicklungen bei einzelnen Anbietern, Verbänden, Behörden und Politik benennen Sie klarer als viele andere. Andererseits neigt der BeteiligungsReport nicht zu Übertreibungen und Hysterie. Deshalb wünschen wir uns und Ihnen noch viele gemeinsame erfolgreiche Jahre. Schöne Grüße aus Hamburg!

Ausgewählte Analysen und Berichte

Sieben nicht sehr wahrscheinliche finanzökonomische Vorhersagen

Edmund Pelikan, Hrsg. „FOR-familyoffice report und Hrsg. „BeteiligungsReport“

Der Jahreswechsel ist nicht nur die Zeit um zurückzuschauen, sondern auch der Moment nach vorne zu blicken. Die großen volkswirtschaftlichen Abteilungen der Banken und Vermögensverwalter versuchen sich in einer möglichst präzisen Voraussage der Indexwerte zum Ende der nächsten Periode. Sicher ist nur, dass exakt dies nicht eintreten wird. Der US-amerikanische Erzähler und Satiriker Mark Twain (1835 – 1910) sagte einmal:
„Voraussagen soll man unbedingt vermeiden, besonders solche über die Zukunft.“
Wenn ein Professor wie Max Otte seit der Vorhersage einer offensichtlichen Marktschieflage nun als Crash-Guru gesehen wird, kann er nur der damaligen US Regierung danken. Wenn diese nicht die Investmentbank Lehman-Brother hätte fallen lassen, wäre wohl der Crash ausgeblieben und die Bankindustrie hätte nur leicht gehustet. So werden wohl Götter kreiert.
Als FOR – family office report wollen wir uns nicht in einer weiteren unsinnigen Annahme verirren, sondern wir wollen mit unseren Vorhersagen provozieren und vielleicht auch den Traum oder das Trauma für einen nicht vorhandenen idealen und verantwortungsvollen Markt Ausdruck geben.

Vorhersage #1 - Die EZB erhöht wieder die Zinsen

Die EZB Präsidentin hat erkannt, dass die Null- beziehungsweise Negativzinsspirale nur in den monetären Abgrund führt. Die EZB befürchtet eine zügellose Verschuldung der öffentlichen Hand und der Leitwirtschaften in der Eurozone. Die Regierungen – insbesondere die der europäischen Südländer – haben eine Protestnote nach Frankfurt geschickt. Italien bereitet den Ausstieg aus der Eurozone vor.

Vorhersage #2 – Die Bundesregierung beschließt die Einführung eines Staatsfonds

Angesichts der monetären Defizite im Rentensystem für die kommende Generation entschließt sich die Bundesregierung, einen privatwirtschaftlich verwalteten Staatsfonds nach norwegischem Vorbild einzuführen. In Ermangelung von Einnahmen aus der Erdölindustrie – wie in Norwegen – besinnt sich die Regierung auf die Stärken deutscher Leistungsfähigkeit. Dem Staatsfonds werden alle Staatsbeteiligungen als Startkapital übergeben.
Daneben beteiligt sich der Fonds an universitären Buyouts, ergänzt um Einnahmen aus Kartell- und Prozessstrafen. Auch die Einnahmen aus den Negativzinsen werden wegen ihrer „Bilanzwirkung“ auf oft mehrere Jahre oder Jahrzehnte dem Staatsfonds zugebucht. Erste Beispiele, wie die „Stiftung-Fonds zur Finanzierung der kerntechnischen Entsorgung“ dienen als Vorbild.

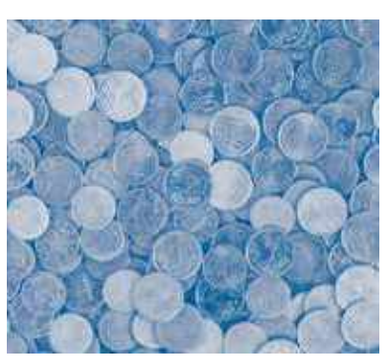
Vorhersage #3 – Fridays for Future erhalten einen Ministerposten

Die kapitalismusfeindliche Bewegung „Fridays for Furture“ darf e
teilosen Minister bestimme
damit am Kabinettstisch.
strukturlose Bewegung er
einen Stab von 100 Mitarb
ein Budget im Millionen
folgen Streitereien wegen der Besc
zung und man einigt sich auf das Rotationsprinzip, wie in den Anfängen der Grünen.

Vorhersage #4 – Gegen Elektroautos häufen sich die Kritik

Nach dem Heilsversprechen der Elektromobilität holt das E-Auto die Realität ein. Es häufen sich die Entsorgungsprobleme der Batterien nach Unfällen und die Versorgung mit Strom bei Staus und im Winter. Der Tesla-Börsen-Kurs fällt dramatisch, der E-Auto-Vorreiter überlebt nur, weil man sich auf Innenstadtbusse und autonome E-Taxis konzentriert.

Vorhersage #5 – Bargeld wird durch Kryptogeldkarten ersetzt



Die Zentralbanken und die Staaten wollen durch das Bargeldverbot ab 2021 die Kontrolle auf das Geld perfektionieren um sich dadurch die weitreichende Möglichkeit von Entwertungen und Staatsentschuldungen offen zu halten.

Der Markt reagiert auf seine Weise: Kryptogeldinstitute begeben Geldkarten, die anonym und flexibel verwendbar sind.

Vorhersage #6 – Der angekündigte Crash fällt aus

Durch die EZB-Zinserhöhung und die seit langem befürchtete massive Entschuldung der Staaten durch eine europaweite staatliche Zwangshypothek auf privaten Immobilienbesitz in Höhe von 50 % des Verkehrswertes wird nach tumultartigen Protesten der Immobilieneigentümer die ursprünglich geplanten 30 Jahren Laufzeit auf 100 Jahre verlängert. Damit ergibt sich für eine Zwangshypothek von 100.000 Euro ein monatlicher Rückführungsbetrag von etwas über 80 Euro. Dies beruhigt die Immobilienbesitzer. Die erfolgreiche europäische Staatssanierung gefällt den Märkten und ein Crash ist in weite Ferne gerückt worden.

Vorhersage #7 – Das klassische Bankmodell hat sich überholt

Banken klassischer Bauart sind nicht mehr beliebt. Die Bankwelt teilt sich ab 2020 in drei Welten: Zum einen in Direkt- und Onlinebanken, hauptsächlich für Kunden bis 40 Jahre. Nicht mal eine Hotline-Nummer wird hier zur Verfügung gestellt.
Das zweite Modell sind Beraterbanken für Geldwerte, die zunehmend große Filialen in den großen deutschen Städten über 250.000 Einwohner betreiben. Es kann schon mal sein, dass man bis zu zwei Stunden aus einem ländlich geprägten Teil der Republik zu einem persönlichen Gespräch fahren muss. Zumindest werden hier auch telefonische- und Skype-Beratungsgespräche angeboten werden.
Eine neue Bankenart wird die sogenannte Sachwert-Bank sein. Hier wird die Kompetenz für Immobilien, Edelmetalle, Kunst aber auch deren Gestaltungsarten gebündelt. Wichtiges Element ist ein großer Sicherheitstrakt mit Schließfächern, aber auch ein Auktionsraum, sowie Planungsräume mit Architekten und Ingenieuren, die als Immobilienprojektentwickler dienen. Ein Pfandhaus gehört ebenso zu dieser Sachwert-Bank.

Wenn Sie – liebe Leser – herzlich über unsere Voraussagen gelacht haben, haben wir unser Ziel erreicht. Aber wenn Sie in dem einen oder anderen Punkt gestockt hatten, ist dies gut. Weil sie vielleicht durch den provozierenden Text nachdenklich geworden sind. Gut so.
Viel Freude beim Nachdecken, verbunden mit der Aufforderung, kritisch zu bleiben. ■

Anzeige

Jetzt am 04. Februar 2021
im Tageszentrum Landshut

Impact Investing - Digitalisierung - Corona Folgen

Deutsches FinanzbildungsForum

Ein Projekt der Stiftung Finanzbildung

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

EDITORIAL

Liebe Leser des BeteiligungsReport,

jeder, der eingefleischten Crowdfunder oder Anhänger der Tokenisierung, wird behaupten, klassische Finanzberatung oder hochwertige Vermögensverwaltung sei veraltet beziehungsweise tot. Vielleicht gilt das tatsächlich für das reine Massengeschäft an Kleininvestoren und der Lockdown unterstreicht diese These, so wird aller Orts gemunkelt.

Persönliche Beratung war in dieser kontaktfreien Phase nur noch über Telefon oder Videokonferenzen möglich, nicht selten mit einem schlechten Gefühl wegen einem Mangel an Vertraulichkeit.

Aber Finanzmanagement war schon vor der Pandemie in die Krise gekommen. Denn gerade die heute propagierte Digitalisierung und Technisierung- gerade bei Banken- führt am Ende zu einem zentralen Problem: Wem können die Anleger und Investoren noch vertrauen?!

Wenn selbst DAX-Konzerne es mit der Ehrlichkeit nicht mehr so genau nehmen, ist das vorsichtig formuliert. Der VW-Konzern ist seitdem im Fokus der Anwälte wegen des Abgasskandals. Aktuell steckt der Zahlungsdienstleister Wirecard in Problemen und der Aktienkurs stürzte am 18. Juni 2020 um über 90 Prozent ab.

Das zeigt, dass die fundierte Analyse und die Beurteilung von dritter Seite an Bedeutung gewinnen. Diejenigen, die sich durch Qualitätschecks und Qualitätsberatung hervortun, werden die Gewinner der aktuellen Krise sein. Dazu gehört auch, temporäre Fehleinschätzungen transparent zu erläutern und einzugestehen. Trotz der zunehmenden Digitalisierung über technische Hilfsmittel können diese Vermögensbegleiter die Vertrauenslücke nach der Corona-Krise meiner Ansicht nach nur durch persönliche Gespräche überbrücken. Wichtig dabei ist, dass die Beratung nicht nur dem Selbstzweck sondern auch dem Kundennutzen dient. In unserer Welt der immer höheren Umsätze und des immer weiteren Wachstums ist dies eine belächelte These. Aber fragen Sie einmal ihren Investor, ob er von jemanden begleitet werden will, dem sein nächster Maserati wichtiger ist als die Performance seiner Kunden.

Gerade jetzt – kurz nach d… angeordneten Lockdown – gerade wegen der derzeitigen und künftigen massiven monetären Probleme der Wirtschaft und nicht weniger Privaten, halten viele inne und wollen neben reinen Zahlen auch etwas mit ihrer Anlage bewirken. Impact-Investing heißt dies neudeutsch. Was als Nische für Ökofreaks begann, ist heute notwendiger Zukunftbaustein zum Werterhalt von Portfolios, egal ob privaten, semi-institutionellen oder institutionellen. Trotzdem finden monetäre Verkaufsdrücker immer noch Kunden, da diese nicht den Wert von Qualitätsberatung zu schätzen wissen.

Deshalb brauchen wir monetäre Vorbilder, die auch in schwierigen Zeiten erfolgreich agieren und die Finanzwelt erläutern. Das sind aber nicht die bekannten Untergangspropheten, sondern erfolgreiche Manager. Jeder denkt heute hier an **Warren Buffet**, und damit haben sie recht. Aber wir in Deutschland brauchen uns nicht zu verstecken. In den späten 80er Jahren hatten wir den überragenden Wirtschaftsquerdenker **Dr. Alfred Herrhausen** – Vorstandssprecher der Deutschen Bank, der bereits nachhaltige Gedanken formulierte, als die wenigsten mit dem Begriff noch etwas anfangen konnten.

Aber auch heute gibt es in Deutschland Marktakteure, die sich als monetäre Vorbilder geradezu anbieten. Einerseits wäre als Beispiel hier das Führungsteam der Vermögensverwaltung **Flossbach von Storch** in Person von **Dr. Bert Flossbach, Kurt von Storch** und **Dirk von Velsen** zu nennen. Trotz oder gerade wegen ihres

Fortsetzung nächste Seite

Inhaltsverzeichnis

Seite	
2	EDITORIAL
3	INHALT: Wir in den Medien
4	NEWS: Kurz notiert
5	NEWS: Gesetzentwurf: Zentrale Beaufsichtigung von Finanzanlagenvermittlern durch BaFin
6	ASSET: kmi-Studie 2020 über Vermögensanlagen
8	ASSET: Scope Analysis: Offene Immobilienfonds- Covid- 19 erhöht Risiken und drückt Rankings
9	IN EIGENER SACHE: Empfehlung von Finanzexperten auf finanzberater.digital
10	ASSET: FPRE: Metaanalyse
11	ASSET: KCD Catella Immobilienfonds
12	ASSET: Aktuelle Publikums-AIF am Markt
14	CONTROL: Fondsbesprechungen aktueller AIFs
15	PERSONELLES

Wir in den Medien

Werner Rohmert stellt im aktuellen Immobilienbrief Nr. 476 die neuesten Bücher der epk media vor.

Wir bedanken uns für über 1.700 Ansichten des BeteiligungsReports 116 auf dem sozialen Netzwerk LinkedIn.

Fortsetzung Editorial...

Erfolges einer robusten Anlagestrategie in Theorie und Praxis investieren sie in ein von **Prof. Dr. Thomas Mayer** geleitetes Research Institut sowie in eine Stiftung, die ökonomische Bildung fördert und von **Verena von Hugo** geleitet wird. All dies sind existentielle Impulse für die finanzökonomische Zukunft.

Auch in der Welt der Sachwerte fallen Persönlichkeiten auf, die jahrzehntelange positive Performance mit Engagement für die Produkt- und Beratungsqualität verbinden. Mir fällt hier sofort das Führungsteam der **LHI Leasing** ein. Das Gesicht nach außen ist hier **Oliver Porr,** der auch durch seine Aufgaben bei Branchenverbänden in aller Stille viel bewirkte. Der vom BeteiligungsReport bereits für sein Lebenswerk ausgezeichnete Porr ist aber nie müde zu betonen, dass er Teil eines Teams mit seinen Kollegen **Peter Kober, Jens Kramer** und **Robert Soethe** ist. Bei **LHI** ist einzig und allein zu bedauern, dass die Fokuskunden in den letzten Jahren zunehmend die institutionellen Investoren wurden, so dass die Retail-Liga die Qualität des Hauses **LHI** nur noch wenig nutzen kann. Aber auch **Gordon Grundler** und **Klaus Wolfermann** gehören im Sachwertbereich zu den Top-Performern und Akteuren mit Vorbildcharakter. Solche Top-Vermögensmanager erkennen, dass monetäres Greenwashing sich nicht nur in den Firmenbilanzen rächen wird, sondern langfristig Vertrauen bei ihren Kunden kosten wird. Deshalb wird über ESG nicht nur geredet, sondern es gelebt. Dies ist aber nicht nur von Bedeutung bei den Produktemittenten, sondern auch bei Vermögensverwalter und Family Offices. Und hier darf ich ein Beispiel für eine solch einzigartige Vorbildfunktion nennen: **Volker Weber**, der CSO der **Nixdorf Capital AG** und langjähriger Vorstandsvorsitzender des **Forum Nachhaltige Geldanlage e.V.** Seit Jahren zeichnet er sich als unbestechlicher Kämpfer für ehrliche, sinnhafte Investitionstätigkeit aus, was seine meinungsstarken und fundierten Artikel und Kommentare in Fachmagazinen und sozialen Medien eindrucksvoll nachzeichnen. Sie zeigen, dass Vertrauen in die Person gerechtfertigt ist.

Zusammenfassend kann man sagen, dass Geldanlagen, offenen Fonds, geschlossenen AIF, Vermögensanlagen oder Crowdinvestments nicht von Haus aus in die Schublade gut oder schlecht zu legen sind, was von Publikumsmedien oder auch Lobbyisten so gern gemacht wird. Wie in der feinen Küche kommt es sowohl auf die Zutaten, die Zubereitung und die finale Betreuung an. All das ist entscheidend darüber, ob die Komposition dem Gaumen, den Augen und dem Kopf zum Schluss schmeckt. Bei der Zubereitung der Finanzanlage kommt dann noch die laufende Verwaltung dazu.

Der Finanzmanager, der Vermögensverwalter und der Berater machen also in diesem komplexen Zusammenspiel den Unterschied aus, damit der Investor zum Schluss zufrieden ist und Vertrauen hat. Algorithmen und technische Tools können dabei nur Hilfsmittel sein. Monetäre Spitzenkräfte müssen wieder Vorbilder sein. Es gibt bereits einige, aber es müssen mehr werden. Wenn wir Diesen als Menschen wieder Vertrauen können, dann ist mir um die Zukunft mit einem New Monetary Deal nicht mehr bange.
In diesem Sinne bleiben Sie kritisch

Ihr Edmund Pelikan

Das Paradox Wirecard – und was wir daraus lernen!

Ein Kommentar von Edmund Pelikan, Hrsg. „FOR-familyoffice report und Hrsg. „BeteiligungsReport"

Es war der große Schlag nach der Corona-Depression. Ein Unternehmen wie Wirecard, deren Geschäftsmodell als pandemiesicher galt, stürzte über Betrugsvorwürfe und blieb in der Insolvenz liegen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, testierende Wirtschaftsprüfer und auch zahlreiche Fondsmanager hatten die Verwerfungen trotz zahlreicher öffentlich geäußerter Bedenken seitens englischer Finanzzeitungen nicht kommen sehen.

Ist das Aufsichtsversagen? Ist das Prüferversagen? Ist das Fondsmanagerversagen? Ja und Nein - würde ich sagen. Ja, denn 25 Prozent des Eigenkapitals zu bestätigen, das als Cash auf einem Konto bei einer philippinischen Bank liegen soll und das sich nach heutiger Nachrichtenlage als nicht existent herausstellt, ist mehr als ein Prüfungsfehler. Vor allem wenn öffentliche Medienberichte bereits seit 2014 Bilanzmanipulationen unterstellen.

Das Paradox dabei: Nicht selten sind solche Warnsignale genau der Grund, warum Aktionäre und Fondsmanager einsteigen. Die Warnung vor mediengewandten CEOs, die Unternehmen von einem Businessmodell zu einem religiösen Hype tragen, sehen wir auch bei Tesla. Ein Autoproduzent, der erst seit dem 4. Quartal geringe Gewinne ausweist und deutlich weniger Autos ausliefert als seine traditionellen Mitbewerber, ist heute doppelt so viel wert wie seine drei deutschen Dax-notierten Mitbewerber zusammen. Die seit dem Börsengang stetige Aktienwertsteigerung von inzwischen 7.000 Prozent ist nur durch die Vision eines Elon Musk gedeckt, nicht aber durch betriebswirtschaftliche Zahlen. Das bedeutet, wenn ein Anleger zu Börsenstart der Aktie am 29. Juni 2010 1.000 EURO Spielgeld investierte, ist er heute siebenfacher Millionär. Da kann man schon seinen gesunden Menschenverstand verlieren.

Ähnlich war es auch bei Apple-Gründer Steve Jobs. Der Glaube an eine Galionsfigur versetzt Berge. Es gab sicherlich in der Geschichte von Apple unternehmerisch kritische Momente – wie bei jeder Firma - in denen es um das Überleben der Apfelmarke ging. Der Ideenreichtum und die Strahlkraft eines Unternehmensführers wie Jobs hob hier die Marke und Company über die Schwelle des Scheiterns.

Zurück zu Tesla. Ein weiterer Kritikpunkt sollte nicht unerwähnt bleiben: Elon Musk verdient pro Jahr mal 600 Millionen mal über 2 Milliarden USD – zwar nicht als Festgehalt, sondern durch ein ausgeklügeltes Bonisystem. Wie kann man bei solchen Anreizen eine solide konservative Unternehmensführung erwarten und nicht narzisstisch sein? Die Hoffnung, dass es bei Tesla eben wie bei Apple gut gehen wird, bleibt. Anders bei Wirecard: Hier ist nichts gut gegangen.

Ein weiteres Paradox
Parallele zur Wirtsch
Bundesminister Altm
begingen unrühmlich
tionsfehler, als sie
würde keiner währe
Krise entlassen und k
de wegen der Pandemie in die Insolvenz gehen. Auch Aussagen wie das Scholz´sche „es ist genügend Geld für alle da" ist bereits heute widerlegt. Die EZB „schafft" Geld aus dem Nichts, als ob es kein Morgen gäbe. Und sie finanziert immer mehr direkt die Staatshaushalte über den Aufkauf von Staatsanleihen, was ihr eigentlich durch ihre Statuten untersagt ist. Noch gar nicht erwähnt sind Schattenhaushalte und künftige Billionenverpflichtungen z.B. für Beamtenrenten und zugesagte Steuergeschenke. Wie unterscheiden sich die handelnden politischen Personen von Unternehmern? Die Antwort ist einfach: Indem der Staat sich die Gesetze selbst macht, ist nahezu alles, was die Politiker machen, legal. Deshalb ist es aber noch lange nicht richtig.

Der Ökonom Daniel Stelter hat in seinem aktuellen Buch „Coronomics" auf Szenarien dieser Fehlentwicklung von maßlosen Schuldenaufbau und zügelloser Umverteilungspolitik hingewiesen und zeigt dabei sogar Lösungswege auf. Diese sind zwar nicht populär, aber wären wohl richtig, wie damals die Agenda 2020 von Gerhard Schröder. Heute ist aber kein Politiker in Sicht, der das ökonomisch Richtige machen wird. Das zeigt auch der massive Lockdown zur Corona-Krise, als die Law-and-Order-Politiker, begleitet durch den Applaus Staatshöriger, ihre Stunde gekommen sahen.

Narzisstische Trumpsche Ignoranz ist zwar keine Alternative, aber vielleicht ein liberal geprägtes schwedisches Modell?

Aber ich schulde Ihnen noch das Nein als Antwortalternative am Anfang des Textes: Auch ich hatte Wirecard im Depot, weil ich mir nicht vorstellen konnte, dass ein DAX-Konzern Finanzbetrug solchen Ausmaßes begehen kann und damit durchkommt. Ich habe diese Entscheidung allein getroffen, und mache keinen

Finanzberater und keine Bank für mein Handeln verantwortlich. Ich hatte während der letzten zwei Jahre durch Verkauf und Wiedereinstieg das Geld nahezu eingespielt, dass ich heute verloren hat te - ein kleiner positiver Nebeneffekt.

Aber kurz gesagt: Letztendlich war ich zu wenig kritisch. Punkt.
Was war das Paradox von Wirecard, das auch mich faszinierte? Es gab eine mutmaßliche stabile Unternehmensentwicklung, es war anscheinend ein funktionierendes Geschäftsmodell, es gab viel Cash in der Bilanz – wen störten da schon Schulden?
Passend dazu kommt mir die Erläuterung des englischen Mathematikers

Philip Jour in den Sinn, der einen selbstbezüglichen Satz 1913 veröffentlichte:

Der nächste Satz ist wahr.
Der nächste Satz ist wahr.
Der nächste Satz ist wahr.
Der nächste Satz ist wahr.
Der nächste Satz ist wahr.
Der erste Satz ist falsch.

Dieses Paradox ist nach beliebig vielen Sätzen nicht verschwunden und wird dennoch nicht wahrer.
Wann hat wohl Wirecard begonnen, zu lügen und es uns als Wahrheit aufgetischt?
Versuchen Sie doch einfach, mit dieser oder anderen paradoxen Logiken sich die Politik unserer Regierung als selbsterfüllende Prophezeiung schönzureden oder den Beginn vom Businessmodell zur Religion zu finden. Viel Spaß dabei.

Bleiben Sie kritisch und fördern auch Sie mehr #finanzbewusstsein ■

Chronik der Geldvernichtung der Wirecard AG

03. September 2018 – historischer Höchststand
Schlusskurs 197 Euro – Marktkapitalisierung 24,3 Milliarden Euro
24. September 2018 – Aufstieg in den DAX
Schlusskurs 183,35 Euro – Marktkapitalisierung 22,7 Milliarden Euro
30. Januar 2019 – Erste Berichte „Financial Times“ über Unregelmäßigkeiten in Singapur
Schlusskurs 149 Euro - Marktkapitalisierung 18,4 Milliarden Euro
01.Februar 2019 – Kurssturz Fälschungsvorwurf verdichten sich
Schlusskurs 114,80 Euro - Marktkapitalisierung 14,2 Milliarden Euro
18. Februar 2019 – BaFin verhängt Leerverkaufsverbot
Schlusskurs 115,80 Euro - Marktkapitalisierung 14,3 Milliarden Euro
21. März 2019 - „Financial Times“ greift Jan Marsalek an
Schlusskurs 101,50 Euro - Marktkapitalisierung 12,5 Milliarden Euro
15. Oktober 2019 – Medien befassen sich mit zu hohen Gewinnen des dubaiischen Partnerunternehmens Al Alam Solution
Schlusskurs 123,40 Euro - Marktkapitalisierung 15,2 Milliarden Euro
21. Oktober 2019 – Sonderprüfung KPMG wird beauftragt
Schlusskurs 119,50 Euro - Marktkapitalisierung 14,8 Milliarden Euro
28. April 2020 – KPMG veröffentlicht Bericht, Bilanzmanipulationen können nicht ausgeräumt werden
Schlusskurs 101,68 Euro - Marktkapitalisierung 14,8 Milliarden Euro
18. Juni 2020 – EY findet keinen Nachweis der Guthaben von 1,9 Milliarden Euro auf philippinischen Treuhandkonten
Schlusskurs 53 Euro - Marktkapitalisierung 4,8 Milliarden Euro
22. Juni 2020 – Wirecard bestätigt, dass die Konten wohl nicht existieren und Jan Marsalek wird entlassen
Schlusskurs 13,66 Euro - Marktkapitalisierung 1,7 Milliarden Euro
25. Juni 2020 – Wirecard stellt Insolvenzantrag
Schlusskurs 3,09 Euro - Marktkapitalisierung 0,4 Milliarden Euro
15. Juli 2020 – Wertvernichtung seit 03. September 2020 liegt bei rund 99 % oder 24 Milliarden Euro
Schlusskurs 2,23 Euro - Marktkapitalisierung 0,3 Milliarden Euro
Quelle: eigenen Recherchen, Spiegel 30/18.07.20

Vatikanstaat ist pleite – oder wie Fehlmeldungen entstehen

Ein Impuls für Vermögensverwalter

Es war die Schlagzeile Ende Oktober. Die Aufmacher reichten von „Heiliger Crash" über „Steht der Vatikan kurz vor dem Bankrott" bis hin zu „Der Vatikan ist in vier Jahren pleite". Basis dieser Meldungen ist ein neues Buch „Guidizio universale" des angesehen Investigativjournalist Gianluigi Nuzzi, was soviel wie „Das jüngste Gericht" bedeutet. Detailreich werden dort Fakten und Einschätzungen einer drohenden finanziellen Misere beschrieben, die er durch Aktenstudium von mehr als 3000 bisher noch nie veröffentlichten Dokumenten zusammengetragen hat. Nuzzi erhebt dabei schwere Missmanagement-Vorwürfe gegenüber den Verantwortlichen des Kirchenstaates.

Richtig und unbestritten ist, dass dem Buch und unabhängigen Quellen zur Folge die Einnahmen aus den Diözesen – vor allem aus den reichen in Deutschland und den USA – sich seit 2006 deutlich reduziert. Es heißt, dass diese sich von über 100 Millionen Euro p.a. auf rund 50 Millionen Euro halbiert hätten. Der Vorwurf, dass davon lediglich 20 Prozent an soziale und karitative Einrichtungen der Kirche gehen, ist hierbei eher ein ethisches wie ökonomisches Dilemma. Missmanagement ist gemäß den Recherchen von Nuzzi in der Güter- und Immobilienverwaltung des Kirchenstaates, dem sogenannten APSA, zu unterstellen, wenn man liest, dass von 4.421 verwalteten Immobilien 800 leerstehen sowie von den verbleibenden Immobilien 15 Prozent mietfrei und die Hälfte unter Preis vermietet sind. Da kommt einem der Skandal vor Jahren in den Sinn, wo ein führender Kardinal eine 400 Quadratmeter-Wohnung für sich und sein Personal aufwendig renovieren hat lassen. Dazu muss man wissen, dass Kardinale meist mietfrei in Objekten des Vatikans leben. Dies alles hat zur Folge, dass das Defizit der ASPA derzeit bei 63,3 Millionen Euro liegen soll, was eine Steigerung von 200 Prozent in den letzten fünf Jahren bedeutet.

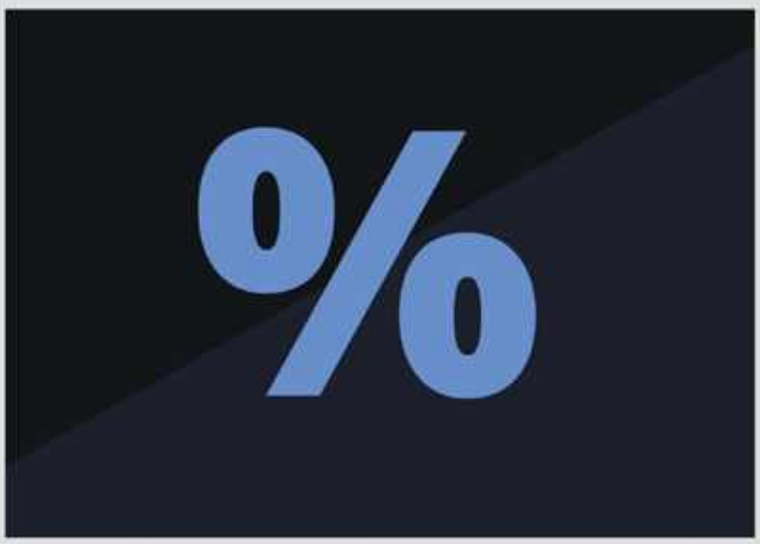
Soweit so gut. Jetzt kommt aber der kritische Blickwinkel auf die plakative Überschrift. Und hier darf ich mit einem Einblick aus dem Buch „Das Märchen vom reichen Land" von Daniel Stelter aufklären. Stelter schreibt ein ganzes Kapitel über den Unterschied zwischen Einkommen und Vermögen. Am Beispiel Deutschland zeigt er, dass mit einem Bruttoinlandsprodukt – also im Bereich Einkommen (=Flussgröße) - von rund 48.000 USD gemäß dem IWF pro Kopf man an Platz 20 zu den best verdienenden Länder gehört. Jedoch besitzen die Deutschen wenig Vermögen (=Bestandsgröße). Selbst der kapitalismuskritischen Reichtumsforscher Thomas Piketty, der umfangreiches Datenmaterial zur Entwicklung von Vermögen in den einzelnen Euroländern ausgewertet hat, kommt zu einem klaren Ergebnis: Die Deutschen besitzen im Durchschnitt weniger Vermögen als die Italiener, Franzosen oder Spanier. Dies nur zur Erläuterung des Unterschieds zwischen Einkommen und Vermögen.

Zurück zum Vatikan: Gerne würde man ein Bruttoinlandsprodukt für den Vatikan ausweisen, aber dies wird nicht für die weniger als 500 Staatsbürger ermittelt. Aber wenn man einen Blick in den kommunizierten Jahreshaushalt von etwa 300 Millionen Euro wirft und allein das Immobilienvermögen, was rund 3 Milliarden Euro umfassen soll, dagegenstellt, kann von einer Pleite keine Rede sein. Und das Immobilienvermögen ist ja nur ein Bruchteil des kirchlichen Vermögens. Die unschätzbaren Kunstschätze, das weitverzweigte und intransparente Stiftungs- und Firmengeflecht spricht eine deutliche Sprache. Der Vatikan ist reich und wenn es eine Steigerung von reich gebe, würde dies für den Vatikan zutreffen. Maximal steckt der

Kirchenstaat in Liquiditätsproblemen. Und diese basieren auf, und hier ist ein Buch wie das von Gianluigi Nuzzi zur Offenlegung unschätzbar, Missmanagement, Korruption und totaler Unkenntnis von finanzökonomischen Regeln und vermögensverwaltungstechnischer Methoden. Dies hört aber nicht im Vatikan auf. In Deutschland zeigt der Millionenschaden beim Bistum in Eichstätt, welche wirtschaftliche Dilettanten hier für die Verwaltung der Gelder zuständig sind. Und dies potenziert sich in der römischen Kurie um ein Vielfaches.

Zusammenfassend lässt sich sagen:
- Bei ihrem kolportierten exorbitanten Vermögen ist der Vatikan bei weitem nicht pleite, maximal in Zahlungsschwierigkeiten. Bei entsprechender Vermögensverwaltung könnte wahrscheinlich der Kirchenstaat autark allein aus dem Vermögen überleben.
- Nicht nur weil es sich oft um (Spenden) Gelder handelt, sollte auch in Deutschland ein „Sozialunternehmen" wie die Kirche und der Kirchenstaat professionelle Vermögensverwaltung in Gelddingen beherzigen.
- Auch in monarchischen Systemen, wie der absolutistische Stuhl Petri, ist es an der Zeit für Transparenz und einem angemessenen Vermögensreporting. ■

Wissenswertes



ZAHL DES MONATS

23 %

der Banken haben gemäß Bundesbank einen „negativen volumengewichteten Durchschnittszinssatz" gemeldet

„Negative Zinsen werden hier vor allem von Großbanken, Sparkassen und Genossenschaftsbanken berechnet", zitiert die FAZ die Bundesbank

Anzeige

Mehr Faktizität und Logizität
für Sachwertinvestments

ImmobilienControlling - ImmobilienMonitoring - ImmobilienReporting

GENTDWELL & PARTNER
Private Real Estate Consulting

Ein Projekt der Stiftung Finanzbildung

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

Die Aufregung der Sommerpause: Die Wiedereinführung der Vermögenss

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 einflossen. 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 Halbteilgrundsatz 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 Erhebungkosten 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 Vermögensteuer 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 Friede einen höheren Stellenwert hat wie der Schutz des Eigentums.

Grundsätzlich ist gegen eine Vermögenssteuer nichts einzuwenden. In einem Online-Beitrag unter Tagesschau.de wird Marcel Fratscher vom DIW zitiert: „(Eine Vermögensteuer) 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 Bespiel 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 396 · D-84028 Landshut
Tel. +49 (0)871 43 08 55 - 0
Fax +49 (0)871 43 08 55 - 11
info@epk24.de · www.trust1st.de

Wirtschaftspublizistik • Sachverständigentätigkeit • Finanzpädagogik • Immobilien

Ich liebe das Handelsblatt – trotz seiner Fehler!

Die Grafik des Tages „Der graue Kapitalmarkt" im Handelsblatt offenbarte am 30. Mai 2018 wieder einmal eine ganz verbreitete Sichtweise auf diese indifferente Anlageklasse „grauer Kapitalmarkt". Hans Rosling beschrieb dieses Phänomen in seinem Buch „Factfulness" als Blick auf die Welt von heute mit Zahlen oder Fakten von gestern. In die Falle ist nun auch das Handelsblatt-Team getappt.

Richtig ist sicherlich, dass eine unternehmerische Beteiligung erhöhte Risiken aufweist. Und richtig ist auch, dass sich derzeit die Schadensfälle für Anleger augenscheinlich häufen. Der Fall P&R, Grünwald, scheint nach allen Verlautbarungen des Insolvenzverwalters eher ein strafrechtliches Problem als zunächst ein ökonomisches Problem zu haben. Dem Anleger ist sicher egal, warum er sein Geld verliert, wenn er es verliert. Gleich gelagert sind den Prozessurteilen entsprechend auch die Schadensfälle Infinus, Dresden, und S&K, Frankfurt. Anders gelagert ist aber sicherlich der Problemfall Prokon. Hier hat sich eine Anleger-Community stark gemacht und den Insolvenzverwalter überzeugt, Teile des Geschäftsbetriebes in eine Genossenschaft zu überführen. Dort arbeitet das Geld zum Teil wieder für die Anleger, und von einem Totalverlust kann keine Rede sein.

Ein weiterer Kritikpunkt ist die Verwendung des Begriffs „geschlossene Fonds". Seit dem 16. Mai 2013 ist das Kapitalanlagegesetzbuch in Kraft, und es stellt offene Investmentvermögen auf Augenhöhe mit geschlossenen Investmentvermögen, die in der Rechtsform einer Investment-KG oder Investment-AG gestaltet werden können. Für den Retailmarkt gibt es die Publikums-AIFs und für den institutionellen Kapitalanlagemarkt die Spezial-AIFs. Sie sind beide vollreguliert, bedürfen einer BaFin zugelassenen und überwachten Kapitalverwaltungsgesellschaft – was einer KAG entspricht – und unterwerfen sich einem Vier-Augen-Prinzip, indem das Portfolio von einer Verwahrstelle organisiert wird – vergleichbar einer Depotbank. Was rechtfertigt hier die Aussage: „Geschlossene Fonds werden nicht an der Börse gehandelt und unterliegen damit auch nicht dem Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften. ..."

Auch die Erläuterungen von Direktinvestments sind nicht mehr auf der Höhe der Zeit. Es wird nicht erwähnt, dass oft die BaFin die Anlagen unter das Vermögensanlagengesetz packt, wodurch es zu einer (eingeschränkten) Prospektpflicht kommt. Nur dadurch ist die Schieflage bei P&R erkannt worden, leider nicht durch die BaFin, sondern durch den Markt. Es ist nur zu hinterfragen, ob es sich tatsächlich um lediglich drei Prozent des aktuellen Anlagevolumens handelt.

Die Tabelle über das Nettofondsvermögen 2018 lässt Marktkenner auch zweifeln. Zwar sind JAMESTOWN mit 700 Millionen Euro und einem Marktanteil von 11 Prozent und ZBI mit 435 Millionen Euro und 7 Prozent vertreten, jedoch ist nicht erläutert, ob es sich bei diesen Zahlen um das platzierte Eigenkapital oder die Gesamtinvestition im Jahr 2017 handelt oder gar um das gesamte verwaltete Vermögen der jeweiligen Gesellschaften. Beides wären sicherlich

falsche Zahlen, weil wesentlich mehr Marktteilnehmer in der genannten Größenordnung unterwegs sind. Daneben fehlen große Marktteilnehmer wie Real I.S., die allein 2017 ein Eigenkapital von 751 Millionen Euro vornehmlich bei Institutionellen platzierten, die Deutsche Finance mit 686 Millionen Euro und die WealthCap mit 438 Millionen Euro.

Ein Nachhaken beim und vom Fondsexperten Stefan Loipfinger ergab, dass sich die Handelsblattzahlen nur auf die Publikums-AIFs seit Einführung des KAGB beziehen. Insofern wäre eine detailliertere Kommatrennung der dann richtigen Zahlen des Handelsblatt sinnvoll gewesen.

Am spannendsten ist aber die Tabelle „Zusammensetzung des Vermögens inländischer geschlossener Fonds". Sie basiert nach Recherche des BeteiligungsReports auf den Bundesbankzahlen Januar 2018 der monatlich veröffentlichten „Kapitalmarktstatistik". Nur sind die Bundesbankzahlen traditionell sehr erklärungsbedürftig. Zum einen fehlen bei der Position „Sonstiges" nach unserer Rechnung noch 500 Millionen beziehungsweise 0,5 Milliarden Euro. Warum auf diese verzichtet wird, bleibt offen. Zum anderen werden die genannten Summen richtigerweise als Vermögen der „Fonds" bezeichnet. Das bedeutet, dass 78,3 Milliarden Euro Vermögen etwa 30 Milliarden Euro Verbindlichkeiten gegenüberstehen. Da der Tenor der gesamten Grafik auf das im Feuer stehende Anlegergeld abzielt, reden wir also von etwas über 48 Milliarden Euro.

Dass aber die Bundesbankstatistik nur 16 Millionen Euro Container-Investitionen ausweist, macht überdeutlich, wo der Unterschied zwischen der alten und neuen Welt liegt. Der Aufhänger der Grafik ist der P&R-Skandal mit einem mutmaßlichen Anlegerschaden von etwa 3,5 Milliarden Euro. Warum sind dann nur 16 Millionen Euro bei der Bundesbank gemeldet? Der Grund liegt darin, dass Container bis 2017 Direktinvestments waren und als Warengeschäft galten. Sie tauchten in keiner offiziellen Kapitalmarktstatistik der BaFin oder Bundesbank auf, lediglich in den Rennlisten der Fachpresse wie BeteiligungsReport, Cash, Fondsbrief, Fondstelegramm oder kapitalmarkt intern. Lohnend ist auch ein Blick an das Ende der Kapitalmarktstatistik. Dort weist die Bundesbank auf die Vergangenheit hin, indem diese die Anzahl der einbezogenen Fonds (bereits vor dem KAGB) nennt: 3.449 Fonds waren bis Januar 2018 in der Datenbank gemeldet von mehr als 10.000, die Plattformen wie eFonds und ProCompare in ihren Datenarchiven haben. Und eine weitere Zahl zeigt den Fehler in der Handelsblatt-Tabelle. Historisch reden wir von einem platzierten Eigenkapital von etwa 109 Milliarden Euro. Für das historische Gesamtinvestitionsvolumen dürften wir wegen einer durchschnittlichen Fremdfinanzierungsquote von 50 Prozent diese Zahl verdoppeln. Natürlich sind davon zahlreiche schon erfolgreich oder auch weniger erfolgreich abgewickelt.

Um es zu wiederholen: Ich liebe das Handelsblatt und die guten Journalisten dort. Gerade für die Stiftung Finanzbildung kenne ich keine bessere Quelle, über Wirtschaft aufzuklären. Aber bei speziellen Schwerpunktthemen würde ich mir wünschen, dass man sich der kompetenten und gut informierte Kollegen wie Beatrix Boutonnet, Markus Gotzi, Uwe Kremer, Stefan Loipfinger, Alexander Heintze, Stephanie von Keudell, Ludwig Riepl, Werner Rohmert und Friedrich Wanschka versichert. Fast alle sind mit dem Deutschen BeteiligungsPreis ausgezeichnet als Ehrenpreisträger für fachorientierten Sachwertjournalismus, außerdem mit dem Autor dieser Zeilen im immpresseclub e.V. tätig, der Arbeitsgemeinschaft europäischer Immobilienwirtschaftsjournalisten und -publizisten. Viele von diesen sind tiefer in den Sachwertmarkt eingetaucht und haben durchaus sehr unterschiedliche Meinungen zur Sache. Aber das ist gut so. Mag sein, dass den Handelsblatt-Redaktionen deren Fachmeinungen nicht zusagen. Eine Diskussion anzustoßen wäre es allemal wert.

Zum Schluss darf ich folgende Fragen noch aufwerfen, um den Blickwinkel etwas zu verändern:
Wer hält eine 100-jährige Anleihe der Republik Österreich, die 2017 mit einem Volumen von drei Milliarden Euro platziert wurde, für risikolos?
Oder war der Schuldenschnitt Griechenlands 2012, bei dem sich etwa 100 Milliarden Euro in Luft auflösten, staatlicher Anlegerbetrug im weißen Kapitalmarkt?

Wie Hans Rosling bereits sagte und diverse Verhaltensökonomen seit Jahren predigen: Es ist alles eine Frage des Blickwinkels, aber traue keiner einzelnen Zahl. Nur die eingehende Auseinandersetzung mit Zahlenreihen und nur der richtige Kontext bringen die richtige Aussagekraft. Und sicher sind große Teile des sogenannten grauen Kapitalmarktes weißer als man meint, aber sicher auch nicht besser als der große weiße Bruder. Fest steht, dass man sich aber zumindest bei den AIFs durch das KAGB auf Augenhöhe befindet. ■■■

Enteignung ist gelebte Praxis und nicht Theorie

„Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig" steht im Grundgesetz Artikel 14. Das dies nun heiß diskutiert wird, liegt an der Berliner Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen". Der Aufschrei ist überraschend gering, anders als die wählerstimmengeile Solidarisierung mit diesem Thema durch zahlreiche Politiker. Denn Enteignung ist seit Jahrzehnten in der Bundesrepublik gelebte Praxis:

Zu Zeiten des Wirtschaftswunders und der boomenden Bergbaureviere wurden jahrzehntelang zu diesem Zweck fast 400 Gemeinde mit deutlich über 100.000 Bürgern enteignet und umgesiedelt. Ein schwaches Aufbäumen dieser Thematik finden wir heute unter dem Stichwort „Hambacher Forst". Aber auch Infrastrukturmaßnahmen für Straßen, Bahn- und Flugverkehr ist in der Tradition der Vergesellschaftung. Oft reicht jedoch bei der Umsetzung allein die Androhung einer Enteignung, damit eine Einigung mit dem Eigentümer erreicht werden kann. Ad absurdum wurde dies jedoch geführt, als ein Bauer in Sachsen-Anhalt zu Beginn dieser Dekade zwei Acker mit gut 35.000 Quadratmeter durch die Bahn gewaltsam entrissen wurden, obwohl bis heute keine Gleise darauf verlaufen. Der Grund: Es diente nur als Ausgleichsflächen für einen ICE-Tunnel. Oder als Ex-Bundeskanzler Schröder vor 15 Jahren das Gesetz brach, um eine Erweiterung des A380 Standortes Hamburg-Finkenwerder und der einhergehenden Landebahnverlängerung zu erreichen. Gesetzesbruch deshalb, da Enteignungen im Flugverkehr nur für Militär- und Verkehrsflughäfen zulässig gewesen wären. Aber einen Basta-Politiker stören solche Details nicht.

Bisher wurde jedoch noch keine Bank enteignet. Aber es war kurz davor. Unter dem wohlklingenden Namen „Rettungsübernahmegesetz" waren alle Vorbereitungen getroffen, die staatliche Übernahme der Hypo Real Estate 2009 zu realisieren. Die Übernahme der Kontrolle gelang auch ohne Anwendung des eigens dafür entwickelnden Gesetzes, das natürlich von Angela Merkel als alternativlos bezeichnet wurde.

Wir halten fest: Enteignung ist gelebte Praxis. Die Frage ist dann: Ist Enteignung auch die Lösung?

Im Rahmen der Wohnungsdiskussion wird immer das positive Beispiel der österreichischen Hauptstadt Wien angeführt. Nur mit dem fehlenden Zusatz, dass die Metropole diese Politik nicht vor kurzem entdeckte, sondern diese kommunale Wohnraumentwicklung seit rund einhundert Jahren betreibt. Das dies langfristig zum Erfolg führt, ist kaum überraschend, auch wenn in diesem österreichischen Musterprojekt durchaus auch Fehlentwicklungen festzustellen sind. Im Gegensatz dazu haben deutsche Landes- und Kommunalpolitiker wichtige Wohnbestände vor 10 Jahren und mehr zur Entschuldung der maroden Staats- und Stadtkasse der Privatwirtschaft geradezu angetragen. Beispiele dafür sind Dresden oder auch Bayern mit der Landesbankeigenen GWB. Und nun eine Kehrtwende unter Verwendung eines Enteignungsparagraphen ist ein Armutszeugnis für die Politik und grenzt an Betrug. Erinnern mag man sich hier an die Zeiten des Neuen Marktes und dem Höhepunkt von Venture-Capital-Firmen, als der Bund gerne die Bundesdruckerei für eine Milliarde veräußerte und kurze Zeit später Vizekanzler Müntefering von Heuschrecken sprach.

Und auch jetzt, revoltierende Mieter sind nicht komplett freizusprechen. Berlin hat mit 15 % eine der geringsten Eigentumsquoten in Deutschland. Die jetzigen Mieter haben jahrzehntelang von günstigem Wohnraum profitiert und sich nie beschwert, dass die Mietpreise in anderen Metropolen deutlich höher waren. Die Gelegenheit zum eigenen langfristig bezahlbaren Wohneigentum ist auch durch die Mieter selbst verpasst worden. Und jetzt ist der Aufschrei groß. Wie sagte Gorbi so schön: „Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben!"

Fast fahrlässig gegen den gesunden Menschenverstand war ein kürzlich erschienener Bericht in der Berliner taz. Sie kritisierte das zunehmende „Regime der Eigenverantwortung" durch die Politik, und dass der Bürger immer mehr „alleine" gelassen wird. Die genannten Gründe in dem Bericht sind ideologisch aufgeladen. Solche Barrieren können selbst durch Diskussion nicht mehr überwunden werden und münden genau in einer solchen weltfernen Initiative, wie pro Enteignung. Es ist ein Loblied auf einen Neokommunismus und eine Hasstirade gegen jede Form der Liberalität.

Ein Punkt kommt folgerichtig in der Diskussion zu kurz: Die Entschädigung für die Enteignung. Scheinbar denken viele der Enteignungsbefürworter, dass diese gegenleistungsfrei erfolgen wird. Üblicherweise wird/beziehungsweise sollte zum Verkehrswert entschädigt werden. Hier wird sicher über die Angemessenheit ein jahrelanger Rechtsstreit entbrennen. Bundesländer wie Berlin werden diese letztendlichen Kosten nicht im Griff haben. Die Berliner Flughafen-„Ruine" BER lässt hier herzlich Grüßen.

Fast schon paradox ist ein Beispiel aus München: Ein kirchlicher Träger eines Kindergartens stellte seinen Erzieherinnen und Mitarbeitern günstige Mietwohnungen zur Verfügung, um überhaupt noch Personal nach München zu locken. Da hat man aber nicht die Rechnung mit Vater Staat gemacht: Die Differenz zur ortsüblichen Miete mussten die Beschäftigten als geldwerten Vorteil versteuern. Genau der Staat, dessen Politiker nicht laut genug nach bezahlbarem Wohnraum rufen, langen hier über das Finanzamt wieder zu und werden damit zum Preistreiber. Die zahlreichen weiteren Beispiele hier zu nennen, würden den Platz sprengen.

Marktwirtschaft wäre wohl - überraschenderweise – die Lösung

In dem Buch „1, 2, 3 Schuldenfrei: Wie die Stadt Langenfeld aus Amtsschimmeln Rennpferde machte" wird beschrieben, wie der Bürgermeister der ehemals hochverschuldeten Gemeinde, diese schuldenfrei machte. Er löste das Problem marktwirtschaftlich: Er senkte den Gewerbesteuersatz zum Entsetzen seiner Stadtratskollegen aber er entließ keine Angestellten, sondern steigerte in allen Bereichen der Verwaltung den Service und die Attraktivität der Gemeinde. Er gewann neue Firmenansiedlungen, die insgesamt mehr Gewerbesteuer trotz niedriger Sätze bezahlten und neue Bürger, die Einkommensteuer und Konsum brachten.

Übertragen auf die Wohnungswirtschaft wären hier Anreize für Bautätigkeit und Grundstücksbeschaffung, Entschlackung der Bauvorschriften, Erleichterung bei der Baugenehmigung, Investitionsprogramme für kommunal geförderte Wohnungen, kreative Mietbindungsmodelle bis hin zu geförderten Eigentumserwerb von selbstgenutzten Wohnungen zu nennen: Ein Fernsehbericht verglich Sozialwohnungsbau in Deutschland mit den Niederlanden. Aufgrund anderer Bauvorschriften kann in Holland der Quadratmeter für 800 Euro erstellt werden im Gegensatz zu 2.300 Euro hierzulande. Und dies in einem europäischen Nachbarland!

Eines ist sicher: Kein Bauträger lässt sich in Zukunft noch zur Intensivierung von Bautätigkeiten in einem unsicheren Investitionsumfeld verleiten. Dies zeigt bereits der heute festzustellende Baugenehmigungsrückgang in Berlin als Frühindikator. Es ist Zeit zu handeln. ■

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 55 - 0
Fax +49 (0)871 43 06 55 - 11
info@epk24.de · www.trust1st.de

Wirtschaftspublizistik • Sachverständigentätigkeit • Finanzpädagogik • Immobilien

TITELSTORY

Kommentar des Herausgebers Edmund Pelikan

Arena des monetären Sadismus

Den Kampf um ewige Niedrigzinsen und Transferleistungen tragen nicht nur Mario Draghi und Jens Weidmann aus!

Es mutet fast schon an wie der Film „Und täglich grüßt das Murmeltier". In der Pressekonferenz nach der monatlichen Sitzung des Rates der Europäischen Zentralbank hat auch im Januar 2018 der EZB-Chef Mario Draghi die Fortsetzung der Nullzinspolitik verkündet. Als kleines „Ausstiegssignal" wird ab Januar das Volumen der umstrittenen Anleihenkäufe von 60 auf 30 Milliarden Euro reduziert – Monat für Monat. Wohlgemerkt mit Geld, das aus dem Nichts geschaffen wurde. Diese Aktion von 30 Milliarden Euro soll wiederum bis einschließlich September 2018 durchgeführt werden.

Seit Beginn des Ankaufsprogramms würden inklusiv der nun anstehenden 270 Milliarden Euro in den kommenden neun Monaten insgesamt 2,55 Billionen Euro in den Markt gepumpt sein: also 2.550.000.000.000.- Euro, das entspricht rund der Hälfte des Geldvermögens aller deutschen Haushalte.

Bundesbank-Chef Jens Weidmann gilt innerhalb der EZB als einer der größten Kritiker dieser extrem lockeren Geldpolitik. Er fordert immer wieder, dass die Anleihenkäufe beendet werden. In wirtschaftlich starken Ländern wie Deutschland könne diese maßlose Geldmengenexplosion aber zu Preisblasen führen, allen voran am Immobilienmarkt. Dass damit auch Bilanzverluste von Firmen, wie derzeit bei der Deutschen Bank wegen Trumps Steuerreform, diskutiert oder teilweise Staatsfinanzierungen, wie sie derzeit in Griechenland anstehen, durchgeführt werden, ist ein fragwürdiger Eingriff in den monetären Markt.

Genau aber darauf stützt der EZB-Chef Draghi seine Argumentation und betont gebetsmühlenartig, dass die Wirtschaft nach wie vor auf die EZB-Hilfen angewiesen sei. Im Notfall sei der EZB-Rat bereit, das Anleihen-Kaufprogramm hinsichtlich Umfang und Dauer auszuweiten, bekräftigte Draghi. Die Aktienmärkte profitieren, und auch die Immobilienmärkte kennen derzeit keine Grenzen. Da wir aber immer die starke politische Prägung im Hinterkopf behalten sollten, können Vermögensportfolios auch schnell ihre nicht realisierten Gewinne in Luft auflösen.

Der unkalkulierbare Faktor Trump

Ein Jahr ist nun Donald Trump im Amt und hat alle schlimmsten Erwartungen übertroffen. Zwar sind die Republikaner in den USA fest im Sattel, und eine gespaltene Hälfte unterstützt den egomanischen Präsidenten. Die große Steuerreform klingt zwar gut, birgt aber auch massive Gefahren für Unternehmen, wie man am Beispiel der Deutschen Bank sieht. Nicht zuletzt wird das Staatsdefizit in den nächsten zehn Jahren um rund zwei Billionen US-Dollar steigen. Und das bei einem gerade abgewendeten Staatsausgaben-Shutdown. Umso mehr erstaunt, dass sich deutsche Spitzenmanager in Davos wie naive Schuljungen, ähnlich wie Monate zuvor sein eigenes Kabinett, von dem amerikanischen Lügenbaron instrumentalisieren lassen. Die am nächsten Tag gehaltene Präsidentenrede steckte wieder einmal voller Widersprüche und Unwahrheiten. Aber immer weniger haben die Energie, weiter dagegenzuhalten. Kurz: Trump wird wirtschaftlich immer unkalkulierbarer und jeder, der auf ihn setzt, wird verlieren.

Denn es kann nur einer gewinnen – Donald Trump selbst und sein Firmenimperium.

Finanzkrise 2008 – und heute?

Die Finanzkrise ist fest mit Lehman Brothers verbunden. Der Film „Big Short" beschreibt aber sehr gut, dass die Probleme viel tiefer lagen. Eine überhebliche Finanzindustrie, die auf selbstgemachte Prognosen und manipulierte Indizes setzt. Eine allmächtige und gleichzeitig zu tiefst verunsicherte Politik, die vordergründig Anlegerschutz betreibt und in Wahrheit immer nur die nächste Wahl im Auge hat. Und die Investoren, die der Herde hinterherlaufen, anstatt den heute komplett überholten monetären Sicherheitsbegriff neu zu definieren.

Das beste Beispiel hierfür sind die aktuell emittierten Staatsanleihen. Noch

2017 begab die Republik Österreich eine 100-jährige Anleihe mit lediglich zwei Prozent Verzinsung. In einem ausführlichen Artikel im Dezember ist unser Schwester-Magazin FOR (family-office-report.de) auf diese Anleihe eingegangen und stellte die Absurdität insbesondere der langen Laufzeit in Frage. Aktuell wagt sich Griechenland – wie oben erwähnt – mit der ersten Staatsanleihenemission seit dem Testballon zur Jahresmitte 2017 an den freien Kapitalmarkt. Die letzten

Anzeige

CONTROL

BeteiligungsReport gibt Ihnen Tipps, was Sie fragen könnten

Mark my words

Die Redaktion des BeteiligungsReport galt bisher nicht unbedingt als sehr kritisch. Wer den Herausgeber und Sachverständigen Edmund Pelikan bei seinen Prospektprüfungsseminaren oder bei seinen Vorträgen erlebte, weiß, dass er Tacheles reden kann. Inzwischen ist die Erkenntnis in der Redaktion gereift, dass man einen Markt wie die Sachwertebranche durchaus positiv begleiten kann, auch wenn man diesen öffentlich hinterfragt.

Werden die deutschen A380-Fonds zum Anlegergrab?

Sie waren die Renner seit dem Jahre 2006. Investments in den Super-Airbus A380 liefen wie geschnitten Brot. Scope hatte sich den heute kriselnden Markt angesehen und folgende Fakten zusammengetragen: Es wurden 21 geschlossene Fonds für deutsche Anleger mit dem Flaggschiff der Airbusbaureihe A380 aufgelegt. Insgesamt wurden rund 1,6 Milliarden Euro in diese Fonds investiert.

Aber die Story rund um den A380 hat Risse bekommen. Erst waren es brennende Triebwerke, dann technisch begründete Notlandungen und schließlich die Überlegungen von Airbus selbst, die Baureihe einzustellen. Ein Auftrag eines Großkunden über neue Flugzeuge rettete im Januar 2018 den geplanten Baustop – vorerst.

Ist damit alles gut für die Anleger? Nein, denn die Fluglinie verlagert das Problem auf die Investoren der ersten A380er, die jemals in Dienst gestellt wurden, und ließ die Leasingverträge auslaufen. Damit bekamen die zunächst drei Fonds der Dortmunder Dr. Peters Gruppe die Flugzeuge „vor die Tür gestellt". Was Experten bereits vor Jahre befürchteten, trat ein: Es gab keine adäquate Anschlussbeschäftigung wegen der zahlreichen Besonderheiten des A380. Die Folge: Die Maschinen stehen derzeit am Boden und, um überhaupt eine Einnahme zu generieren, werden zumindest die Triebwerke verleast. Das monetäre Ergebnis: Restschulden sind noch da, und die Ausschüttungen werden voraussichtlich eingestellt. Es heißt, dass die Dortmunder an einem Rettungsplan arbeiten, wenn der aber genauso „erfolgreich" läuft wie bei den zahlreichen Schiffen der Gruppe, werden die Anleger Geld verlieren. Einziger Trost sind die bereits geleisteten Ausschüttungen der drei Problemfonds von etwa 60 bis 65 Prozent. Wenn man die derzeitigen Kurse für diese Fonds an der Fondsbörse mit etwa 30 Prozent sieht, verringert sich zwar der Verlust, aber erfolgreiche Anlage sieht anders aus.

Diese Fragen sollten Anleger oder Finanzanlagenvermittler an den Fondsverwalter stellen:

Mit wem wird derzeit über einen Leasingvertrag verhandelt?

Wer sind potentielle Zweitmieter eines A380?

Wie schnell kann ein A380 ohne Triebwerke wieder in den Dienst geschickt werden?

Wie steht die finanzierende Bank zur aktuellen Situation?

Wie lange ist die derzeitige Situation mit der alleinigen Triebwerkvermietung tragfähig?

Welche Auswirkungen hat ein Ausstieg aus der A380-Produktion von Airbus für eine Weitervermietung?

Welchen Ertrag würde ein Verkauf von „Einzelteilen" des Fonds-A380 bringen?

Wie sieht die Worst-Case Rechnung bei fehlender Neuvermietung und Teileverkauf aus?

Anleihebesprechung Immobilieninvestment „Mitten in Hannover“

Für das Anleihenangebot von Exporo benötigt man monetäre Demenz

Eine Anleihe, auch festverzinsliches Wertpapier, Rentenpapier, Schuldverschreibung oder Obligation genannt, ist ein zinstragendes Wertpapier. Es handelt sich um ein Wertpapier, das dem Gläubiger das Recht auf Rückzahlung sowie auf Zahlung vereinbarter Zinsen einräumt.

So geschrieben in Wikipedia. Auch wenn man nicht alles aus der Online-Enzyklopädie für bare Münze halten sollte, werden die meisten Finanzpädagogen diese Erläuterung als kurz, aber nahe an der subjektiven Wahrnehmung eines klassischen Privatanlegers erachten.

Ein Lehrstück über die Dehnbarkeit eines Schuldverschreibungsbegriffs stellt die Exporo AG vor, die bislang eher als Crowdinvestinganbieter für Immobilienkleininvestoren bekannt wurde. Aber auch in diesem Segment ist sie beim Kapitaleinsammeln unter Druck geraten durch Insolvenzen bei dem Mitbewerber Zinsland. Am ärgerlichsten bei der Betrachtung der Zinslandvorgänge war, dass niemand die Schieflage hat kommen sehen und augenscheinlich das Controlling komplett versagte. Die Folge war, dass die Crowdinvestingplattformen ihren Weg in den regulierten Markt suchten, allen voran der Marktführer dieses Segments mit dem Namen Exporo.

Die Versprechungen oder Marketing ist die gerechtfertigte Übertreibung

Den Werbetexten gemäß werden mietbasierte quartalsweise Ausschüttungen von rund vier Prozent offeriert, die dann aus Beteiligungen an der Wertentwicklung von 80 Prozent auf eine erwartete Gesamtrendite von etwa sechs Prozent anschwellen. Und das bei einer Laufzeit von 10 Jahren. Das klingt sicher, solide und einfach zum Anbeißen. Und ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass kein Agio, keine versteckten Kosten und keine Gebühren das schöne Bild trüben. Kurz ein Idealinvestment, wie es scheint.

Wer aber des Lesens mächtig ist und nicht an monetärer grenzdebiler Demenz leidet, erkennt bereits nach den neun Seiten einleitender Zusammenfassung die Schwächen des Produkts.

Schwächen des Produkts

(jeweils mit wörtlichen Auszügen aus dem Wertpapierprospekt mit der ISIN DE000A2GSNA6)

„Die Emittentin wurde am 23. Mai 2017 gegründet und am 08. Juni 2017 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg eingetragen.“ (B.12)

Es wurde also für diese Schuldverschreibung eine eigene Gesellschaft gegründet, die weder eigenes Vermögen besitzt noch eine Historie aufweist. Lediglich die zu finanzierenden vier Immobilien wurden am 15. September 2017 bereits gekauft.

„Der Kaufpreis für die Immobilien beträgt inklusiv Nebenkosten ca. 10,1 Millionen Euro.“ (B.13)

Bei den Kaufpreisangaben mit einem Näherungswert zu arbeiten, ist wenig vertrauenserweckend. Es bleibt hier offen, welcher Anteil der Nebenkosten bereits in Unternehmen der Exporo-Gruppe fließt.

„Die Exporo AG kann als Alleingesellschafterin (100 % der Stimm- und Kapitalanteile) in der Gesellschafterversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen.“ (B.14)

Der Anleger ist auf Gedeih und Verderb auf die Willkür der handelnden Personen angewiesen. Dies gewinnt besondere Bedeutung, da hier später noch thematisiert wird, dass die Netto-Mietrendite durchaus auch bei positivem Verlauf des Wertpapiers negativ verändert werden könnte.

*„EUR 5.500.000.- **variabel** verzinsliche Schuldverschreibung mit einer Laufzeit bis zum 30. November 2027.“* (C.1)

*„Die Höhe der Zinsen ist **variabel** und maßgeblich von der Höhe der Mieterlöse der Immobilien abhängig.“* (C.9)

Der Teufel im Detail steckt in dem kleinen Wörtchen „variabel“. Wie eingangs erwähnt, rechnet der übliche Privatanleger bei dem Wort Anleihe oder Schuldverschreibung mit einem Festzins. Variable Zinszahlungen finden wir meist bei Genussrechten, die eine unternehmerische Komponente enthalten. Hier ist es anders. Wenn Mieter ausfallen, Mietnomaden in den Wohnungen wohnen oder auch das Assetmanagement - eine Tochter der Exporo AG - die Gebühren erhöht, sinkt der verbleibende Netto-Mieterttrag und der Anleger bekommt geringere „Zinsen“. Im Grunde ist das Wort Zinsen allein schon irreführend, da es sich um eine Art Gewinnausschüttung handelt. Und eines ist klar: **Kein Gewinn bedeutet keine Zinsen.**

„Von den Mieterlösen sind die Kosten für den Betrieb der Immobili... Aufwend...

O... se... lau... ein... risi... dies... liche... tung... Gese...

Resü...

Unter... kann... *schrei... nicht f... te Kapi...*

Die Re... ports wu... gehen. N... erndes V... Geschäftsführung der Emittentin und von Exporo hegen und ergänzend ein unbegrenz-

tes Gottvertrauen sich bewahren, dürfen ein solches Wertpapier zeichnen. Jeder Anleger, der einen Funken Eigenverantwortung für sein Vermögen verspürt, sollte einen weiten Bogen darum machen. Denn hier gibt man sein Geld mit Zeichnung lediglich ab, nur die Hoffnung bleibt.

Für den BeteiligungsReport ist diese Schuldverschreibung ein ernsthafter und glaubhafter Kandidat für die „Goldene Himbeere der anlegerunfreundlichsten Sachwertanlage“. ■

EXPORO

Das Immobilieninvestment „Mitten in Hannover“

Laufzeit:
10 Jahre

* Prognosen sind kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung.

epk media

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:
Martin Klein, Prospero GmbH

Grafik, Layout:
Inge Wantscher

Erscheinungsweise:
vierteljährlich

Verlagsveröffentlichung:
2. Ausgabe

Foto-Quellen:
www.shutterstock.com, www.pixelio.de, www.pixabay.de

Nachdruck ... mit ...ubt.

Alle nicht mit dem Zusatz „(red.)“ - Redaktion - gekennzeichneten Beiträge sind Auftragspublikationen und damit Anzeigen.

...report WERTANLAGEN | BR UPDATE Ausgabe April-2018 | Seite 2

...er weiterhin Immo-...nds gehen an den ...ch die Investment-... die Bremer HTB ...rteilt, könnte dies ...um wieder mehr ...cken.

Zum Abschluss habe ich meinen Hamburg Trip auch für einen Blick hinter die Kulissen der Exporo AG genutzt, deren Anleihenprodukt mit Immobilien in Hannover ich in der letzten Ausgabe deutlich kritisiert habe. Nach eingehenden Gesprächen mit den Fachverantwortlichen und einer intensiven Diskussion meiner kritischen Punkte muss ich resümieren: Die Exporo-Crew macht sich intensive Gedanken über die Demokratisierung der Immobilienanlage und hat sowohl den Kleinanleger als auch das Asset, anders wie von mir vermutet, wirklich im Blick. Teilweise sind Sicherheitsnetze gespannt, die nicht im Anleihenprospekt abgebildet werden. Ich halte zwar die Verpackung in Form einer Schuldverschreibung weiterhin für problematisch, verstehe aber nun, warum dieses Vehikel gewählt wird. Gleichzeitig steigt dadurch aber die Anforderung an die erläuternde Kommunikation. Das soll kein Freibrief sein, auf Kontrolle, Transparenz und lästige Nachfragen zu verzichten, aber – sorry - die „Goldene Himbeere“ gibt es nun leider nicht mehr.

In diesem Sinne -
bleiben Sie kritsch, liebe Leser

Ihr
Edmund Pelikan ■

Ein Irrsinns-Projekt: Österreich gibt eine 100-jährige Anleihe heraus!

Kommentar von Edmund Pelikan

Blicken wir auf das Jahr 1917. Vor 100 Jahren war Deutschland noch ein Kaiserreich, der erste Weltkrieg war voll im Gange, in Russland kommt es zur Oktoberrevolution, die Welt steht kurz gesagt kopf. Entsprechend ging auch der Friedensnobelpreis an das Internationale Komitee des Roten Kreuzes.

Aber die folgenden 100 Jahre sind turbulent. Wir sehen die Goldenen Zwanziger Jahre, die Hyperinflation in der relativ instabilen Weimarer Republik, den Schwarzen Freitag, den Zweiten Weltkrieg, die schwere Nachkriegszeit, das deutsche Wirtschaftswunder durch die soziale Marktwirtschaft, die erste und zweite Ölkrise und die Terrorphase der RAF in den 70er Jahren. Die Stationen der zweiten 50 Jahre schenke ich mir hier, da man diese hoffentlich noch besser vor Augen hat.

Welcher Finanzpolitiker oder Staatsbanker will seinen Bürgern beziehungsweise Investoren über diese lange Zeit eine Anleihe verkaufen? Wo bleibt hier der Anlegerschutz? Das ist nicht nur unseriös, sondern grenzt bereits an Betrug. Oder es ist das offene Eingeständnis, dass man von vorneherein weiß, dass das Geld quasi nicht zurückgezahlt wird.

Denn es ist eine einfache Rechnung: Wenn wir nur von zwei Prozent Inflation ausgehen, hat sich der Geldwert dieser Anleihe nach rund 50 Jahre aufgelöst. Nach 100 Jahren hat der Staat ein ordentliches Geschäft gemacht, indem er die Anleihe mit dem Geldwert von 2117 zurückbezahlen muss – was auch immer dieser dann ist.

Wahrscheinlich tanzen die österreichischen Finanzpolitiker wie Rumpelstilzchen um das Feuer und singen: „Ach wie gut, dass niemand weiß, wie der Staat den Bürger besch……" Wir sollten sehr sorgenvoll über die Alpen nach Wien blicken. Denn wenn Österreich seine sechs Milliarden Euro zu lediglich zwei Prozent Zinsen platzieren kann, wird dies schnell Nachahmer finden. Für Griechenland sind solche Modelle über Eurobonds sicher schon längst in der Schublade, für finanzstarke Länder wie Deutschland wäre es ein Weg, sich langfristig die niedrigen Zinsen zu sichern. Und da man einerseits die EZB als Aufkäufer und durch Gesetze institutionelle Investoren wie Versicherungen dazu verdonnern kann, diese Ewigkeitsanleihen zu kaufen, ist der Absatz gesichert.

So kann ein volkswirtschaftlich schädliches und absolut sinnfreies Finanzprodukt eine prächtige Zukunft erleben. Denken Sie immer an das „Gebot" in meiner Streitschrift „Monetäre Demenz": Der Staat schützt Dein Geld nicht, er will es! ■

Die Achillesferse der Investmentbranche?

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

Ihr Sachverständigen- und Fachmedienbüro
für Sachwerte und Investmentvermögen

tru1st.de
valued by epk media
steht für
trusted. first
the proof of trusted investing
und bedeutet
Vertrauen. zuerst
der Nachweis für vertrauenswürdiges Investieren

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

CONTROL

Ablasshandel oder seriöse Anlage – goldene Gedenkmünzen?

> Eine staatlich geförderte Sachwertillusion – ein Essay von Richard von Trausnitz

Jeder kennt die Sammelleidenschaft in deutschen Haushalten. Da sind Briefmarken zu nennen, denen die Philatelisten oft mehr Zuwendung schenken als ihrer Familie. Meine Tochter zeigte mir vor Kurzem einen Artikel in einem Wirtschaftsmagazin, dass man inzwischen auch in Handtaschen sein Geld investieren könnte – das Zauberwort dort heißt Birkin-Bag von Hermès.

Und natürlich haben auch die Numismatiker ihre eigene Welt, in der Münzen zu Heiligtümern erhoben werden. Das ist auch alles in Ordnung, wenn diese Leidenschaft nicht nur von Händlern, sondern auch vom Staat schamlos ausgenützt wird. Das ist ähnlich wie beim Glücksspiel. Es gibt hohe Hürden, gewerblich Glücksspiel zu betreiben, einzig der Staat hält sich durch sein sogenanntes Glücksspielmonopol – formal um Fehlentwicklungen und Sucht besser kontrollieren zu können - die Konkurrenz vom Leib, egal ob es Lotto, Toto oder die staatlichen Casinos sind. Der deutsche Lotto- und Totoblock weist Umsätze von jährlich etwa sieben Milliarden Euro aus von etwa 25 Millionen jährlichen Teilnehmern.

Und die Gedenkmünzen? Regelmäßig bringt das Bundesfinanzministerium Gedenkmünzen in Silber oder Gold auf den Markt oder protegiert die Emission. Das geschieht dadurch, dass man der Münze einen nominalen Geldwert zubilligt und damit Vertrauen bei den Sammlern erreicht. So geschehen mit einer 50-Euro-Gedenkmünze in Gold im Reformationsjahr 2017 zu Ehren Luthers. Diese Münze ist geprägt mit der bekannten Luther-Rose und wiegt 7,78 g, ausgeführt in reinstem 999er Gold. Der stolze Preis zum Beispiel über das Handelshaus MDM im November 2017: 495 Euro, erhältlich in allen Prägestätten von Berlin bis München. Ein Leckerbissen für alle Numismatiker.

Leider hinterfrage ich als kritischer Marktbeobachter dieses Angebot: Bei einem Goldpreis Anfang November 2017 von etwa 1.100 Euro pro Unze, was 31,1 g entspricht, liegt der reine Materialwert dieser Münze durch ihr Gewicht von 7,78 g bei etwa 275 Euro. Selbst wenn man nun Aufschläge für Prägung, Lagerung etc. zurechnen würde, ist eine Teuerung um 80 Prozent schon mehr als happig. Und es stellt sich die Frage, welchen Anteil der Finanzminister bei diesem Spiel verdient.

Festzuhalten ist, dass es sich um keinen Sachwert, sondern um einen Geldwert handelt, da der Verkaufspreis wenig mit dem Materialwert zu tun hat, sondern mit Liebhaberei oder Sammelleidenschaft. Zugegeben, die monetäre Differenz ist optimaler als bei einem Geldschein oder einer Standardmünze, aber trotzdem nur bei Sammlern zu dem „Liebhaberpreis“ an den Mann zu bringen. Das ist der Grund, warum wir hier von einer staatlich geförderten Sachwertillusion sprechen. ■■■

CONTROL

Eine Bestandsaufnahme

Mark my words: Insolvenzen eines Crowdinvest

An dieser Stelle beleuchtet die Redaktion des Fachmagazins BeteiligungsReport Anlageprodukte kritisch wie zuletzt den AIF Patrizia Lepoldstraße München. Dies ist immer ein Blick nach vorne, und wir geben eine Einschätzung ab, wo Probleme entstehen könnten und welche Fragen ein Anleger und Kunde stellen sollte, um seine Anlageentscheidung treffen zu können.

Schwerer wiegt es, wenn ein laufendes Projekt in Schieflage gerät. Zuletzt hatten wir hier ausführlich über die Verwicklungen bei den Stuttgarter WGS-Fonds, wo inzwischen das eine oder andere anlegerorientierte Urteil ergangen ist, berichtet.

Nun war der Finanzpresse zu entnehmen, dass bei dem Crowdinvestinghaus Zinsland die ersten Insolvenzen bei Investments in Form von Nachrangdarlehen aufgetreten sind. Richtiger wäre zu sagen, dass es die ersten Schieflagen bei immobilienbasierten Crowdmodellen sind, denn bei Startup-Unternehmensfinanzierung über den Schwarm sind bereits einige Anlegergelder den Bach heruntergeschwommen. Konkret wurde für die Objektgesellschaft ARPLAN Projektgesellschaft Alpha 1 GmbH sowie die Muttergesellschaft CONREM-INGENIEURE GmbH am 8. September 2017 beim Amtsgericht München ein Insolvenzantrag über das Vermögen der Projektgesellschaften gestellt.

Wenn man die Projekte näher betrachtet, erstaunt dies. Denn für ein Crowdinvesting waren viele Fakten positiv zu bewerten. Es gab schon einen Käufer, der gemäß Vertrag nach Bauabschnitten zahlte. Die regelmäßigen – vertraglich zugesicherten - Reportings der Objektgesellschaft wurden, bis auf eine gewisse Bauverzögerung, ohne Auffälligkeiten formuliert. Zuletzt war dies Ende August 2017 der Fall. Und dann der Insolvenzantrag am 08. September 2017. Und das absolut Unverständliche: Erst durch eine Recherche des Fachjournalisten Stefan Loipfinger wurde Zinsland von dem Insolvenzantrag in Kenntnis gesetzt. Jetzt ist das Schicksal des Projektes in den Händen des vorläufigen Insolvenzverwalters.

Grundsätzlich müssen folgende Fragen gestellt werden:

Warum kommuniziert ein Geschäftsführer der Objektgesellschaft und Nachrangdarlehensnehmer nicht sofort mit seinem Nachrangdarlehensgeber bei einer so schwerwiegenden Störung wie einem Insolvenzantrag?

War im Controlling der Crowdbeteiligung nicht im Vorfeld absehbar, dass die Bauverzögerung ernstere Folgen haben wird?

Wurde der Bauträger und sein Finanzgebaren im Vorfeld ausreichend durchgecheckt?

Denn nicht nur eine monetäre, sondern eine menschliche Dimension von Fehlentwicklung scheint der Grund der Pleite zu sein. Allein, dass man sich um den Insolvenzantrag herum von dem kaufmännischen Leiter getrennt oder dieser sich abgesetzt hat, spricht Bände.

Was geschieht mit dem Anspruch der Anleger, da das Darlehen „Luvebelle“ ja bereits laut Darlehensvertrag am 27.10.2017 zurückgezahlt werden sollte?

Die bisherigen Presseberichte schüren erwartungsgemäß keine große Hoffnung, dass die Anleger ihr Geld noch bekommen, die Vertreter von Zinsland setzen auf eine positive Übereinkunft aller Beteiligten und damit auf eine Chance, zumindest einen Teil zu retten. Aus Branchenkreisen ist zu hören, dass die Crowdinvesting-Emittenten künftig stärker auf regulierte Produkte wie Anleihen setzen werden. Ob dies die Lösung ist, bleibt abzuwarten.

Die Crowdinvesting-Branche muss sich die Frage gefallen lassen, warum erst jetzt diese Einsicht kommt. Ist man zuvor gar bei der Due Diligence und beim Projektcontrolling mit einer zu großen Naivität herangegangen und hat Anlegergelder damit riskiert? Gerade als Crowdinvesting-Partner eines Bauträgers hat man eine starke Stellung, weil man diesem Projektentwickler hilft und oft Projekte erst ermöglicht. Diese Stärke könnte man zum Wohle und zur Sicherheit der Anleger nutzen, die gesetzlich durch die Nachrangposition eher schwach sind. Wenn Projekte wie das vorliegende, die von den prospektierten Ausgangsbedingungen ideal erscheinen und das noch in einem prosperierenden Immobilienumfeld, insolvent gehen, hat irgendjemand an irgendeiner wesentlichen Stelle etwas übersehen. Wer das ist, wird sich hoffentlich noch herausstellen, um diese Fehler künftig vermeiden zu können. Den aktuellen Anleger hilft das wenig.

DER IMMOBILIEN Brief

NR. 409 I 40. KW I 02.10.2017 I ISSN 1860-

Ist das Thema Effizienz die Zukunft der Immobilienwirtschaft?

Ein Markt-Round-Table von Edmund Pelikan

Allen ist aus der Wirtschaftsgeschichte die Industrialisierung vor Augen, die durch Effizienzsteige onen die Produktionsfaktoren optimiert und Preise senken konnte. Dies ging einher mit oft bes gungen und der Klärung der sozialen Frage. Auch die heutigen Rentensysteme wären längst zusa wenn nicht durch mehr Effizienz die Arbeitnehmer immer mehr verdienen und damit immer weniger Beitragszahler immer mehr Rentner (noch) finanzieren können.

Aber prägt Effizienz tatsächlich auch die Zukunft in der Immobilienwirtschaft? Dort sehen die Tendenzen in der Regel anders aus. Immer mehr Menschen wohnen auf immer mehr Wohnfläche, Luxuswohnen ist angesagt. Aber wer kann sich das bei den immer weiter steigenden Preisen noch leisten?

Wir haben praxisnahe und wissenschaftliche Experten zu den Themen Immobilienpreise, Zukunftsmärkte in Deutschland und natürlich Effizienz befragt: **Dr. Thomas Beyerle**, Managing Director **Catella Property Valuation** GmbH, **Prof. Dr. Hanspeter Gondring**, Studiendekan Studienzentrum Finanzwirtschaft der **Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart**, **Werner Rohmert**, Vorstandsvorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Immobilienjournalisten **immpresseclub e.V., Prof. Dr. Steffen Sebastian**, **IREBS** Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, **Cornelia Sorge**, Vorstand Projektentwicklung der **PROJECT Immobilien Gewerbe AG**

Hier die Einschätzungen:
Fangen wir mit dem Thema **Immobilienpreise**, **Metropolregionen** und **Blasenbildung** an. ►

Unsere Aufgabe
ist die unabhängige, empirisch fundierte Analyse von Immobilienmärkten. Auf der Basis aktueller Transaktionsdaten informieren wir die Kreditwirtschaft differenziert und zeitnah über Marktveränderungen. Der interessierten Öffentlichkeit unterbreiten wir wichtige Daten zur allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise.

Unsere Leistungen
- Bereitstellung von Daten und Systemen für die computergestützte Immobilienbewertung.
- Erfassung der Preisentwicklungen auf den nationalen und internationalen Immobilienmärkten.
- Immobilienmarktanalysen und -prognosen nach Marktsegmenten in unterschiedlicher regionaler Tiefe.

www.vdpresearch.de

Von Banken. Für Banken.

vdpResearch

DER IMMOBILIEN Brief

NR. 409 I 40. KW I 02.10.2017 I ISSN 1860-6369 I SEITE 19

Die Wissenschaft, vertreten durch Prof. Gondring und Prof. Sebastian, sieht derzeit keine Blasenbildung. Wobei Prof. Gondring den Umsätzen nach in den drei wichtigen Segmenten Büro, Handel, Wohnen eine stabile Marktlage sieht. Lediglich in Citylagen einiger deutscher Städte stellt er eine Überhitzung fest, die entsprechend einer Studie von **empirica** in sogenannten Schwarmstädten aufgrund ihrer hohen Attraktivität und hohen positiven Wanderungssalden faktenbasierte Gründe hat. Nach Prof. Sebastian wird in München seit 30 Jahren von einer Immobilienblase geredet und bisher ist sie noch nicht geplatzt – das zeigt die Irrationalität auf diesem Gebiet.

Auch der Analyst Dr. Beyerle sieht aktuell keine Blase. Sicherlich stellt sich gerade im Wohnsegment ein „Wundern über die enormen Miet- bzw. Preissteigerungen" ein, so Beyerle bei seinem Statement. Gleichwohl sollten man hier die Aspekte „Nachholeffekte" und „Zinsumfeld – mangelnde Alternativanlage" berücksichtigen. Man sollte aber die Frage stellen, ob die aktuellen Vervielfältiger im Einzelhandelssegment strukturell gerechtfertigt sind – hier sieht Beyerle das Ende der Fahnenstange definitiv erreicht. Der innerstädtische Handel wird eine schwere Transformationsphase durchmachen – auch und gerade die sogenannten High-Street Lagen.

Werner Rohmert, Immobilienorakel aus Rheda-Wiedenbrück, pointiert bei seiner Bewertung: Bei den Mieten sind nahezu alle Marktsegmente bei Gewerbe und Wohnen in Deutschland noch im internationalen Vergleich preiswert. Bei den Kaufpreisen, deren Entwicklung sich vielfach von der Mietentwicklung gelöst hat, gibt es dagegen in einigen Bereichen Blasentendenzen. Dies betrifft vor allem sogenannte Core–Objekte.

Bei den Zukunftsaussichten der deutschen Metropolregionen ist die Meinung weitgehend übereinstimmend. Rohmert sieht bei einer gewissen Vorsicht in die Zukunft als Dauerbrenner vor allem München und den Gewerbebereich Frankfurt, der mit großer Wahrscheinlichkeit vom Brexit profitieren wird. Und Dr. Beyerle bringt es mit seiner Aufzählung auf den Punkt: München, Frankfurt, Hamburg – und weiterhin unangefochten Berlin. ►

DER IMMOBILIEN Brief

NR. 409 I 40. KW I 02.10.2017 I ISSN 1860-6369 I SEITE 20

Terragroup und Exporo starten Kooperation

Hamburg / Frankfurt: Die auf moderne Stadtentwicklung spezialisierte **Terragroup** und **Exporo**, Deutschlands führende Plattform für digitale Immobilien-Investments, geben auf der EXPO REAL den Start einer strategischen Kooperation bekannt. Mit Hilfe eines neuen Angebots für Kommunen können sich Bürger künftig per digitalem Immobilien-Investment an der Finanzierung regionaler Immobilienprojekte beteiligen. Damit erweitert die Terragroup das Portfolio ihrer „Kommunalen Immobilienportale", die bereits von Städten und Landkreisen in ganz Deutschland eingesetzt werden.
Über die digitale Immobilien-Investment-Plattform Exporo.de werden seit mehr als drei Jahren Immobilienprojekt-Finanzierungen gemeinsam mit renommierten Projektentwicklern umgesetzt. Aber auch kommunale Projekte lassen sich mithilfe von digitalem Immobilieninvestment realisieren.
Das digitale Immobilien-Investment trägt über das KIP / Kommunale Immobilienportal dazu bei, transparent über das geplante Bauvorhaben zu informieren.
In der Kooperation zwischen der Exporo AG und der Terragroup mit deren KIP / Das kommunale Immobilienportal sehen beide Partner eine große Chance, mithilfe von Bürgerfinanzierungen einen neuartigen Service für Städte

Bei dem **Thema (der) Effizienz** gibt es wesentliche Übereinstimmungen, aber in konkreten Punkten geben im Wesentlichen auch die Wissenschaftler Bedenken preis.

Ausgangspunkt der Diskussion Flächeneffizienz war ein neues Qualitätssiegel der Stiftung Finanzbildung, die eine effizienten Flächenplanung bei Büros in Übereinstimmung mit der Arbeitsstättenrichtlinienverordnung dokumentiert. Als Erstes wurde ein Büroprojekt in Berlin – Adlershof der **Project Immobilien Gewerbe AG** zertifiziert. Cornelia Sorge, die im Vorstand der AG für die Projektentwicklung zuständige Ansprechpartnerin, beschreibt den Ansatz so: Bei der Flächeneffizienz geht es darum, mit dem Raum ökonomisch umzugehen und Flächen dort zu sparen, wo sie dem Mieter keinen Nutzen bringen, wie beispielsweise in einer ungeschickten organisierten Erschließung. Sorge betont, dass dabei die arbeitsfreundliche Gestaltung und ein funktionales Layout der Mietflächen sowie Belichtung, Raumhöhe und technische Ausstattung der Räume trotz Effizienz hohe Bedeutung genießen.

Prof. Gondring warnt im Rahmen der Effizienzdiskussion vor einer Bürokratisierung, und Prof. Sebastian betont, die Grenze bei der raumbezogenen Effizienzsteigerung ist also die Beeinträchtigung der Arbeitsqualität und damit die Produktivität der Mitarbeiter. Wichtig ist ein gesundes Verhältnis zwischen Effizienz und Arbeitsklima.

Der Marktanalyst Beyerle sieht eine zunehmend wichtigere und höhere Bedeutung für die Zukunft der Immobilien bei dem Effizienzthema. Obwohl die Branche größtenteils auf einer Euro-pro-Quadratmeter-Basis kauft und mietet, sind die eigentlichen Nutzungskosten beziehungsweise Effizienzkosten anders, so Beyerle.

Als Langzeitbeobachter fasst das Thema Effizienz Werner Rohmert wunderbar zusammen: Das ist eine Grundfrage, die ihn bereits sein ganzes immobilienwirtschaftliches Leben begleitet hat. Auch hier wechselt die Antwort zyklisch. In den neunziger Jahren hatte Flächenoptimierung einen hohen Stellenwert. Dann geschah lange Jahre gar nichts. Inzwischen gewinnen alternative Arbeitsplatzmodelle wieder an Bedeutung.

Das finale Thema über die **Zukunft der Immobilien und den Einfluss von steigenden Zinsen auf die Immobilienpreise** ist natürlich nahe an der Kaffeesatzleserei, aber wenn man schon Fachleute dieses Kalibers befragt, will man natürlich darauf nicht verzichten. Hier die Meinung im Einzelnen:

Dr. Thomas Beyerle: Bis 2019 sehe ich keine grundsätzliche Änderung der Zinslandschaft – danach wissen wir

Cornelia Sorge

Werner Rohmert

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Dr. Thomas Beyerle

Prof. Dr. Hanspeter Gondring

DER IMMOBILIEN Brief

NR. 409 I 40. KW I 02.10.2017 I ISSN 1860-6369 I SEITE 22

nicht, ob es eine Rakete gibt oder eine Schritt-für-Schritt (0,25)-Politik. Klar ist, dass dann Anleihen etc. attraktiver werden. Allerdings wird es eine Vorzieheffektphase geben, so dass die Umsätze nochmals deutlich zulegen werden. Danach kommt dann der harte Schnitt.

Professor Dr. Hanspeter Gondring: Ich sehe auf absehbare Zeit (in einem Zeitraum von 5 Jahren) keine steigenden Zinsen in Europa. Sollten die Zinsen irgendwann steigen, dann hätte das den Effekt, dass kreditfinanzierte Investitionen unter Berücksichtigung des Timelags zurückgehen. Aber dieser Effekt wird auch ohne Zinssteigerung in den nächsten zwei Jahren eintreten.

Professor Dr. Steffen Sebastian: Die Immobilienmärkte werden von der Niedrigzinspolitik getrieben. Die aktuelle EZB-Sitzung Anfang September 2017 brachte wieder eine Verlängerung dieser Politik. Mangels Alternative gehen die Gelder in die Immobilien. Ich sehe demnach, dass das Preisniveau derzeit stabil bleibt, da die Zinsen niedrig bleiben. Vor einem Irrtum kann ich nur warnen: Immobilien als Inflationsschutz zu sehen.

Werner Rohmert: Die Antwort ist weniger eindeutig, als vordergründig anzunehmen ist. Für Finanzinvestoren sind Zinsen naturgemäß wichtige Kostenfaktoren und Renditehebel. Im Bereich institutioneller Kapitalanlageimmobilien werden steigende Zinsen sinkende Preise zur Folge haben. Andererseits waren in der Vergangenheit bis zur Draghi – Herrschaft in der EZB Zinsen immer Anzeichen von Prosperität und Arbeitsplatzsicherheit. Dies führte oft dazu, dass gerade in Phasen hoher Zinsen auch hohe Preise bezahlt wurden. In den neunziger Jahren galt dies im Übrigen auch für Gewerbeimmobilien, da dort der Anlagedruck sehr hoch war.

Fazit: Es wird weiter spannend bleiben, wie sich die Märkte entwickeln, doch die Experten sehen derzeit keine ausgeprägte Warnlage. Richtig ist aber auch, dass Immobilien noch nie ein risikoloses Investment waren. Wer dies glaubt hat schon verloren. Wer aber lange genug dabei ist, weiß, welche Bedeutung Themenkomplexe wie Streuung, Effizienz und bewusste Einkaufspolitik haben und in Zukunft haben werden. □

Wichtiger Hinweis:
Dies ist kein Angebot, sondern eine unverbindliche Werbemitteilung. Bei dem alocava Real Estate Fund XII GmbH & Co. geschlossene Investment KG handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die mit entsprechenden Risiken verbunden ist, was ggf. einen Verlust des eingesetzten Kapitals zur Folge haben kann. Die allein für eine Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem aktuellen Verkaufsprospekt, den darin enthaltenen Anlagebedingungen sowie den Wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können Sie

ASSET

Vertrauen in Sachwerte – woher nehmen und nicht stehlen?

Es ist so einfach und klar: Banken und Medien werben bei Sachwerten mit Slogans wie „Deka-Sachwerte: Substanzstarke Anlagen entdecken. Reale Werte vermitteln Beständigkeit." oder sogar beim finanzmarktkritischen ZDF-WISO-Magazin mit dem Sendungstitel „Der Renditeretter: Oldtimer, Briefmarken und Gold. Sind Sachwerte die besseren Anlagen?"

Nur allein: Die Botschaft kommt bei den privaten Anlegern nicht an. Institutionelle Investoren sind meist anders. Sie versuchen die gesetzlichen Spielräume der Regulierung maximal zu nutzen, um Anlageprodukte mit Rendite ins Portfolio zu bekommen und sind dazu auch bereit, etwas höhere Risiken einzugehen. Die Publikumsanleger in Deutschland scheinen immer noch an der Patronatserklärung der ewigen Kanzlerin zu hängen und begreifen nicht, dass alle deutschen Sparer bereits täglich real Geld verlieren. Aber wie soll auch eine Nation, der jahrzehntelang in Schulen der Wirtschaftsunterricht vorenthalten worden ist, dies rational begreifen.

Die Wahrheit ist, dass keine Geldanlage heute mehr sicher ist und Börsenweisheiten, die vor Jahrzehnten zum Beispiel durch Kostolany aufgestellt wurden, heute nicht mehr gültig sind. Der amerikanische Komiker Danny Kaye sagte einmal so schön: „Wirtschaftswissenschaft ist das einzige Fach, in dem jedes Jahr auf dieselben Fragen andere Antworten richtig sind." Und so kommen wir zu dem, was einem Anleger in seiner Unsicherheit noch helfen kann: Vertrauen.

Die Sachwertbranche – nein die gesamte Finanzindustrie – wird es schaffen müssen, Vertrauen zurückzugewinnen. Und da werden sich Banken, die in ein weltweites undurchschaubares System eingebunden sind, schwerer tun als die kleinen und personenzentrierten Anbieter und Berater. Denn Vertrauen ist nun mal multikausal und wird erzeugt durch Glaubwürdigkeit, Zuverlässigkeit und Vertrautheit.

Fangen wir mit dem letzten Punkt an. Der große Erfolg des Finanzdienstleisters MLP lag in der Historie darin, dass der Konzern keine Finanzberater zu Studenten schickte, sondern (ehemalige) Studenten ihre Kommilitonen beraten ließ. Das schafft Vertrautheit und eine gute Voraussetzung für eine Beratung.

Glaubwürdigkeit und Zuverlässigkeit sind sich bedingende Faktoren, denn wer zu seinen Aussagen langfristig steht und diese einhält, dem glaubt man auch. Damit bindet man Stammkunden. Aber auch zu Neukunden kann man durch ein konsequentes Transparenzverhalten diese eingehaltene Zuverlässigkeit transportieren. Natürlich gibt es noch viele Bausteine, um Vertrauen zu erzeugen oder zu halten. Dies würde aber einen solchen Beitrag sprengen.

Dass es funktioniert, zeigen gute und seriöse Beispiele in der Sachwertbranche, die auch regelmäßig nicht nur durch unseren Deutschen BeteiligungsPreis ausgezeichnet werden. Wer seit 20 Jahren fast 100 Fonds und AIF erfolgreich managt wie die Hamburger IMMAC Holding und die Anleger noch nie Geld verloren haben, der braucht sich heute um den Abverkauf von Produkten keine Gedanken zu machen. Aber auch die Konsequenz, mit der die PROJECT-Gruppe aus Bamberg/Nürnberg die Regulierung umgesetzt und auf die Emission von ihren Immobilien-Produkten angewendet hat, schafft Vertrauen und Erfolg. Heute ist die Gruppe einer der Big Player bei Sachwertfonds für Private und Institutionelle.

Wir alle, ob Emissionshäuser, Banken, Finanzanlagenvermittler oder Fachmedien, müssen dazu beitragen, dieses verlorene Vertrauen in die guten und sinnvollen Sachwertanlagen wieder zurückzugewinnen. Denn weder die Regulierung noch die Staatsgläubigkeit werden uns vor neuen Betrügereien und Anlegerabzocke bewahren. Aber eine Wahrheit müssen wir auch akzeptieren: Sachwertanlagen sind bei Weitem nicht für jeden Anleger etwas.

Deshalb sollte man den Anleger durch Information, Transparenz und vertrauensbildende Maßnahmen mündig machen. Dadurch wird er nicht von Werbeslogans überredet und geblendet, sondern überzeugt. Ein Wunschtraum? Vielleicht, aber einer, der es wert ist, zu testen.

CONTROL

BeteiligungsReport gibt Ihnen Tipps, was Sie fragen könnten

Mark my words

Die Redaktion des BeteiligungsReport galt bisher nicht unbedingt als sehr kritisch. Wer den Herausgeber und Sachverständigen Edmund Pelikan bei seinen Prospektprüfungsseminaren oder bei seinen Vorträgen erlebte, weiß, dass er Tacheles reden kann. Inzwischen ist die Erkenntnis in der Redaktion gereift, dass man einen Markt wie die Sachwertebranche durchaus positiv begleiten kann, auch wenn man diesen öffentlich hinterfragt.

Medienauswirkungen unseres Artikels zu Patrizia Grundbesitz

Der im BeteiligungsReport 02-2017 erschienene Artikel schlug in der Medienlandschaft hohe Wellen. Durch Diskussionen am Rande der immpresseclub-Tagung fand das Thema seine Kreise. Ein Großteil der Kritik wurde wiederholt und verstärkt. Zwar scheint das Thema Liquidität sehr stark mit der Rücklage für die Sanierung der Tankstelle verbunden zu sein, ob dies aber zu einem Büro- bzw. einem Schulgebäude überhaupt passt, sei dahingestellt.

Werner Rohmert schrieb im Immobilienbrief 402 dazu: *„Die Rückkehr des AIF nach Gutsherrenart monieren in wissenschaftlicherer Formulierung k-mi (23.6.17) und BeteiligungsReport (2/17) bei Patrizia Fonds. Während nach Backgroundgespräch gleichzeitig das Management herumrenne, eine Initiatoren-Koalition zur Senkung der Vertriebsprovisionen herzustellen, schöpft Patrizia lt. Fondsbesprechungen selber aus dem Vollen der Gestaltungsmöglichkeiten. Patrizia reagiert genauso verschnupft wie damals die Sonder-AfA-Investoren der 90er, moniert „sachgerechte Berichterstattung" und belehrt, dass die Vergütungen für die Finanzierungsvermittlung für FK und EK-ZwiFi von 4,92 Prozent stets in der „Gesamtheit aller Vergütungen betrachtet" werden müssten und „absolut sachgerecht" seien. „Inwiefern eine höhere Tilgung als 1 Prozent p.a. sachgerecht sein soll erschließt sich uns nicht", tönt es auf aktuellem Zinsniveau weiter aus dem Hause Patrizia. Ich glaube nach vorläufigem ersten Blick in die Sachlage, dass sich die Analysten das einmal genauer anschauen sollten."*

Fondstelegramm und k-mi nehmen sich einen anderen AIF von Patrizia Grundbesitz vor. Der Immobilienbrief 403 kommentiert: *„Die Patrizia-Story geht weiter (s. „Der Immobilienbrief" 402). Aufreger ist der Einkauf der Malakoff Passage in Mainz vom Offenen Fonds UBS (D) Euroinvest, für die die Patrizia-Anleger rund 11 Mio. Euro mehr bezahlen als die eigene Bewertung des Verkäufers vorsah (vgl. k-mi 25/41). Bedenken Sie aber bei dieser Kritik der Anlegerschützer, dass jede Immobilie je nach Marktsituation so viel wert ist, wie der letzte Schnäppchenjäger im Käufermarkt oder der GAD (Größter Anzunehmender Depp) im Verkäufermarkt bereit und in der Lage ist zu zahlen."*

Und nach eingehender Analyse greift der PLATOW Brief Immobilien am 04.08.2017 das Thema in folgender Form auf: *„Am Fall Patrizia hat PLATOW aufgearbeitet, was dies für die Praxis bedeutet. Die Fakten: Patrizia hatte zu 95,4 Mio. Euro, bei einem von zwei UBS-Gutachtern bestätigten Verkehrswert von 83,2 Mio. Euro, eine Immobilie erworben. Der Jahresbericht der UBS datierte per August 2016. Per Ende 2015 wurde übrigens nur ein Wert von 80,8 Mio. Euro ausgewiesen. Der hohe Kaufpreis der Patrizia-Anleger ist sicherlich dem Markt geschuldet. Nachdenklich macht aber, dass per August beide unabhängigen UBS-Bewerter zu fast gleichen Verkehrswerten kamen.*

Zwei Monate später kamen ebenfalls zwei völlig unabhängige Patrizia-Bewerter zu fast identischen Werten von rund 96,5 Mio. Euro und bestätigten so einen guten Einkauf unter Verkehrswert. Ein Schelm, wer Böses dabei denkt! So wird an einem Praxisbeispiel deutlich, wie die Einschätzungen des Marktes derzeit auseinanderklaffen können."

GVV ein weiteres Mal in die Schranken gewiesen

Der BeteiligungsReport unterstreicht immer wieder die These, dass die Hauptprobleme und die wesentliche Anlegergefahr nicht bei der Konzeption oder zum Zeitpunkt der Zeichnung bestehen, sondern bei der Verwaltung. Denn wer zum Kauf nicht eine ausgeprägte Leseschwäche vorweisen kann, bekommt alle Info aus dem Prospekt.

Zum wiederholten Male hat der BeteiligungsReport jetzt schon über den Anlageskandal der verschiedenen Fonds berichtet, die aktuell von der Stuttgarter GVV verwaltet werden. Bei einer Gesellschafterversammlung war der Herausgeber Edmund Pelikan als Sachverständiger vor Ort und entsetzt über die Anlegerverachtung der Fondsgeschäftsführung. Richter beschäftigten sich bereits reihenweise mit dem Fall.

Nun ist den Anlegern unter Mitwirkung einiger Großanleger bei dem Fonds „Grundstücks-, Vermögens- und Verwaltungs- GbR Stuttgart-Mitte 4" ein weiterer Erfolg gelungen. Sie konnten die GVV als Geschäftsführer absetzen und die Heilbronner Sanierungsexperten BVV installieren. Damit ist die Hoffnung verbunden, für die Anleger nachteilige Verträge abzuwickeln und den Vermietungsstand wieder hochzufahren. (Protokolle liegen der Redaktion vor).

Dies zeigt, dass das oft ausweglos erscheinende Ansinnen eines Geschäftsführerwechsels möglich ist. ■■■

BeteiligungsPreis 2017

deutscher beteiligungs|preis 2017

> Die Redaktion des BeteiligungsReportes freut sich, weitere Nominierungen für den Deutschen BeteiligungsPreis 2017 bekannt zu geben.

In der Kategorie:
TOP Innovatives Investmentvermögen
BVT
Ertragswertfonds Nr. 6

In der Kategorie:
TOP Managementseriosität
Habona Invest

In der Kategorie:
TOP Direktinvestments
Jäderberg & Cie. GmbH

In der Kategorie:
TOP Projektentwickler
PROJECT Immobilien Gewerbe

Der Deutsche BeteiligungsPreis 2017 wird am 26. Oktober 2017 übergeben. ■■■

Würdigung des Herausgebers Edmund Pelikan zur Nominierung Ehrenpreis 20-jähriges Firmenjubiläum

IMMAC für starke Partnerschaften

Es ist mir eine Freude, die IMMAC Holding nun zum Deutschen BeteiligungsPreis 2017 anlässlich des 20-jährigen Jubiläums nominieren zu dürfen.

Wie wenige andere Häuser hat es IMMAC geschafft, professionell und fundiert die neue regulierte Welt zu lösen. Ihre Unternehmensgruppe bzw. Ihr Schwesterunternehmen HKA Hanseatische Kapitalverwaltung AG waren 2013 das erste Haus, welches eine Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft bekommen hatte. Und regelmäßig wie ein Uhrwerk durchlaufen Sie erfolgreich mit neuen Produktgenehmigungen das Zulassungsverfahren der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.

Aber auch das partnerschaftliche Miteinander pflegen Sie intensiv. In der Produktkonzeption ist der faire Umgang Pflicht, wenn man einen gerechten Ausgleich zwischen Vermieter und Betreiber von Sozialimmobilien oder zwischen Emittent und Anleger erreichen will.

Innerhalb der Branche ist es dann die Kür, wenn man trotz einer gewissen Konkurrenz mit Mitbewerbern sogar gemeinsame Anleger- oder Vertriebspartnerveranstaltungen durchführt. Ihre Leistungsbilanz ist lupenrein - wer hat denn schon eine Leistungsbilanz in Publikumsfonds, die darauf basiert, dass IMMAC rund 120 Pflegeimmobilien ohne nachhaltige immobilienwirtschaftliche Planabweichungen erfolgreich managt.

Und schließlich ist die IMMAC für uns als Journalisten immer ein verlässlicher und ehrlicher Ansprechpartner mit herausragendem Fachwissen auf dem Gebiet der Sozialimmobilien und der Bereitschaft, diese Kompetenz auch zu teilen. Wenn alle Marktteilnehmer Ihr Format hätten, hätten geschlossene Investmentvermögen ein weitaus höheres Ansehen bei den Anlegern und Investoren.

Zum Jubiläum die besten Wünschen, verbunden mit einem kräftigen
WEITER SO!

beteiligungsreport FAKTENMAGAZIN FÜR SACHWERTANLAGEN

Ausgabe: Quartal

beteiligungsreport
FACHMAGAZIN FÜR SACHWERTANLAGEN

beteiligungsrepo
FAKTENMAGAZIN FÜR SACHWERTAN

Inhalt

Seite 1 Warum es immer wieder zu Investorenkatastrophen kommt, und wann nicht

Seite 3 Fondsbesprechung PROJECT Metropolen 17 geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Seite 5 Fondsbesprechung BVT-Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Seite 7 Stabiles zweites Quartal am Zweitmarkt für Geschlossene Fonds

IMPRESSUM

BeteiligungsReport Plus:
Für den BeteiligungsReport Plus gilt dasselbe Impressum wie auch für den BeteiligungsReport 03-2017.

Das Impressum können Sie im Magazin BeteiligungsReport 03-2017 auf Seite 2 einsehen.

Warum es immer wieder zu Investorenkatastrophen kommt, und warum nicht?

Natürlich steht am Anfang jeder Anlageberatung der berechtigte Wunsch nach einer angemessenen Rendite für sein Vermögen beziehungsweise seinen Vermögensaufbau. Mit den aktuellen Nullzinsen ist dies nicht möglich. Verantwortlich dafür ist die Europäische Zentralbank, die den Schutz der staatlichen Finanzen und vor systemischen Risiken über alles stellt. Das ist natürlich möglich, hat aber nichts mit Anlegerschutz zu tun. Das realisieren aber nur sehr wenige Wähler. Hier einige Realsatire von der Anlagefront.

Unmündige leseuntüchtige Bürger werden vor Finanzberatern „geschützt“, nicht aber vor dem Staat

Starten wollen wir mit einem aktuellen Urteilsspruch des Bundesgerichtshofs. Der urteilte, dass ein Anleger nicht grob fahrlässig handelt, wenn er im Vertrauen auf die vom Berater angeführte Sicherheit einer Geldanlage einen Zeichnungsschein unterschreibt, ohne den Text zu lesen. Grob fahrlässig handelt der Anleger nur dann, wenn ein Berater ihn ausdrücklich auffordere, den Text vorher zu lesen oder wenn er ihm Warnungen gesondert zur Unterschrift vorlege. Damit stellt das Gericht fest, dass sich ein Anleger komplett unmündig verhalten darf.

Anders ist es natürlich, wenn der Staat Geld vom Bürger will. So geschehen bei den Flüchtlingspaten in Mittelhessen im Jahr 2016. Ein Gießener Psychotherapeut hat eine Bürgschaft für eine vierköpfige Familie übernommen. Die Überraschung folgte: Neben dem Psychotherapeuten unterschrieben rund 30 Bürger sogenannte Verpflichtungserklärungen, die sie verpflichteten, für die Lebenshaltung

der Flüchtlinge aufzukommen. Gemäß mündlichen und schriftlichen Bestätigungen des hessischen Innenministeriums hieß es, dass „nach Zuerkennung der Asylberechtigung im Asylverfahren und der Erteilung einer Arbeitserlaubnis nach hiesiger Rechtsauffassung keine Erstattungspflicht mehr besteht". Da haben die Bürgen nicht die Rechnung mit der regionalen Agentur für Arbeit gemacht. Das Jobcenter stellt vierteljährlich teilweise Rechnungen bis zu 6.000 Euro nach erfolgreicher Anerkennung. Für die Bürgen heißt das, es kommen in den nächsten zwei bis drei Jahren etwa 50.000 bis 70.000 Euro auf sie zu. Die Behörde begründet dies mit dem Paragraph 68 des Aufenthaltsrecht, der eine Zahlung auch nach Anerkennung der Flüchtlinge klarstellt. Wer hat nun die Spender hier über den Tisch gezogen? Man kann es drehen und wenden wie mal will: Der Staat selbst nimmt hier hilfsbereite Bürger schamlos aus und bringt einige in Existenznot.

Nur Fliegen ist schöner: Mit dem A380 in den Tiefflug

Singapore Airlines schockt Tausende deutscher Anleger, titelten vor knapp einem Jahr die Onlineseiten des Manager Magazins. Der Grund war, dass der allererste A380 aus dem Jahr 2007 nach einer 10-jährigen Leasingzeit an den finanzierenden Fonds Nummer 129 aus dem Hause der Dr. Peters Group in Dortmund zurückgeht.

Der Fondsrechnung entsprechend haben die Anleger erst rund 60 Prozent ihres Einsatzes heraus, und klar war schon zu Beginn des Finanzprojektes, dass die Suche nach einem Nachmieter oder der Verkauf des Riesenjumbos äußerst schwierig werden wird. Hinzu kommen die schlechten Nachrichten rund um den Flieger, die nicht abreißen. Und nun, nach Vorlage einer schlechten Bilanz, wurde bekannt, dass vier weitere Leasing-A380 von Singapore Airlines im laufenden Jahr voraussichtlich zurückgegeben werden. Und fast alle, dem Vernehmen nach, an Leasingsgesellschaften mit deutschen Anlegern.

Rund 30.000 Investoren sind davon betroffen, die die Warnung von Kritikern nicht ernst genommen hatten. Nicht der Flugzeugmarkt im Ganzen steckt im negativen Fokus, sondern ausschließlich Spezialflugzeuge wie zum Beispiel der A380. Er ist allein wegen seiner Größe nicht flexibel einsetzbar und kann nur bestimmte Flughäfen anfliegen, die technisch die Abfertigung stemmen können. Eigene Gates und Terminalbereiche sind für diesen Riesenflieger notwendig. Zwar gibt es Interessenten auch für gebrauchte A380, wie zum Beispiel die IAG mit ihren Fluggesellschaften Aer Lingus und Iberia, aber ein kräftiger Abschlag ist allein wegen des engen Marktes vorprogrammiert und das heißt deutliche Einbußen für die Anleger.

Und was lernen wir daraus?

Jemand, der mehr als Nullzinsen bekommen möchte, sollte lesen können, nicht auf den Staat vertrauen und nicht einen Traum – zum Beispiel des Fliegens – kritiklos in eine Anlage umsetzen. Wenn Sie – liebe Leser – einen Blick in meine 2013 geschriebene Streitschrift „Monetäre Demenz – 10 Gebote zur Anlegermündigkeit" werfen, steht dies dort schon geschrieben.

Es gibt keine risikolose Anlage, aber der gesunde Menschenverstand kann einen vor vielen Anlagefehlern bewahren.

DER IMMOBILIEN Brief

FAKTEN • MEINUNGEN • TENDENZEN

NR. 405 | 32. KW | 11.08.2017 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

Inhaltsverzeichnis

Editorial 1
Nachruf von Bernd Heuer 2
Wertänderung bei Publikums-OIF 2016 3
Nullrunde im VICTOR Prime Office Index 6
Weltweiter Bauboom am Büroflächenmarkt 9
Asiaten treiben Gewerbetransaktionen zum Rekord 10
LEG AG mit positiver Geschäftsentwicklung 12
Fondsbranche fließen im 1. Hj. 79 Mrd. Euro zu 14
Union-Umfrage erwartet hohe Preise mindestens bis 2019 14
Ende der Produktflaute bei Offenen Immobilienpublikumsfonds 16
Zwangsversteigerungen weiter auf dem Rückzug 18
Im Einkauf liegt der Gewinn (von Keudell) 19
Stimmung deutscher Immobilienfinanzierer verschlechtert sich 21
Renditemaximierung nur noch bei „grünen Gebäuden" möglich 21
Trügerisches Hoch auf dem Shopping Center Markt 22
Bei Passantenfrequenz bleibt München Seriensieger 23
In Toplagen laufen die Mieten den Umsätzen davon 24
Komplexes Vergaberecht lässt Chancen ungenutzt 25
Immobilienbrief Berlin 26-35
Impressum 36

Folgen Sie uns auf **facebook** und **twitter**

Sehr geehrte Damen und Herren,

es wird undurchsichtiger. Der brandaktuelle **vdp-Index** der Pfandbriefbanken stieg allein im Q2 um 6,0% bei Wohnen und 5,5% bei Gewerbe (siehe Internet). **Scope** ermittelt für die Offenen Publikumsimmobilienfonds für das ganze Jahr 2016 nur 0,6% Wertermittlung, während **JLL**-Victor für deutsches Prime Office die 25-fache Wertänderung berechnete (S. 3). Dafür macht der Victor im Q2/17 totale Sommerpause und spricht von (vorübergehend) erreichtem Plateau bei Nullrunden bei Mieten und Preisen, was sogar in der beliebten Multiplikation nicht viel hermacht (S. 6). **C&W** bringt das Ganze noch auf die weltweite Ebene mit beispiellosem Büroneubau, der die Nachfrage weit übersteige, und bei Gebrauchtimmobilien zu starkem Wettbewerb führen werde (S. 9), findet das aber unproblematisch. Ich habe es jeweils „vor Ort" kommentiert. Wenn „Core"-Anleger einmal merken sollten, dass sie keine Immobilien, sondern verderbliche Ware eingekauft haben, kann man nur hoffen, dass sie den Mund halten und ein neuer Boom dann wieder blind macht. Außerdem entwickelt sich die Angebotsseite im Boom immer stärker als die Statistik ausweist, während die erfasste Nachfrage sofort wegbricht, wenn ausreichendes Angebot absehbar ist.

Mit **Bernd Heuer (77)** ist der bekannteste Mentor der Professionalisierung der deutschen Immobilienwirtschaft gestorben. **Kurt E. Becker** würdigt seinen Freund in einem kurzen Nachruf (S. 2).

Noch einmal Patrizia: Nach meinen Editorial-Hinweisen fand naturgemäß ein Gespräch mit Patrizia statt. **Ich weiß jetzt zwar immer noch nicht, was ein guter Fonds ist, dafür weiß ich jetzt, was guter Journalismus ist.** Als Immobilienmann könne ich doch nicht einfach Kollegen abschreiben, die (hier netter formuliert) andere wissenschaftliche Schwerpunkte haben. Auf den Multiplikator käme es an! **Liebe Patrizia,** wenn das hoch spezialisierte Medium **Fondstelegramm** Bewertungsprobleme und Transparenz moniert, das extrem erfahrene Fachmedium **kmi** Kritik übt, ebenso wie der als Immobiliensachverständige ausgebildete, seit Jahrzehnten erfahrene Kollege **Edmund Pelikan** (vgl. Editorial 402/3), lässt sich das durchaus, jederzeit und immer wieder zitieren, wenn die Sachverhalte korrekt sind. Und sachlich gab es in den Editorials nichts zu deuten. Was soll dieses „wir sind irritiert"-Gewäsch flankiert mit „glücklichen Mietern" Vertriebs-Sprech? Sachlich für die Analysten ein Hinweis. In München, Leopoldstraße, in der ein zum Schulungsgebäude umgebautes Büro als neuer zweiter Erweiterungs-Standort einer privaten Schule durch Anleger finanziert wird – macht man so etwas im Fonds? - werde kein Cent aus der Liquiditätsreserve ausgeschüttet. Das wäre einmal unter Prospektdarstellungsgesichtspunkten zu überprüfen. Ich bin für die neuen, unleserlichen BaFin-Prospekte zu blöd.

Ansonsten war moniert und von mir nachrecherchiert worden, dass der Einkauf einer 20 Jahre alten, übrigens durchaus anständigen Immobilie in Mainz durch **Patrizia** für einen geschlossenen Publikums-AIF rund 11 Mio. Euro teurer war, als die Wertgutachten des Verkäufers erwarteten. Das ist aus meiner Sicht auch nicht zu beanstanden, da Bewerter nachhaltig bewerten müssen und der Markt bei der möglichen Preisbandbreite zwischen Notverkauf und GAD (Größter Anzunehmender Depp) im Moment eher zum teuren Ende der Notverkaufs-/GAD-Preisskala tendiert. Etwas anderes war aber unter Wahrscheinlichkeitsgesichtspunkten auffällig und zeigt das tragische Bewerter-Spagat auf, das die Gutachter heute beherrschen müssen (vgl. S. 3). Patrizia hatte zu knapp 95,4 Mio. Euro eine Immobilie in Mainz erworben, die im Jahresbericht des Verkäufers **UBS** per August 2016 in 2 Gutachten mit 83,4 und 83,1 Mio. Euro bewertet worden war (Ende 2015 80,8 Mio. Euro). Wenige Monate später kamen die beiden ebenfalls völlig unabhängigen Patrizia-Einkaufsbewerter in einem jeweils voneinander unabhängig erstellten Erstgutachten zu 16% höheren und jetzt fast identischen Werten von 96,5 und 96,55 Mio. Euro und bestätigten so einen guten Einkauf für die Anleger. Bemerkenswert ist dabei sicherlich die erstklassige Patrizia-Kommunikationspolitik, die zwei unabhängige Gutachter bei einer Objekterstbewertung zu identischen Werten (0,5% Abweichung) führt. „Honi soit qui mal y pense" (frei: „Ein Schelm, wer Böses dabei denkt!").

Werner Rohmert, Herausgeber

Kritik am Stern-Wirtschaftsreporter Andreas Hoffmann zum Bericht „Das Märchen vom gefräßigen Staat

Sie irren, Herr Hoffmann, der Staat ist gefräßi

Zunächst sei natürlich vorausgeschickt, dass die Wirtschaftswissenschaft keine eindeutige Wissenschaft ist, sondern ein waberndes Meinungskonglomerat. Danny Kaye sagte einmal so schön: Wirtschaftswissenschaft ist das einzige Fach, in dem jedes Jahr auf dieselben Fragen andere Antworten richtig sind.

Quelle: www.stern.de

Natürlich ist, wenn ein linker Sozialpolitiker mit einem Wirtschaftsliberalen spricht, es meist zum Streit kommen muss, da die Standpunkte nahezu nie vereinbar sind. Ich dachte immer, dass zumindest ein gemeinsames Grundverständnis von Wirtschaftspolitik bei Wirtschaftsjournalisten bestünde, wurde aber eines Besseren belehrt. Andreas Hoffmann redet einer sozialistischen Wirtschaftslehre nach dem Mund. In seinem Porträt auf Stern online schreibt man über ihn, dass ihm die Wirtschaft weiter Rätsel aufgibt.

Anlass des eingangs genannten Artikels war die Steuerschätzung im Frühjahr 2017, die Mehreinnahmen bis 2021 von etwa 54 Milliarden Euro in Aussicht stellt. Wenn Hoffmann nun als Entgegnung bringt, dass „der Staat seinen Bürgern gar nicht tiefer in die Tasche greift als früher“, wird man verleitet, ihn zu doch zu bitten, Statistiken lesen zu lernen. Auf breiter Front werden zwar nicht die Prozentsätze verändert, aber die Bemessungsgrundlagen. Das bedeutet, dass zwar weiterhin ein bestimmter Steuersatz erhoben wird, aber das, was zu versteuern ist, wird größer bemessen. Typisches Beispiel war hierzu der Sparerfreibetrag. Aber auch Steuersätze werden massiv angehoben. Mit dem Immobilienboom wollte der Staat an diesem Geschäft teilhaben. Die Folge ist, dass neben den Immobilienpreisen (also die Bemessungsgrundlage) auch in zahlreichen Bundesländern der Grunderwerbsteuersatz sich schrittweise binnen weniger Jahre verdoppelte. Hier irren Sie, Herr Hoffmann, und zwar gewaltig. Allein der Bezug der Steuern auf das BIP zeigt Ihre Statistikschwäche. Erst vor einigen Jahren ist die statistische Grundlage des BIP angepasst worden; Werte sind aus dem Nichts geschaffen worden und werden nun im BIP ausgewiesen. Seit 2014 steigern sogar Dealer und Schmuggler das BIP.

Ihr Ausflug in die Filmkritik von Kir Royal macht eher Ihren Reichenhass deutlich, als dass er ein fundiertes Bild für Ihre These abgibt. Hollywood wie auch Bavaria Filmstudios wollen durch Überzeichnung Probleme ansprechen, aber keine Nachrichtenlage erzeugen.

Thema Spitzensteuersatz: In Ihren Zeilen verwechseln Sie Spitzensteuersatz und Spitzengrenzsteuersatz. Nach BMF-Zahlen erreicht man bereits unter 60.000 Euro Einkommen den Grenzsteuersatz von 42 Prozent. Ist man mit solch einem Gehalt tatsächlich schon reich? Sogar das BMF gibt hierbei in einem FAZ Artikel zu: „Unter Berücksichtigung der Sozialabgaben zeigt sich eine vergleichsweise hohe Belastung von Arbeitnehmern.“

Ihre Forderung, dass Reiche mehr Steuern zahlen sollen als Normalverdiener ist zu platt und Wahlkampfattitüden entnommen, da sogar mit dem legendären Kirchhoff-Steuerkonzept über 25 Prozent Spitzensteuersatz derjenige, der 30.000 Euro verdient 7.500 Euro an den Staat abführt und der Reiche, der 500.000 Euro Einkünfte erzielt, immerhin 125.000 Euro. Demnach wäre Ihre Forderung bereits hier erfüllt. Ob es gerecht ist, dass die oberen 50 Prozent der arbeitenden Bevölkerung etwa 95 Prozent des Steueraufkommens tragen, bleibt dahingestellt.

Kurz gesagt: Ein Staat braucht Menschen, Firmen und Institutionen, die Steuern zahlen und die sich für das Gemeinwohl, die Gerechtigkeit und Steuerehrlichkeit engagieren. Aber diese Leistungsträger müssen einen Sinn in ihrer Arbeit sehen. Und der kommt unter anderem durch eine adäquate monetäre Beteiligung an dem Verdienten. Umverteilung um jeden Preis ist falsch. Das sah sogar Astrid Lindgren ein, lange eine überzeugte Sozialistin und Luststeuerzahler, als sie durch ihren Erfolg einen Steuerbescheid von über 100 Prozent bekam. Sie schrieb das Märchen „Pomperipossa“, trat aus der sozialistischen Partei aus, die die kommenden Wahlen prompt verlor. Heute haben viele skandinavischen Länder den überbordenden Wohlfahrtsstaat wieder zurückgefahren. Wollen Sie, Herr Hoffmann, ihn tatsächlich lieber aufbauen? *(ep)*

BeteiligungsReport gibt Ihnen Tipps, was Sie fragen könnten

Mark my words

Die Redaktion des BeteiligungsReport galt bisher nicht unbedingt als sehr kritisch. Wer den Herausgeber und Sachverständigen Edmund Pelikan bei seinen Prospektprüfungsseminaren oder bei seinen Vorträgen erlebte, weiß, dass er Tacheles reden kann. Inzwischen ist die Erkenntnis in der Redaktion gereift, dass man einen Markt wie die Sachwertebranche durchaus positiv begleiten kann, auch wenn man diesen öffentlich hinterfragt.

Patrizia Grundbesitz – AIF – München, Leopoldstraße 208

Der Aufwand und die Voraussetzungen der Regulierung sind schon enorm – sowohl für Emissionshäuser als auch für Vertriebe bis hin zur Aufsicht. Als allgemeine Aussage ist festzuhalten: Die Regulierung hat sich gelohnt, da die Anlegersicherheit dadurch erhöht und die Kontrolle verbessert wurden.

Um so erstaunlicher ist, dass ein führender Vertreter im bsi Bundesverband für Sachwerte und Investmentvermögen – Andreas Heibrock - einen Alternativen Investmentfonds auf den Markt bringt, der zahlreiche Fragen aufwirft.

Das Überraschende dabei: Dieses regulierte Investmentvermögen ist durch einige Bankenprüfungen gekommen und wird dort rege vertrieben. Hier einige Fragen, die sich diese Banken scheinbar nicht gestellt hatten:

Wer einen Blick in die Investitionsplanung wirft, dem wird ein Punkt sofort ins Auge springen: Neben der Eigenkapitalvermittlungsgebühr von 2,635 Millionen Euro schlägt eine **Finanzierungsvermittlungsgebühr mit 2,2 Millionen Euro** bei einem Fremdkapital von 20,75 Millionen Euro heftig zu Buche. Das sind über 10 Prozent. Wie kann das begründet werden?

Die **Liquiditätsreserve von 3,677 Millionen Euro** liegt zwar bei 6,9 Prozent auf Basis der Gesamtanschaffungskosten, dies sind aber wiederum deutlich über 10 Prozent des Eigenkapitals von 32,6 Millionen Euro. Warum benötigt der Fonds solch eine hohe Liquiditätsreserve? Eine Antwort auf die Liquiditätsfrage ist sicher, dass die anfänglich **geringere Miete** der Privatschule Bavarian International School e.V. in den ersten Jahren **subventioniert** wird. Bedeutet das, dass der Anleger in den ersten Mietjahren einen Teil der Miete durch das Eigenkapital an sich selbst zahlt?

Das wirft eine ganz andere Frage auf: Wie kann der Augsburger Gutachter der **Ankaufsbewertung** einen angemessenen Kaufpreis von 41,7 Millionen Euro bestätigen, wenn die Mieteinnahmen, auf denen das Gutachten basiert, in den Anfangsjahren nicht erwirtschaftet werden, sondern durch den Anleger selbst subventioniert werden?

Trotzdem ist auch die Differenz zwischen dem m.E. zu hoch angesetzten gutachterlichen Wert von 41,7 Millionen Euro und der Gesamtinvestitionssumme von 53,389 Millionen Euro eklatant. Wie kann sich diese Investition überhaupt rechnen?

Apropos Finanzierung: Diese ist zwar mit 0,92 Prozent zu einer interessanten Kondition abgeschlossen, jedoch ist ein **Tilgungssatz von einem Prozent** hierfür astronomisch zu niedrig. Das bedeutet, dass am Ende der Zinsfestschreibung 30.12.2026 lediglich etwa 10 Prozent getilgt wurden – was etwa 2 Millionen Euro entspricht - und damit bei Weitem nicht einmal die Differenz zwischen gutachterlichem Wert und Gesamtinvestition aufgeholt wurde, die etwa 12 Millionen Euro entspricht. Warum wird der Anleger einem derartigen Risiko ausgesetzt?

Bei all diesen angesprochenen erheblichen Konzeptionsrisiken stellt sich zum Abschluss die Gretchenfrage: Rechtfertigt eine **Risikoprämie von 4 Prozent** mit wenig Phantasie nach oben diese Anlage? Diese Frage muss jeder Investor für sich selbst entscheiden.

Als langjähriger Marktbeobachter kann ich mich nur wundern, dass ein führender Vertreter des Sachwerteverbandes, der mantraartig die Qualität der Regulierung besingt, solch einen AIF an den Markt bringt und Anleger mit einem 20-jährigen Mietvertrag und vermeintlichen Sicherheitsbausteinen blendet.

Fakten rund um den WGS / GVV Fonds 33 (Fortsetzung)
Kommentar von Edmund Pelikan

WGS 33: Vertrauen nicht gerechtfertigt?

Im BeteiligungsReport UPDATE Juli hat die Redaktion „BeteiligungsReport“ den Fall schon einmal aufgegriffen: die Vorgänge rund um die außerordentliche Gesellschafterversammlung des WGS /GVV Fonds 33 oder genauer gesagt - der Grundstücks-, Vermögens und Verwaltungs-GbR Leinfelden-Echterdingen / Stuttgart-Möhringen.

Die Vorgeschichte

Die WGS war im Jahr 1993 ein platzierungsstarkes Emissionshaus für deutsche Immobilienfonds. Bis 1996 wuchs die Zahl der Fonds auf 41 und das Volumen aller Fonds zusammen betrug knapp 2 Mrd. DM. Im Jahre 1997 kam die Insolvenz. Die Verwaltung der einzelnen Fonds meist in der Rechtsform der GbR übernahm die GVV Hausverwaltung. Im Fonds 33 ist zum einen ein Bürogebäude in Leinfelden-Echterdingen enthalten, das ursprünglich von der Debis gemietet wurde und seit Jahren leer steht. Zum anderen ist eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit in Stuttgart-Möhringen Teil des Fonds.

Der Redaktion liegen die Gesellschafterprotokolle der letzten Jahre vor, die kein gutes Licht auf die Verwaltung werfen. Zum einen ist der Vermietungsstand unbefriedigend, trotz der seit Jahren besser werdenden Immobiliensituation in Stuttgart. Weiter sind Verträge mit der die Wohnanlage betreuenden Arbeiter-Samariter-Bund in Art und Umfang geschlossen und verlängert worden, die nicht zum Vorteil der Fondszeichner sind und hohe Liquidität aus dem Fonds ziehen. Der Immobilienwert wurde von den beteiligten Banken im derzeitigen Zustand auf 8 bis 10 Millionen Euro geschätzt. Allein schon die laufende Verwaltung würde genug Kritik gegenüber der GVV Hausverwaltung bergen. Aber die am 05. Juli 2016 durchgeführte außerordentliche Gesellschafterversammlung hatte dies nicht zum Thema. Dort ging es nur um den Verkauf. Dennoch explodierte dort das Pulverfass unzufriedener Anleger.

Die außerordentliche Gesellschafterversammlung

Unter dem Eindruck dieser Vorgeschichte

wurde nun zu einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung eingeladen, da ein Verkaufsangebot für den gesamten Fonds vorlag. Das Angebot war anlasslos der GVV ins Haus geflattert. Das Angebot belief sich über 3,5 Millionen Euro. Etwa 100 Anleger waren nach Stuttgart gekommen, hauptsächlich waren es Individualanleger, was an den Stimmkarten zu sehen war, die meist 1 bis 4 Stimmen für Anteile auswiesen. Nach der Versammlungseröffnung durch den Fondsgeschäftsführer und der Verlesung des Angebots kam recht schnell eine rege Diskussion auf. Im Laufe der Versammlung ereigneten sich sehr ungewöhnliche Vorkommnisse und Ungereimtheiten, die wir hier als Fragen aufwerfen wollen:

Warum wurde eine beantragte Bewertung der Fondsobjekte nicht stattgegeben?

Warum wurde das voraussichtlich höhere Angebot eines Bauträgers aus dem Münchener Raum, die von einer Anlegerin als Immobilienmakler konkret vorgebracht worden war, nicht weiter verfolgt?

Warum wurden die Anteilsverkäufe, die kurzfristig vor der Gesellschafterversammlung zu mutmaßlich zweifachen oder dreifachen Preis vollzogen worden sind, durch den Fondsgeschäftsführer nicht bekanntgeben und/oder erläutert?

Warum konnte der Hintergrund der Höchstbietenden INIXTRA und deren Verbindung zu einem Hauptgesellschafter des Fonds sowie Bieters durch den Fondsgeschäftsführer nicht offengelegt werden?

Warum wurde der konkrete Anteilswert, der mit dem vorliegenden Angebot korrespondiert, erst gar nicht und dann nur wage in den Raum gestellt?

Warum wurde nur mit hochzuhebenden Stimmkarten gewählt, so dass im Nachhinein nichts mehr nachzuvollziehen ist - selbst wenn die Wahlhelfer sich verzählt hätten?

Warum peitscht eine Fondsgeschäftsführung ein Verkaufsangebot durch eine Gesellschafterversammlung, obwohl diese laufend vor allem an der Verwaltung des Fonds und die Vertretung der Anlegerinteressen verdient?

Sicher ist, dass die anwesenden Kleinanleger sowie die Bankvertreter mit Fondsanteilen größtenteils gegen den Verkauf stimmten. Vielen der Anwesenden blieben diese und zahlreiche weitere Fragen unbeantwortet. Es lassen sich die heftigen Reaktionen der Anleger während und nach der Versammlung für Außenstehende nur erahnen. Ein Anleger sprang noch während der Versammlung nach Bekanntgabe des ersten Wahlergebnisses auf und äußerte sich empört, dass das Wahlergebnis quasi bereits im Vorfeld feststand. Er war extra vier Stunden zu dieser Versammlung gefahren.

Der Ärger der Anleger war greifbar. So sagte Anna Ammer*, dass sie den Eindruck gewonnen hatte, dass die Fondsgeschäftsführung eher die Interessen von Dritten beziehungsweise einzelner Gesellschafter vertreten hatte, obwohl sie ja über den Gesellschaftsvertrag eindeutig von allen Fondsanleger mandatiert wurde. Und Berthold Beitz* war verwundert und überrascht, dass eine Fondsgeschäftsführung überhaupt ein derartiges Angebot übermittelt. Beitz* war über den Informationsmangel seitens der GVV erzürnt und empfand den Ablauf der Gesellschafterversammlung hochgradig suspekt. Berthold Beitz* dachte ernsthaft nach Strafanzeige wegen Betrugsverdachtes gegen die Gesellschafterversammlung bei der Staatsanwaltschaft Stuttgart zu erstatten. Ob er dies tut, kommt nun auch auf die Erfolge der institutionellen Anleger aus dem Bankenlager an, mit denen nun ein enger Austausch stattfindet. Auch Doris Dohnanyi* hat rückblickend ein schlechtes Gefühl. Zwar hackt sie inzwischen das Investment als Jugendsünde ab, ist aber von der Art und Weise, wie mit Anlegern hier umgegangen wird, deprimiert. Dohnanyi* subjektiver Eindruck: „Hier agieren Geschäftsleute aus reiner Gier menschenverachtend und nach meinem Gefühl am Rande der Legalität!"

Ein ungutes Gefühl rundet das Bild ab, wenn man im Nachgang erfahren hat, dass direkt im Anschluss an die Versammlung die GVV Hausverwaltung mbH einen Kaufvertrag über einen Gesamtkaufpreis von 3.510.000 Euro mit der Firma INIXTRA geschlossen und notariell beurkundet hat. Gegen den Vollzug des Kaufvertrages konnte inzwischen eine einstweilige Verfügung erwirkt werden.

Als Kämpfer für die Sinnhaftigkeit von Sachwerten bekommt man bei solchen Berichten auch immer wieder Zweifel. Dennoch darf man die vielen seriösen Anbieter nicht vergessen, denen man mit Generalverdacht schaden würde. Eine Aussage von Berthold Beitz* ist hier erhellend, der nach den negativen Investmenterfahrungen bei WGS sich lieber ein Mehrfamilienhaus anschaffte, und bis heute bereits 8 Mietnomaden in seinen Wohnungen herausklagen musste. Kurz: Es gilt das Prinzip, dass keine Geldanlage grundsätzlich sicher ist und dass man sich seine (Finanz)Partner gut aussuchen sollte. Für alle Anleger des WGS / GVV Duos kommt dieser Rat leider zu spät!

*Die Namen wurden aus Informantenschutzgründen geändert

(red.)

BeteiligungsReport gibt Ihnen Tipps, was Sie fragen könnten

Mark my words

Die Redaktion des BeteiligungsReport galt bisher nicht unbedingt als sehr kritisch. Wer den Herausgeber und Sachverständigen Edmund Pelikan bei seinen Prospektprüfungsseminaren oder bei seinen Vorträgen erlebte, weiß, dass er Tacheles reden kann. Inzwischen ist die Erkenntnis in der Redaktion gereift, dass man einen Markt wie die Sachwertebranche durchaus positiv begleiten kann, auch wenn man diesen öffentlich hinterfragt.

FSE – Ship Select Fund1 – ein Trauerspiel geht zu Ende

Bei dem Schiffszweitmarktfonds aus dem Hause Friedrich Schiefer Emissionshaus ist nicht nur der maritime Markt Schuld am desolaten zustand, sondern auch eine mutmaßliche Fehleinschätzung über die Qualität des Fondsmanagers und späteren Fondsgeschäftsführers Werner Klingmann. Endlich wurde dieser 2016 abgesetzt. Die sehr guten Aufräumarbeiten des aktuellen Geschäftsführers Christian Fuchs werfen aber eine Menge Fragen auf:

Wie konnte Klingmann Geschäftsführer werden, obwohl er seit mehreren Jahren im Schuldnerregister eingetragen ist und scheinbar als zahlungsunfähig gilt? Trägt dafür nicht auch der ehemalige Geschäftsführer Dr. Christian Schnülle eine Teil-Verantwortung?

Scheinbar ist der ehemalige Geschäftsführer neben regelmäßiger – mutmaßlicher überhöhter - Ausgaben auch nicht in der Lage, die Barkassen des Fonds und der Verwaltungs-GmbH zurückzuführen. Die offenen Forderungen belaufen sich auf schätzungsweise 40.000 Euro. Hat dies dadurch nicht auch eine Strafrechtliche Dimension?

Wo ist das Vermögen von ursprünglich etwa 3,9 Millionen Euro versichert, wenn heute nur noch ein Vermögen von rund 435.000 Euro da sind?

Sind Provisionen zusätzlich an den Geschäftsführer Klingmann beim Kauf von Zweitmarktanteilen geflossen, die eigentlich dem Fonds zustehen würden?

Wie konnten Treuhänder und Gesellschafter akzeptieren, dass erst 2016 die Bilanzen von 2013 bis 2015 finanl aufgestellt wurden?

Das sind nur die vordringlichsten Fragen, die einem bei der Lektüre des aktuellen Berichtes ins Auge fallen. Alle Zeichen stehen auf Liquidation und das ist auch gut so. Besser wäre es wohl gewesen, wenn der Fonds vor zwei bis drei Jahre glatt gestellt worden wäre, wie es auch gemäß Prospekt geplant war. Aber dann hätte der damalige Geschäftsführer wohl sein Spielgeld verloren. Unbegreiflich ist, warum man Werner Klingmamm je diesen Fonds anvertraut hatte. Dem Vernehmen nach sind sogar zwei Aufsichträte bei seiner Berufung zunächst als Fondsmanager durch Dr. Christian Schnülle aus Protest zurückgetreten. Das hätte damals bereits Warnung genug sein müssen!