

Werterhalt mit Immobilien

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bleibt hoch

In Zeiten niedriger Zinsen setzen viele Anleger auf Immobilieninvestments. Doch die Preise sind stark gestiegen, Investoren müssen genau hinschauen, ob sich ein Einstieg lohnt.

Das Zinsniveau dürfte auf absehbare Zeit niedrig bleiben. Es bleiben Sachwerte wie Aktien und Immobilien. Insbesondere bei letzteren sieht Jens Stalkamp, Geschäftsführender Gesellschafter bei Werte Capital, Chancen für Anleger. Das Münchener Beratungsunternehmen für Kapitalanlagen vermittelt Wohnimmobilien-Fonds für Kapitalanleger.

Alle Investments haben natürlich ihre Risiken. Wer das Geld nur auf dem Konto liegen lässt, muss demnächst womöglich Strafszinsen zahlen, mindestens aber schrumpft sein Vermögen durch die Inflation. Aktien schwanken im Kurs. „Zudem sind viele Unternehmen so hoch verschuldet wie noch nie in der Geschichte“, merkt Stalkamp an. Sollte sich die derzeitige Konjunkturabkühlung fortsetzen, könnten einige Aktienkurse drastisch sinken.

Auch Immobilieninvestments sind nicht risikolos. Im Luxussegment zum Beispiel könnte sich die aktuelle Preisentwicklung bei einem Wirtschaftsabschwung als Blase entpuppen, die Preise würden sinken. Anders sehe es hingegen in mittleren Preissegmenten aus,



Wohnimmobilien sind für Anleger einen Blick wert. Doch sie müssen genau hinschauen, wo sie investieren. Foto: Thinkstock/ah-fotobox

ist Stalkamp überzeugt. Dafür spricht, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auf absehbare Zeit hoch bleibt. Es fehlen weit über eine Million Wohnungen, Tendenz steigend.

Sollte es zu einer veritablen Wirtschaftskrise kommen, verlieren natürlich alle, räumt auch der Immobilienexperte ein. „Aber wer bezahlbare Wohnungen hat, wird auch solche Zeiten gut überstehen.“ Doch Angst vor Krisenszenarien sollte nicht die Anlageentscheidung trüben. Stalkamp ist vielmehr wichtig, dass Investments sicher und nachhaltig sind.

Und bei Immobilien komme es auf die Kriterien an, anhand derer Objekte behandelt, bewertet und gekauft werden: Objekt- und Substanzprüfung, Auswahl der Makro- und Mikrolage des Standortes, Veredelung der Wohneinheiten, tadelloser Umgang mit den Mietern, arbeitsintensive Verwaltung und später der professionelle Verkauf, der allen einen Mehrwert bringen soll – Initiatoren, Anlegern und Mietern.

Solche Objekte findet Stalkamp in der Zusammenarbeit mit der ZBI Immobilien AG, die 1997 von Peter Groner gegründet wurde. Groner stehe für ein konservativ ausgerichtetes Immobilien-Engagement. Stalkamp weist darauf, dass die Investoren deutsche Bestands-Wohnimmobilien in guter Lage mit hoher Kaufkraft erwerben. Die Verwaltung übernimmt das Familienunternehmen ZBI selbst, die Zufriedenheit der Mieter sei hoch.

Entsprechend hätten die Immobilien ein gutes Image, beim Verkauf gebe es eine hohe Nachfrage. So könne die ZBI die Käufer auswählen und darauf achten, dass auch sie die Standards halten und die Mieter weiterhin fair behandeln. Zu den Käufern zählen zum Beispiel Versicherungsgesellschaften. Auch beim Einkauf achte die Gesellschaft darauf, unnötige Kosten zum Beispiel durch Preisverhandlungen im letzten Moment zu vermeiden.

Privatanleger können über geschlossene Fonds an den Investments teilhaben. Der zwölfte Fonds wird gerade vermarktet. Seit 2002 beteiligt die ZBI Privatinvestoren an den Wohnimmobilien. Die ersten sieben Fonds sind bereits ausgelaufen, die Immobilien wurden verkauft. Die Durchschnittsrendite in der Vergangenheit lag nach Stalkamps Angaben bei jährlich 8,29 Prozent – die natürlich unter den aktuellen Rahmenbedingungen nicht mehr erreichbar seien. „Aber noch nie hat bei uns ein Anleger weniger als 5,2 Prozent Rendite erwirtschaftet.“

Die Fonds haben eine Laufzeit von sechs bis acht Jahren und streuen die Investments und damit die Risiken über zehn bis 15 Standorte und über 2000 Wohneinheiten. Anleger können sich ab 25000 Euro beteiligen. Investiert werde an bezahlbaren Standorten in Städten wie beispielsweise Berlin, Leipzig, Jena, Dresden, Nürnberg, Köln, Umfeld von Hamburg. Die durchschnittliche Miete liege bei 6,70 Euro, die Kaufpreise bei unter 2000 Euro pro Quadratmeter. „Für diese Preise wird man auch in 100 Jahren nicht bauen können“, sagt Stalkamp.

Offenbar kommt die Gesellschaft ZBI mit ihrer Geschäftsphilosophie am Markt gut an: Das Unternehmen beschäftigt bereits 700 Mitarbeiter, tätig jährlich einen Milliarden-

Umsatz und habe rund 50000 Wohnungen im Bestand, so Stalkamp. In die Fonds würden auch Stiftungen investieren, die bekanntlich auf Kapitalerhalt achten müssen.

JÜRGEN GROSCHE



Jens Stalkamp, Geschäftsführender Gesellschafter bei Werte Capital. Foto: Werte Capital

Nachhaltigkeit darf kein Selbstzweck sein

Nachhaltiges Investieren ist ein brandaktuelles Thema. Das Problem: Fehlende Standards führen zu Verwirrung

Die drei Buchstaben ESG stehen für die wohl gewaltigste Veränderung, die die Finanzindustrie derzeit umtreibt. Die Abkürzung steht für Environmental, Social, Governance – zu Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Die drei Begriffe haben deshalb eine so große Bedeutung, weil Fonds in Zukunft darauf achten sollen, dass die Unternehmen, in deren Aktien oder Anleihen sie investieren, möglichst umfassend alle drei ESG-Kriterien erfüllen. Das ist das Ziel einer aktuellen Initiative der Europäischen Union.

Die Idee dahinter: Um die im Pariser Klimaabkommen selbst verordnete CO₂-Wende zu schaffen, muss Europa mehr Geld investieren, als es die Staaten alleine könnten. Also soll die Wirtschaft mobilisiert werden, die Hauptlast zu tragen. Als Schlüsselbranche ist hier die Finanzindustrie auserkoren worden, die notwendigen Akzente zu setzen. Auf einen Nenner gebracht, geht es darum, dass Investitionen und Kredite bevorzugt in grüne Unternehmen fließen sollen. Firmen, die nachhaltig, sozial und umweltschonend wirtschaften, sollen leichter und billiger an Geld kommen als Umweltsünder.

Damit diese Idee auch beim einfachen Anleger ankommt, werden Finanzintermediäre wie Vermögensverwalter und Finanzberater



Thomas Seppi, Vorstand der Frankfurt Performance Management AG. Foto: Marcus Schlaf

demnächst dazu angehalten, ihre Klientel danach zu fragen, ob sie nachhaltig investieren wollen. Falls ja, muss dieser Wunsch bei der Wahl der entsprechenden Wertpapiere berücksichtigt werden.

Die Europäische Kommission hat sich in den vergangenen Monaten viel Mühe ge-

ben, eine Taxonomie zu entwickeln, die klar definieren soll, wie die einzelnen ESG-Kriterien für jede Branche aussehen. Die Entwürfe werden derzeit im Europäischen Parlament diskutiert. Der Gesetzgebungsprozess hat für EU-Verhältnisse ein enormes Tempo. Das hat die Finanzindustrie erkannt. Viele Fondsgesellschaften haben sehr engagiert ihre Produkte umgebaut.

Die Abkürzung ESG hat es mittlerweile in die Kriterien-Liste sehr vieler Fonds geschafft. „Es ist schon erstaunlich, wie viele Fonds plötzlich „grün“ sind. Einige Fondsgesellschaften haben sogar ihr komplettes Angebot ESG-konform umgestaltet. Da drängt sich der Verdacht auf, dass einige Fondsgesellschaften sehr großzügig mit grünen Labels umgehen“, sagt Thomas Seppi, Vorstand der Frankfurt Performance Management AG.

Thomas Seppi ist zwar überzeugt davon, dass nachhaltiges Verhalten sinnvoll ist. „Die Idee, auf die Umwelt zu achten, sozial verträglich zu handeln und Regeln aufzustellen, um habgierige Manager nicht zu unterstützen, finde ich gut“, so Seppi. Doch der neue Trend zu nachhaltigem Investieren treibe zuweilen seltsame Blüten. „Es gibt Unternehmen, die sich von ihren Mitarbeitern protokollieren lassen, wie oft diese mit dem Rad zu Arbeit gefahren sind. Andere stattdessen ihren Fuhrpark mit Hybrid-Autos aus, ohne Anreize

zu schaffen, dass die Mitarbeiter tatsächlich die Batterien aufladen. Das führt dann dazu, dass die Flotte fast nur mit Benzin und ohne Strom fährt. Mit Nachhaltigkeit hat das nicht wirklich viel zu tun“, so Seppi.

Die beiden Beispiele nennt der erfahrene Vermögensverwalter nicht ohne Grund. Denn sie machen deutlich, wo der vielleicht größte Baufehler bei der Einführung von Gesetzen zum ESG-konformen Investieren liegt. „Um beurteilen zu können, ob ein Fonds ESG-konform ist, müssen dessen Einzelteile untersucht werden, also die Aktien und/oder Anleihen eines Unternehmens. Doch wer beurteilt, nach welchen Kriterien und mit welchen Messinstrumenten wie viel Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung in einem Unternehmen steckt? Woher kommen die Daten? Wer gewichtet sie? Wer gibt ihnen einen Wert?“ merkt Thomas Seppi an.

Es sind Schlüsselfragen, die auf eine Branche hinweisen, die schon jetzt mit dem Bewerten und Handeln von Daten gutes Geld verdient und für die Nachhaltigkeit nun zusätzlich zum Megageschäft wird: Große Indexanbieter wie MSCI, Stox oder die Dow Jones-Gruppe berechnen eigenen Angaben zufolge mittlerweile mehrere Millionen Indizes, die nicht nur den Puls der Börse messen, sondern zunehmend auch ESG-Kriterien berücksichtigen und an die Indizes entsprechende Gütesiegel vergeben.

„Wie Index-Anbieter und Rating-Agenturen zu ihren Daten und Einschätzungen zur ESG-Konformität kommen, ist jedoch derzeit noch ein recht intransparenter Prozess“, sagt Thomas Seppi. Das langfristige Ziel der EU, die Nachhaltigkeit eines Unternehmens nahezu gleichwertig zu seinen anderen Bilanzkennzahlen zu betrachten, hält Seppi deshalb für den falschen Weg. Der Vermögensverwalter rät eher dazu, auf klassische, einfache Kennzahlen zu setzen. „Nachhaltigkeit darf kein Selbstzweck sein. Unternehmen mit einem soliden Geschäftsmodell, guter Marktstellung und einer guten, bodenständigen Unternehmensführung agieren nach unserem Verständnis nachhaltig. Sie gehen gut mit Ressourcen und auch mit ihrer Belegschaft um. Und das Management handelt im Sinne des Unternehmens und der Aktionäre und nicht nur zum eigenen persönlichen Vorteil. Sonst wären diese Unternehmen nicht erfolgreich“, erklärt Seppi.

Klassisches Value-Investing mit Blick auf die Substanz eines Unternehmens sei deshalb nach wie vor oberstes Gebot – auch vor einem anderem Hintergrund: „Wer investiert, möchte mit seinem Kapital auch eine Rendite erzielen“, sagt Thomas Seppi. Dieser Aspekt komme in der Diskussion manchmal ein wenig zu kurz.

MATTHIAS VON ARNIM

Anzeige

Unabhängige Vermögensverwalter der Region im Kurzportrait

Anzeige

VZ VermögensZentrum

**VZ VermögensZentrum –
Die Experten für Ihren Ruhestand**

Das VZ VermögensZentrum wurde 1993 in Zürich gegründet. Wir beschäftigen heute über 1.000 Mitarbeiter, sind an über 30 Standorten persönlich für Sie da und betreuen über 23 Milliarden Euro an Kundengeldern. In Deutschland führen wir unseren Hauptsitz in München sowie Niederlassungen in Nürnberg, Frankfurt und Düsseldorf.

- **Umfassende Expertise** in allen Vermögensfragen: Altersvorsorge, Finanzplanung für den Ruhestand, Geldanlage, Erben und Schenken
- **Ausgezeichnete Beratung und Vermögensverwaltung** ohne Provisionen, faire Pauschalgebühren
- **Verzicht auf eigene Fonds**; Ausschüttungen von Kickbacks an Kunden
- Umsetzung von **Kapitalentnahme-Strategien**
- Zwei **persönliche Ansprechpartner** sichern die umfassende Betreuung in der Vermögensverwaltung

VZ VermögensZentrum GmbH
80333 München
Maximiliansplatz 12
Telefon: 089 2881170
www.vermoegenszentrum.de

HUBER, REUSS & KOLLEGEN
Vermögensverwaltung



**Huber, Reuss & Kollegen
Vermögensverwaltung GmbH
Gründung: 2000
Betreutes Vermögen: über 2,5 Milliarden Euro**

Die Huber, Reuss & Kollegen Vermögensverwaltung zählt zu den führenden, bankenunabhängigen Vermögensverwaltern Deutschlands. Seit mehr als 18 Jahren kümmert sich das Münchner Haus erfolgreich um die finanziellen Belange von anspruchsvollen Privatkunden, mittelständischen Unternehmen, Stiftungen und namhaften Institutionen. Mit 30 Mitarbeitern, davon 17 hochqualifizierte Portfoliomanager und einem eigenen Investmentteam, verwaltet Huber, Reuss & Kollegen über 2,5 Milliarden Euro an Kundengeldern. Im Mittelpunkt jeden Handelns stehen die individuellen Ziele des Kunden sowie ein aktives Risikomanagement. Als Vermögensverwalter mit ausgezeichneter Performance-Historie wurde Huber, Reuss & Kollegen vom Elite Report 2018 bereits zum zehnten Mal mit der Höchstnote als einer der besten Vermögensverwalter im deutschsprachigen Raum ausgezeichnet.

Steinsdorfstraße 13
80538 München
Telefon: 089 2166860
cf@hrkvv.de
www.hrvkvv.de

bestadvice
PRIVATE VERMÖGEN GMBH

**bestadvice Private Vermögen GmbH
Gründung: 2001**

bestadvice ist auf die unabhängige, ganzheitliche Vermögenssicherung und Gesamtvermögensbetreuung über Generationen spezialisiert. bestadvice wird rein auf Honorarbasis vergütet, dies schließt Interessenkonflikte aus. Alle Berater sind „CFP. Certified Financial Planner“. bestadvice wird seit Jahren von führenden Gremien zu den besten Vermögensverwaltern und Finanzberatern im deutschsprachigen Raum ausgezeichnet. So auch mehrmals vom Handelsblatt Elite Report zur „Elite der Vermögensverwalter“ und von Citywire zu den „TOP 50 Vermögensverwalter“. Für ihr Qualitätsmanagement hat bestadvice die DIN-ISO-Zertifizierung vom TÜV und mehrere EFQM-Anerkennungen für Spitzenleistungen erhalten. „bestadvice. Wir schaffen Sicherheit. Sichern Vermögen. Und bewahren Werte. Über Generationen.“ spricht anspruchsvolle Mandanten an, die höchsten Wert auf eine maßgeschneiderte persönliche Betreuung durch unabhängige Experten legen.

Gut Schwibich 1
83737 Irschenberg – Schwibich
Besprechungsräume München (nach Vereinbarung)
Telefon: 089 900490-0
info@bestadvice.eu
www.bestadvice.eu

TOP VERMÖGEN AG
Unabhängiges Vermögensmanagement
STARNBERG - MÜNCHEN - TRAUNSTEIN

**TOP Vermögen AG
Gründung: 2000
Betreutes Vermögen: über 400 Millionen Euro**

Als inhabergeführtes Vermögensverwaltungsunternehmen sind wir ausschließlich den Interessen unserer Kunden verpflichtet. Fachwissen und Gespür für die Finanzmärkte hat das Team der TOP Vermögen AG mit nachweislichen Erfolgen vielfach unter Beweis gestellt. 2018 und 2019 wurde die TOP Vermögen AG durch den ELITE REPORT und das Handelsblatt als Elite der Vermögensverwalter ausgezeichnet. Ein absolut konservatives Depot hat in den letzten 5 Jahren durchschnittlich 3,53% Rendite erzielt. Zu unseren Mandanten zählen neben anspruchsvollen vermögenden Privatpersonen und institutionellen Anlegern auch namhafte gemeinnützige Stiftungen. Durch gute Ergebnisse und langfristigen, vertrauensvollen Kundenbindungen hat sich die TOP Vermögen AG zu einem der führenden Vermögensverwalter im Raum Starnberg, München und Chiemgau entwickelt. Eine sehr hohe Weiterempfehlungsquote bestätigt uns die Zufriedenheit unserer Kunden.

Maximilianstraße 4b
82319 Starnberg
Telefon: 08151 368960
team@topvermoegen.de
www.topvermoegen.de