

Ein Gemeinschafts-Spezial von FOCUS-MONEY und



# DER GROSSE SACHWERTE- PLANER 2017

Edelmetalle, Immobilien und Beteiligungen – Schützen Sie sich mit realem Vermögen vor der neuen Inflation



# US-Immobilien Spezialisten

## DNL

REAL INVEST



Die DNL Real Invest AG ist seit 15 Jahren erfolgreiche und mehrfach ausgezeichnete Spezialistin für US-Immobilien.

Die DNL Real Invest AG ist seit 10 Jahren exklusiver Partner der TSO - The Simpson Organization.

TSO besteht seit 1988 - Seitdem hat kein Anleger jemals Geld bei TSO verloren.

Bisher realisierte Immobilienverkäufe für deutsche Anleger ergaben **zweistellige Renditen p.a.**

Auszahlungen aus **erwirtschafteten Erträgen** von **8 % p.a.** erfolgen seit zehn Jahren regelmäßig.

Als US-Spezialistin bietet die DNL Real Invest AG neben Publikumsbeteiligungen auch Direktinvestments und Beratung für Banken und Family Offices an.

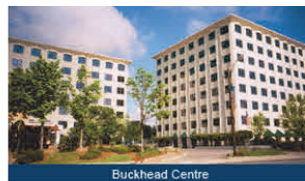
## Das aktuelle Portfolio der Vermögensanlage TSO- DNL Active Property, LP



TSO New Greensboro



Perimeter Sterling Properties



Buckhead Centre



Jacksonville Self-Storage



728 Market Street Chattanooga



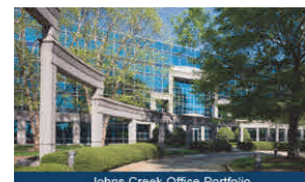
1409 Peachtree Street



White Water Business Center



Carolina Corporate Centre



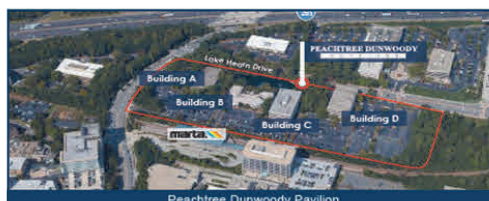
Johns Creek Office Portfolio



Warehouse Row



TSO New Memphis



Peachtree Dunwoody Pavilion



American Business Center

Frank Pöpsel,  
Chefredakteur



## Rückkehr der Geldentwertung

„Sind die Notenbanken im Augenblick Feuerwehr oder Brandbeschleuniger?“ Dieser Frage musste sich Bundesbankpräsident Jens Weidmann kürzlich in einer Rede vor dem CDU-Wirtschaftsrat stellen. Sicherlich verändert sich die Lage an den Finanzmärkten und in den Volkswirtschaften ständig. So mussten die Zentralbanken 2008 die Feuerwehr sein. Löschen konnten sie den Flächenbrand jedoch nicht. „Hilfe, es brennt“ möchte man da als mündiger Bürger schreien. Denn jeder von uns merkt, wie sich die Lage für die eigenen Finanzen zuspitzt.

Auf der einen Seite gibt es keine Zinsen mehr auf angespartes Kapital. Auf der anderen Seite knabbert eine wieder stärker werdende Geldentwertung an der Kaufkraft. Im Dezember erreichte die Inflationsrate in Deutschland schon lange nicht mehr da gewesene 1,7 Prozent. Und im Januar sind es sogar 1,9 Prozent geworden. Doch die Währungshüter spielen nun tatsächlich Brandbeschleuniger. Die Geldmenge M3 expandierte im Euro-Raum im Dezember um fünf Prozent – nochmals stärker als in den Monaten davor.

Für Anleger ist es höchste Zeit, ihr Vermögen abzusichern beziehungsweise renditetragend zu investieren. Grund genug für FOCUS-MONEY, Sachwerte in diesem Gemeinschafts-Spezial als Inflationsschutz und Vermögenserhalt unter die Lupe zu nehmen – gemeinsam mit den Spezialisten von AS Unternehmensgruppe, Aureus Golddepot, Auvesta Edelmetalle, BVT, Coininvest, Deutschland.Immobiliën, Diamonds Import, DNL Real Estate, Dr. Peters, pro aurum, Wealth Cap und ZBI.

*Jhr Frank Pöpsel*

## > INHALT

<b>Sachwerte – jetzt!</b>	<b>4</b>
Anziehende Inflation und anhaltende Nullzinspolitik machen Sparer ratlos. In Sachwerte zu investieren ist die Lösung	
<b>Wohnen als Kapitalanlage</b>	<b>6</b>
Warum Mieteinnahmen der bessere Zins und die Einstiegschancen für Wohnimmobilien besonders gut sind	
<b>Deutsche Gewerbeobjekte</b>	<b>8</b>
Erstklassige Rahmenbedingungen sprechen für Büro- und Einzelhandelsimmobilien in guten Lagen	
<b>Spezialimmobilien</b>	<b>10</b>
Pflegeheime und Denkmalschutzhäuser sind lukrative Nischenmärkte	
<b>US-Immobilien</b>	<b>12</b>
Für eine gute Diversifizierung bieten sich auch jenseits deutscher Grenzen Immobilien an – vor allem in den USA	
<b>Mobile Sachwerte</b>	<b>14</b>
Gezielte Investments in Flugzeuge & Co. versprechen ebenfalls gute Renditen	
<b>Edelmetalle</b>	<b>16</b>
Gold ist die liquideste Krisenabsicherung. Wie sich Anleger bei Gold, Silber und Platinmetallen positionieren	
<b>Diamanten</b>	<b>24</b>
Edelsteine werden bei Anlegern immer beliebter. Doch es gibt viel zu beachten	
<b>Roundtable</b>	<b>26</b>
Experten diskutieren über die Risiken und Chancen der Sachwerte-Investments	

### Impressum

„Der große Sachwerte-Planer 2017“ ist ein Gemeinschafts-Spezial von FOCUS-MONEY und AS Unternehmensgruppe, Aureus Golddepot, Auvesta Edelmetalle, BVT, Coininvest, Deutschland.Immobiliën, Diamonds Import, DNL Real Estate, Dr. Peters, pro aurum, Wealth Cap und ZBI. Es enthält eine bevorzugte Behandlung der Kooperationspartner und ihrer Produkte.

Redaktion: Johannes Heinritz, Werner Müller, Sascha Rose  
Verlag: Die Verlagsbeilage erscheint in der FOCUS Magazin Verlag GmbH.

Verantwortlich für den redaktionellen Inhalt: Frank Pöpsel  
Nachdruck ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags gestattet.

Druck: Vogel Druck und Medienservice GmbH & Co. KG, Leibnizstraße 5, 97204 Höchberg  
Stand: 1/2017



**Diversifikation der Anlagen: Sparer und Investoren sollten über den Tellerrand hinausschauen**

## SACHWERTE

# Hilfe, Geldentwertung!

Verstärkt sich die **Inflation**, ist die Kaufkraft des Ersparten gefährdet. Doch es gibt Auswege: einerseits Gold als Krisenfestung, andererseits Renditebringer im Immobiliensektor. Anleger positionieren sich jetzt

**M**ario Draghi stolziert auf dünnem Eis. Die monatlichen Anleihenkäufe würden auch über Dezember 2017 hinaus fortgesetzt, sagte der Chef der Europäischen Zentralbank (EZB) in seiner Rede Anfang des Jahres. Natürlich gelte dies nur, bis die Notenbanker sehen würden, dass die Inflation in Einklang mit dem Inflationsziel sei, so der Währungshüter. Munter wird also weiter Geld gedruckt, um dieses EZB-Ziel von um fast zwei Prozent ansteigenden Konsumentenpreisen zu erreichen.

**Gefährliche Mischung.** Eine anziehende Inflationsrate deutet sich bereits jetzt an – auch wenn der Großteil ein Basiseffekt des höheren Ölpreises ist. Im Euro-Raum erreichte die Zunahme der Konsumentenpreise Ende 2016 1,1 Prozent, in Deutschland sogar 1,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Wie schnell und wie weit ein Anstieg in den kommenden Jahren gehen kann, wissen selbst die Notenbanker nicht. Denn die weltweite enorme Liquiditätsschaffung ist ein bisher noch nicht da gewesenes Experiment.

Zusammen mit weiter niedrigen Zinsen – auf Grund der hohen Verschuldung in vielen Euro-Land-Staaten sind hier der EZB die Hände gebunden – bedeutet eine höhere Inflationsrate jedoch einen schleichenden Kaufkraftverlust für die Bürger. Allein die EZB-Zielmarke von zwei Prozent ließe die Kaufkraft binnen 20 Jahren um mehr als 30 Prozent schrumpfen (s. Grafik S. 18). Zudem haben die Sparer kaum Chancen, diesen Kaufkraftverlust mit Zins tragenden Investments abzufangen.

**Alternativen gesucht.** Anders als mit Zinsanlagen können Anleger mit Sachwerten im Niedrigzinsumfeld die Geldentwertung schlagen. Gold ist dabei als Absicherung die liquideste und am einfachsten handhabbare Variante (siehe ab Seite 16). Bei anderen Edelmetallen gilt es schon, steuerliche Gesichtspunkte ins Kalkül mit einzubeziehen. Eine auch in Investorenkreisen aufstrebende Art der mobilen Sachanlage sind Diamanten. Doch hier sollten Anleger ohne Beratung nicht einfach zugreifen. Denn es gibt viele Bewertungskriterien sowie Qualitätsmerkmale zu beachten.

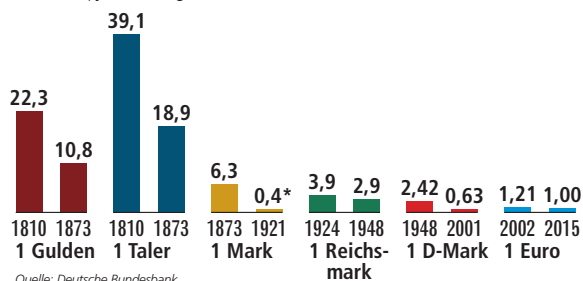
Eine bevorzugte Option als Gewinn bringende Alternative zu Festzinspapieren stellen vor allem Immobilien dar, wie das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln beobachtet. Die hervorragenden Rahmenbedingungen dafür würden sich auch 2017 fortsetzen: eine stabile wirtschaftliche Entwicklung, ein weiterer Anstieg der Beschäftigung, ein kräftiges Bevölkerungswachstum vor allem in den Großstädten und dazu noch ein historisch niedriges Zinsniveau, das die Finanzierungskosten senkt und zugleich die Immobiliennachfrage erhöht.

Doch auch hier gilt: Immobilieninvestments sind keine Selbstläufer, man sollte schon genau hinschauen, in welche Objekte man sein Kapital steckt. Dafür stehen verschiedene attraktive Teilmärkte zur Verfügung (s. ab Seite 6). Doch auch interessante Beteiligungsmodelle für mobile Sachwerte wie etwa Flugzeuge sind viel versprechende Alternativen (s. ab Seite 14). ■

## KAUFKRAFT GEHT VERLOREN

Selbst die als besonders fest gepriesene D-Mark hat während ihrer Lebenszeit von 53 Jahren rund 75 Prozent an Kaufkraft eingebüßt. Die hohen Inflationsraten der 1980er-Jahre konnten Anleger jedoch durch hohe Zinsen zum Teil abfedern.

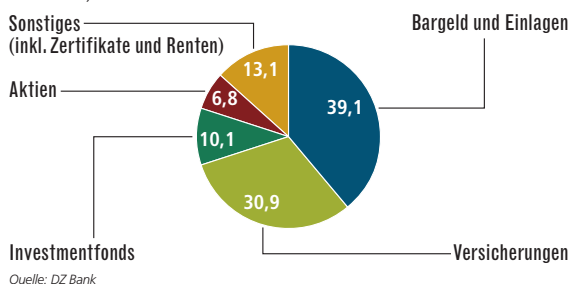
**Kaufkraftäquivalente deutscher Währungen**  
Kaufkraft, jeweils umgerechnet in Euro des Jahres 2015



## ZU ZINSABHÄNGIG

Im heutigen Niedrigzinsumfeld erscheint der Anlagemix der Bundesbürger ungünstig. Damit riskieren sie die Kaufkraft ihrer Ersparnisse.

**Geldvermögen privater Haushalte in Deutschland**  
Ende 2016, in Prozent

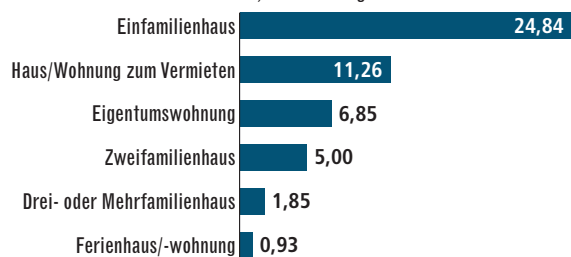


## UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNGSARTEN

Während immer noch die meisten Bundesbürger ihr Wohneigentum dazu nutzen, darin selbst einzuziehen, wird es zunehmend attraktiver, die Objekte als Kapitalanlage zu erwerben und sie zu vermieten.

**Immobilienbesitz in Deutschland 2016**

Anzahl der Personen in Millionen, nach Nutzungsart





**Hausbau: dank niedriger Kreditzinsen nach wie vor ein begünstigter und renditeträchtiger Sachwert**

### WOHNEN ALS KAPITALANLAGE

## Mieteinnahmen – der bessere Zins

Baugeld ist nach wie vor extrem günstig. Und der Wohnimmobilienmarkt läuft weiter rund. **Beste Bedingungen** also für den Einstieg in einzelne Wohnobjekte oder gar ganze Wohnportfolios

**G**rundbuch statt Sparbuch – nach dieser Devise investieren clevere Anleger bereits seit Jahren. Und das mit Recht: Eine aktuelle Studie der European Association for Banking and Financial History hat errechnet, dass Wohnimmobilien auf eine jährliche Rendite von 8,7 Prozent kommen – und damit seit 1870 auch Aktieninvestments locker hinter sich lassen. Vor allem, weil die Stabilität der Mieteinnahmen enorm ist und so die Renditen der Immobilien auch weitaus weniger schwanken als etwa die von Wertpapieren.

Der aktuelle Boom wird dank des billigen Geldes der Zentralbanken so schnell auch nicht nachlassen. Auf der Angebotsseite wird es dadurch natürlich etwas enger, und die Renditen sinken leicht. Dennoch ist der Markt für Wohnimmobilien von einer möglichen Blase weit entfernt: „Die Wohnungspreise in Deutschland sind kräftig gestiegen, aber es besteht aktuell keine Überhitzungsgefahr“, schlussfolgert das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln.

In den vergangenen Jahren haben sowohl die Mieten als auch die Preise für Eigentumswohnungen im Schnitt bereits um acht Prozent jährlich angezogen, wie der Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle (JLL) ausgewertet hat. In den begehrten Großstädten liegen die Steigerungsraten aber weit darüber und erreichen etwa für München sogar ein Plus von über 50 Prozent. Neben dem Handel mit Bestandsimmobilien nehmen daher auch Neubauprojekte im Markt einen immer breiteren Raum

ein. „Trotz gestiegener Wohnbaugenehmigungen und damit verbunden steigenden Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau reicht das Angebot aber bei Weitem nicht aus, um die Nachfrage durch starke Bevölkerungszuwächse in den Ballungsräumen zu decken“, beobachtet der Immobiliendienstleister CBRE. Vor allem in den Metropolen bleiben Wohnobjekte also weiterhin lukrativ.

**Direkt oder indirekt investieren.** Wer als Kapitalanleger dabei sein will, kann zwischen dem direkten Kauf eines

eigenen einzelnen Objekts und der indirekten Beteiligung an größeren Wohnportfolios wählen. Für den Einzelwerb sind in der Regel höhere Investitionen fällig. Baugeld ist aber nach wie vor sehr günstig (siehe unten links). Experten raten daher meist zu einer längeren Zinsbindung und höheren Tilgungsraten. Die indirekten Investments etwa in Geschlossene Fonds sind bereits für weit weniger zu haben und profitieren ebenfalls von den liquiden Wohnungsmärkten (siehe unten rechts). ■

## BAUZINSEN BLEIBEN NIEDRIG

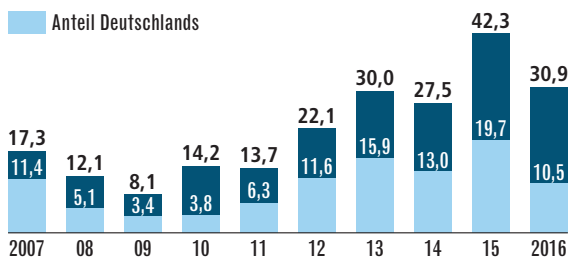
Effektivzins für Baugeld, 10 Jahre Zinsbindung %



Quelle: biallo.de

## LIQUIDE WOHNINVESTMENTS

Wohnimmobilienmarkt in Europa  
Volumen in Milliarden Euro



Quelle: Catella Research

ZBI - der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Die ZBI Professional Fonds, ein nachhaltiges Erfolgskonzept auf ganzer Linie:

► **5,25 – 15,50 % p.a.**

Durchschnittsertrag p.a. vor Steuern der verkauften Fonds\*

► **über 750 Mio. Euro**

eingeworbenes Kommanditkapital inkl. Agio\*

► **über 17.000 Zeichnungen**

► **Besonderheit Agio:**

Neben der Nomineleinlage ist das Agio gewinnberechtigt und wird planmäßig verzinst und zurückerstattet\*



Foto exemplarisch: Rostock, Kösters Hof

ZBI Zentral Boden Immobilien AG  
Tel.: +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1414

Henkestraße 10  
E-Mail: service@zbi-ag.de

91054 Erlangen  
www.zbi-ag.de

Das ist eine unverbindliche Werbemitteilung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für eine Beteiligung an der genannten ZBI Professional Fonds-Linie darstellt. Die in der Vergangenheit erzielten Erfolge stellen keine Garantie für die zukünftige Entwicklung einer künftigen Anlage dar. Eine ausführliche Darstellung von Beteiligungsangeboten einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem jeweiligen veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie den entsprechenden wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen, sofern verfügbar, können in deutscher Sprache im Internet unter [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de) in der Rubrik „Immobilienfonds / Geschlossene Publikumsfonds / Aktuelle Fonds / ZBI Professional 10“ abgerufen oder über die ZBI Vertriebs AG, Goethestraße 23, 91054 Erlangen angefordert werden.

\*Weiterführende Informationen entnehmen Sie dem Performance-Bericht 2015 der ZBI Gruppe u. a. auf den Seiten 8,9,10 und 28 oder der jüngsten Unternehmenspräsentation.



**Berliner Skyline: Weltweit starke Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien treibt den Markt**

### BÜROS UND EINZELHANDEL

## Starkes Umfeld, gesunde Substanz

Die Rahmendaten für Gewerbeimmobilien bleiben in Deutschland erstklassig. Anleger profitieren von konstant hoher Nachfrage und Flächenumsatz sowie einem **Run auf Büroimmobilien**

N

ahezu alle Immobilienprofis sind sich sicher: Für 96 Prozent ist Deutschland ein „attraktiver“ oder sogar „sehr attraktiver“ Immobilienmarkt. Dieses unerschütterliche Urteil ergab eine Umfrage von EY Real Estate für ihr Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2017. Der Grund: „Deutschland gilt im internationalen Vergleich mehr denn je als wirtschaftlich und politisch stabil, zudem profitiert die Immobilie nach wie vor vom Niedrigzinsumfeld“, heißt es in der Studie. Vor allem der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt erlebt dank dieser guten Kombination als sicherer Hafen für die Kapitalanlage einen regelrechten Boom – dessen Ende noch nicht in Sicht ist.

Für Anleger, die daran partizipieren wollen, bietet sich eine Beteiligung über Geschlossene Fonds an – oder Alternative Investment Funds (AIF), wie diese Vehikel jetzt offiziell heißen, in der Variante für Privatanleger als Publikums-AIF. Das hat einige Vorteile. So kommen Investoren auch zu Beteiligungen, die sie allein niemals stemmen könnten, handelt es sich doch oft um ganze Gebäudekomplexe mit mehrstelligen Millionenwerten. Professionelle Verwalter kümmern sich um Substanzerhalt, Bewirtschaftung und Mieterbetreuung, sodass kaum renditezehrender Leerstand droht. Und schließlich befinden sich zur Risikostreuung meist mehrere Objekte im Fonds, die zudem oft verschiedene Nutzungsarten beinhalten.

Als Kehrseite ist der Zugang beschränkt, da nach Erreichen der benötigten Summe keine neuen Investoren



mehr zugelassen werden. Die Kosten sind in der Regel höher als beim einzelnen Direkterwerb, und trotz anziehenden Zweitmarkts ist es nicht so einfach, vorzeitig aus dem Investment auszusteigen. Dafür locken ordentliche Immobilienerträge, die etwa bei laufenden Ausschüttungen um die vier Prozent eine lukrative Differenz zu den gängigen Nullzinspapieren darstellen.

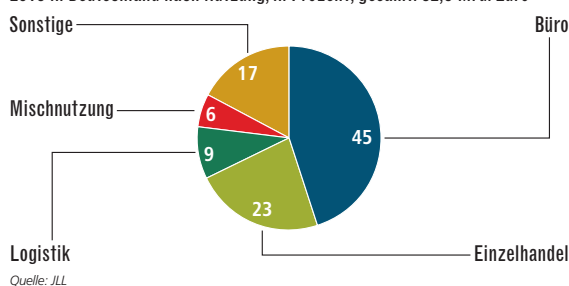
**Comeback der Büroimmobilie.** Waren früher fast ausschließlich Büroobjekte im Angebot, hat sich in den vergangenen Jahren das Bild deutlich erweitert: Einzelhandelsflächen, Lagerhäuser, Logistikobjekte, Hotels oder sogar Parkhäuser haben sich zunehmend als interessante Assets etabliert. Doch aktuell schwingt das Pendel eher wieder zurück: „62 Prozent der Befragten setzen 2017 ihren Schwerpunkt auf Büroimmobilien, im vergangenen Jahr waren es nur 49 Prozent“, ergibt das EY-Trendbarometer für den Immobilien-Investmentmarkt Deutschland: „Dazu trägt auch eine zunehmende Flächeneffizienz durch moderne Bürokonzepte bei – mit 97 Prozent Zustimmung der Befragten kristallisiert sich diese Entwicklung als Trend für das begonnene Jahr heraus.“ Vor allem in den sieben Top-Zentren werden Büroflächen dringend gesucht. Aber auch gute Lagen in ausgesuchten B- und manchmal sogar C-Städten können attraktives Potenzial haben. ■

## BUNTE MISCHUNG

Von den insgesamt fast 53 Milliarden Euro schweren Transaktionen mit gewerblichen Immobilien in Deutschland entfallen knapp die Hälfte auf Büroflächen. Doch mit Einzelhandelsimmobilien, Logistikflächen, Mischnutzung und sonstigen Objekten wie etwa Hotels oder Pflege- und Seniorenheimen (s. dazu auch Seiten 10/11) gibt es eine breite Vielfalt an Investitionsmöglichkeiten. Während Hotels, Pflegeheime und Logistikzentren neue Rekordumsätze verzeichnen, bleiben Büro- und Einzelhandelsflächen nahezu unter den Rekorden. Aber nicht, weil sie unattraktiver geworden wären, sondern wegen Produktknappheit.

### Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien

2016 in Deutschland nach Nutzung, in Prozent; gesamt: 52,9 Mrd. Euro



Immobilien Energie Multi Asset

# SACHWERTE. SEIT 1976.



Beispielobjekt Köln, Büro-, Wohn- und Geschäftsgebäude, Luxemburger/Universitätsstraße, BVT Ertragswertfonds 5

## Investitionen in deutsche Immobilien

Die BVT Ertragswertfonds investieren in ein Portfolio ausgewählter Immobilien in wirtschaftsstarken Regionen. Aktuell im Fokus ist Nordrhein-Westfalen, mitten im Herzen Europas! Mit einer breiten, stabilitätsorientierten Streuung über Nutzungsarten und Mieter orientieren sich die Ertragswertfonds konsequent an den Zielvorstellungen der Anleger im Hinblick auf hohe Wertstabilität, attraktive laufende Ausschüttungen und eine überschaubare Laufzeit.

### BVT Ertragswertfonds Serie

Bislang aufgelegt	5 Fonds
Objekte	24
Gesamtinvestitionsvolumen	275 Mio. EUR

Wir informieren Sie gerne über aktuelle Angebote.

**40** Jahre  
Kompetenz in  
Kapitalanlagen

Bei den oben beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt in dem für die jeweilige Investitionsmöglichkeit aufgestellten Verkaufsprospekt sowie in den bezüglich der jeweiligen Investitionsmöglichkeit erstellten Anlagebedingungen, wesentlichen Anlegerinformationen und Jahresberichten, die Sie im Zusammenhang mit der jeweiligen Investitionsmöglichkeit von Ihrem Anlageberater oder von der BVT Unternehmensgruppe, Leopoldstraße 7, 80802 München, erhalten.

Mehr erfahren:

E-Mail: [interesse@bvt.de](mailto:interesse@bvt.de)

Telefon: +49 89 381 65-206

[www.bvt.de](http://www.bvt.de)



Historische Gebäude: Denkmalgeschützte Bausubstanz punktet mit besonderen Steuervorteilen

### PFLEGEHEIM UND DENKMALSCHUTZ

## Lukrative Nischenmärkte

Abseits der klassischen Immobilieninvestments gewinnen bestimmte Spezialsegmente an Bedeutung. Gerade das **Alter ist attraktiv** – sei es an Bausubstanz oder Lebensjahren

**A**lle wollen alt werden, aber keiner will es sein!“ Das Bonmot des deutschen Schauspielers Gustav Knuth trifft den Nagel auf den Kopf. Schließlich ist das meiste im Alter etwas angeknackst, in vielen Dingen schwierig und braucht besondere Pflege. Dennoch werden Investments ins Alter oft vernachlässigt, weil die Zielgruppe nicht so im Fokus steht. Ein Fehler, denn sowohl historische Bausubstanz als auch spezielle Wohnkonzepte für Senioren bieten besondere Renditechancen für Sachwerte.

**Geförderter Denkmalschutz.** Die Zeit der früher so beliebten – oft aber auch wirtschaftlich unsinnigen – Steuersparimmobilien ist erfreulicherweise schon lange vorbei. Heutzutage müssen die Investments vor allem mit solidem finanziellem Zahlenwerk für das Objekt selbst überzeugen. Nur ganz ausnahmsweise können Anleger dabei zusätzlich noch auf Steuervorteile setzen. Wie etwa bei denkmalgeschützten Gebäuden. Neben dem ganz besonderen Charme solcher Objekte dürfen sich Investoren über hohe steuerliche Sonderabschreibungen für die erforderlichen Baumaßnahmen freuen. Auch diese werden zwar im Vergleich zu früher weniger akzeptiert, aber der Steuervorteil ist immer noch ganz beachtlich. Das gilt für sämtliche verschiedenen Nutzungsarten des Baudenkmals und sogar dann, wenn der Investor später selbst in das historische Gebäude einziehen möchte.

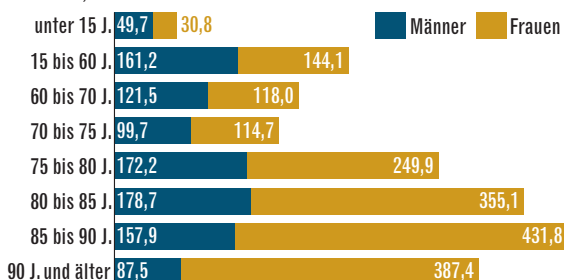
**Renditestarke Pflegeheime.** Einen regelrechten Umsatzschub hat im vergangenen Jahr der Markt für Pflegeimmobilien erlebt. Auch wenn ein großer Teil davon pri-

mär durch wenige große Portfolio-Transaktionen geprägt ist, bleibt die allgemeine Wachstumsstory des deutschen Pflegemarkts weiter intakt. „Das verstärkte Interesse an Pflegeimmobilien ist neben dem vorliegenden Renditevorsprung gegenüber den etablierten Assetklassen auch auf die konjunkturunabhängige Nachfrage nach Pflegeplätzen sowie den in den kommenden Jahren signifikant steigenden Bedarf an Pflegeplätzen zurückzuführen“, beobachtet der Immobiliendienstleister CBRE.

Allein bis zum Jahr 2030 wird ein Anstieg um eine Million pflegebedürftiger Personen erwartet, was das aktuell vorhandene Angebot an Pflegeplätzen deutlich übersteigt. Auch wenn die Renditen für Pflegeimmobilien inzwischen leicht auf rund 5,5 Prozent gesunken sind, ist das immer noch ein deutliches Ertragsplus gegenüber den anderen Immobiliensegmenten in vergleichbaren Lagen – von den klassischen Zinsanleihen mal ganz zu schweigen (s. unten). ■

## GROSSE ZIELGRUPPE

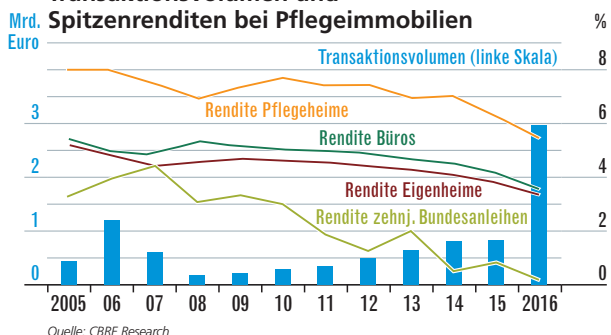
**Pflegebedürftige in Deutschland**  
nach Alter, in Tausend



Quelle: Statista 2017

## HOHE ERTRÄGE

**Transaktionsvolumen und Spitzenrenditen bei Pflegeimmobilien**



Quelle: CBRE Research



AS UNTERNEHMENSGRUPPE

DENKMAL · BESTAND · NEUBAU

SEIT ÜBER 13 JAHREN ERFAHRENER PARTNER FÜR PRIVATANLEGER UND INSTITUTIONELLE INVESTOREN.

- WOHNIMMOBILIEN ZUR KAPITALANLAGE - REAL GETEILTE EIGENTUMSWOHNUNGEN UND GLOBALOBJEKTE -

- Strafzinsrisiko
- Inflationsgefahr
- Vorsorgeangst
- Steuerbelastung

4 PROBLEME - 1 LÖSUNG

- hochwertige Denkmalobjekte sowie renditestarke Bestands- & Neubauimmobilien
- inflationsgeschützte Vermögensanlage mit nachhaltigen Mieterträgen
- überproportional attraktive Steuervorteile durch Sonder-AfA
- KfW gefördert \* energieeffizient \* barriere reduziert

FORDERN SIE IHR INDIVIDUELLES ANGEBOT AN.



TEL. (+49) 30 81 40 42 200  
 FAX. (+49) 30 81 40 42 300  
 Email: info@unternehmensgruppe-as.de  
 Web: www.unternehmensgruppe-as.de

AS UNTERNEHMENSGRUPPE

Hagenstraße 67  
 14193 Berlin





**US-Städte: dank robuster Fundamentaldaten auch für deutsche Immobilienanleger interessant**

**RENDITEOBJEKTE IN AMERIKA**

# Chancen im Dollar-Raum

US-Immobilienbeteiligungen haben bei deutschen Anlegern schon eine lange und erfolgreiche Tradition. Für eine **gute Diversifizierung** bieten sich auch aktuell Amerika-Investments an

**W**illkommen in Amerika – während das unter der neuen US-Regierung nicht mehr unbedingt für jeden einreisewilligen Ausländer gilt, werden internationale Investments im Land der unbegrenzten Möglichkeiten wohl auch weiterhin begrüßt. Insbesondere der amerikanische Immobilienmarkt verspricht unter der Führung eines Immobilienunternehmers im Weißen Haus attraktiv zu bleiben.

Die Hauptgründe für aussichtsreiche Kapitalanlagen in US-Betongold sind aber natürlich andere: „In den USA basiert die positive Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in erster Linie auf der soliden Konjunktur sowie der niedrigen Arbeitslosenquote, die mit weniger als fünf Prozent aktuell in Richtung Vollbeschäftigung tendiert“, schreibt etwa die Deutsche Bank. „Diese beiden Faktoren dürften die Nachfrage nach entsprechenden Objekten in US-Ballungszentren auch 2017 treiben.“ Außerdem ist die Neubautätigkeit in diesem Segment weiterhin vergleichsweise gering, wodurch die Nachfrage das Angebot auch künftig übersteigen wird.

Nebeneffekt dieser schon etwas länger anhaltenden Entwicklung sind bereits stark gestiegene Preise. Dennoch hält die Deutsche Bank das aktuelle Preisniveau für gerechtfertigt und sieht keine Anzeichen einer überregionalen Blasenbildung. Doch der US-Markt ist sicher kein Selbstläufer. Investoren sollten schon genau hinschauen, ob für ihr konkretes Investment wirklich alle Kriterien der Objekt- und Standortqualität erfüllt sind.

**Jenseits der Grenzen investieren.** Dann bietet der US-Häusermarkt aber auch hervorragende Chancen für deutsche Privatanleger. Allerdings sollten gute Marktkenntnisse vor Ort und eine langjährige Erfahrung des Sachwertanbieters schon nachgewiesen sein. Gerade unter dem Gesichtspunkt der Diversifizierung des Portfolios spricht viel für ein US-Investment. Das gilt für die Streuung in den Immobilienmärkten genauso wie unter Währungsgesichtspunkten. Schließlich ist und bleibt der US-Dollar die Leitwährung der Welt. Wer bereits im Dollar-Raum investiert ist oder Währungsschwankungen verkraften kann, für den eignen sich US-Immobilien als gute Portfolio-Ergänzung außerhalb des Euro-Raums. Seien das Beteiligungen an Bürotürmen in den großen 24-Stunden-Städten, an kleineren Gewerbeimmobilien im prosperierenden Südosten des Landes oder an besonderen Wohnobjekten, Residentials genannt.

Zumal darüber hinaus vor Ort noch Steuervorteile locken: Die Einkünfte sind nur in den USA zu versteuern, wobei Anleger von grundsätzlich hohen Freibeträgen und günstigen Steuerregeln profitieren (s. rechts). In Deutschland erhöht das US-Einkommen über den Progressionsvorbehalt dann nur geringfügig den persönlichen Steuersatz für die hiesigen Einkünfte. ■

## ABGABEN AN DEN US-FISKUS

Auch Ausländer haben bei der US-Bundeseinkommensteuer einen persönlichen Freibetrag von 4050 US-Dollar (im Jahr 2016). Darüber hinausgehende Einkünfte werden stufenweise besteuert (s. Tabelle). Die Steuersätze gelten dabei jeweils für den die vorherige Stufe übersteigenden Einkommensanteil. Die Einkommensgrenzen jeder Stufe werden aber jährlich nach einem Inflationsindex angepasst. Neben diesen zentralen US-Bundeseinkommensteuern können eventuell zudem noch Bundesstaatensteuern anfallen.

### zu versteuerndes Einkommen in US-Dollar 2016 (nach Freibetrag von US-\$ 4050)

	Ledige	Verheiratete	Steuersatz
bis	US-\$ 9275	US-\$ 9275	10%
bis	US-\$ 37650	US-\$ 37650	15%
bis	US-\$ 91150	US-\$ 75950	25%
bis	US-\$ 190150	US-\$ 115725	28%
bis	US-\$ 413350	US-\$ 206675	33%
bis	US-\$ 415050	US-\$ 233475	35%
über	US-\$ 415050	US-\$ 233475	39,6%



Member of UniCredit



## Real estate on my mind

Auch uns geht es nicht anders. Wir sind ständig auf der Suche nach Top-Immobilien in Deutschland und Nordamerika. Ein führender Experte mit 30 Jahren Erfahrung und einem Ziel: Wir eröffnen privaten und professionellen Investoren den einfachen Weg zu hochwertigen Sachwertbeteiligungen.

ERFAHREN SIE MEHR:  
[WWW.WEALTHCAP.COM/IMMOBILIEN](http://WWW.WEALTHCAP.COM/IMMOBILIEN)





**Flughafen: Wenn Flugzeuge bekannter Airlines abheben, kann auch beim Anleger die Kasse klingeln**

### FLUGZEUGE & CO.

## Vom Transport profitieren

Neben Immobilien gibt es auch lukrative Sachwerte im mobilen Bereich. Insbesondere die **Finanzierung von Flugzeugen** ist inzwischen gut etabliert. Was alles dafür spricht

**S**elbst wenn die Immobilienmärkte bei den alternativen Anlageklassen nach den Zahlen des Analysehauses Scope mit über 70 Prozent klar dominieren, gibt es auch verschiedene andere Sachwerte, an denen sich Anleger mit guten Renditeaussichten beteiligen können. Das können etwa Windkraft- und Solaranlagen, Flugzeuge, Schiffe, Container, Eisenbahnen, die Frühphasenfinanzierung von Unternehmen per Private Equity oder auch eine Mischung mehrerer solcher Assets sein.

Während sich aber beispielsweise der Schiffmarkt noch lange in der Konsolidierungsphase befinden dürfte, locken im Private-Equity-Bereich immer mal wieder interessante Investments. Für erneuerbare Energien und Flugzeuge bestehen mit kleinen Einschränkungen generell eher gute Perspektiven. „Der grundsätzlich positive Ausblick für erneuerbare Energien wird vor allem durch Unsicherheiten in Bezug auf Einspeisevergütungen eingetrübt“, schreibt Scope.

**Langfristig stabil.** Und auch für Flugzeuge ist nicht alles rosig, wie die Scope-Analysten meinen: „Die Auslastung der Flugzeuge ist, global gesehen, nach wie vor hoch, dennoch gibt es erste Anzeichen für Überkapazitäten in Asien, und das Wachstum der Passagierkilometer insgesamt verlangsamt sich.“ Trotzdem ist der Markt noch intakt und wirft summa summarum gute Erträge ab. „Die Luftfahrtbranche ist sehr profitabel, die Profitabilität schwächt sich zwar ab, doch der Abschwung verspricht nicht besonders drastisch auszufallen“, so Scope.

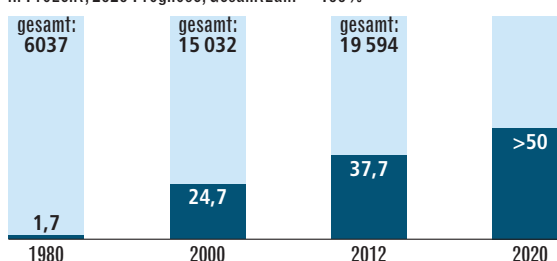
Und das hat gute Gründe: Die Wachstumsfaktoren der internationalen Luftfahrt bleiben intakt, der Trend zum Spritsparen und zur Lärmsenkung setzt sich fort, und die derzeit niedrigen Kerosinkosten bringen einen Zusatzkick. Für Anleger ist außerdem wichtig, dass die Bedeutung des Flugzeug-Leasingmarkts weiter zunimmt (s. r.). Denn viele Airlines leasen einen großen Teil ihrer Flotte, um flexibler auf Marktschwankungen reagieren zu können und ihre Bilanz zu entlasten.

So werden „Flugzeugfinanzierungen auf Grund ihres immer noch attraktiven Renditeniveaus ein weites Spektrum an potenziellen Investoren ansprechen“, wie das Analysehaus Scope meint. Auch Privatanleger können oft im Rahmen der Beteiligungsmodelle davon profitieren. Dabei sollten sie neben dem zu prüfenden Zahlenwerk besonders auf drei Dinge achten: dass der Anbieter im Luftfahrzeugmarkt erfahren ist, dass der konkret zu finanzierende Jet gefragt und auch gut weiterveräußerbar ist und dass die Airline eine starke Bonität vorweisen kann. Dann kommen Flugzeuge jeder Größenklasse als Investment in Betracht, auch wenn der früher so beliebte Großraumflieger von Airbus, der A380, wegen ungewisser Zukunftsaussichten besser erst mal zu meiden ist. Aber generell sorgen gut verleaste Jets für planbare, stabile und lukrative Cashflows. ■

## INTERESSANTE PERSPEKTIVEN

Der Anteil geleaster Flugzeuge an der Gesamtflotte aller Jets steigt ständig weiter. Waren es 1980 noch unter zwei Prozent der Flugzeuge, wird bis 2020 vermutlich über die Hälfte sämtlicher Jets geleast sein. Weil zugleich auch die Anzahl der Flugzeuge insgesamt rasant steigt, wird der Markt für die Finanzierung der Flieger immer größer. „Investitionen in Flugzeuge erfordern eine hohe Kapitalbindung, weshalb das operative Flugzeug-Leasing eine wichtige Finanzierungsalternative für Fluggesellschaften darstellt“, analysiert die Investmentgesellschaft KGAL. Das ist die Chance, mit der auch Privatanleger gutes Geld verdienen können.

Anteil der geleasteten Flugzeuge an der Gesamtflotte in Prozent, 2020 Prognose, Gesamtzahl = 100 %



Quelle: Boeing Capital Corporation

SIND INVESTMENTS IN SACHWERTE HEUTE NOCH PROFITABEL?

# YES



**Tresor:** Die Sicherheit für das Vermögen sollte jederzeit gewährleistet sein

**PHYSISCHES GOLD**

# Lieber Gold als Schokoriegel

Politisches Unvermögen und Panik unter den Notenbankern – **physische Edelmetallinvestments** sichern Sie ab



**E**ncinitas/Kalifornien: Mark Dice wagt ein Experiment. Der amerikanische Schriftsteller stellt sich Mitte Januar in die sonnigen Straßen der Kleinstadt und verteilt Snickers-Schokoriegel – oder 1/10-Unzen-Goldmünzen, die Passanten können wählen. FOCUS-MONEY-Leser hätten nicht lange nachgedacht und die Goldmünze gewählt. Die Kalifornier jedoch brachten wohl zu viel Hunger mit und verschmähten die immerhin rund 115 Euro teure Münze. Dice hatte dieses Experiment 2015 bereits mit Silberbarren und Schokoriegeln gewagt. Das Ergebnis war damals ähnlich. Der Schokoriegel wurde von den Passanten höher geschätzt.

Auf deutschen Straßen wäre der Schriftsteller wohl eher arm geworden. Und in Bombay oder Shanghai hätten sie ihm seine Münzen in Windeseile aus den Händen gerissen. Der Stellenwert von Gold und insgesamt Edelmetallen ist regional noch immer höchst unterschiedlich. In Ländern, in denen die Bevölkerung bereits Währungsreformen und Hyperinflation erleben musste, wird Gold deutlich höher geschätzt als an Orten mit langfristig stabilerem Umfeld. Dazu zählen eben die USA.

In Deutschland geistert die Angst vor einer Geldentwertung wie in den 1920er-Jahren in den Köpfen herum, obwohl zumindest der Westen lange Zeit in den Genuss der harten D-Mark kam. Dies ist ein Grund, warum in

hierzulande Goldinvestments gesucht sind. Gemäß Daten des World Gold Council liegt die deutsche Nachfrage nach Goldanlagemünzen und -barren weltweit auf dem dritten Platz. Lediglich in China und Indien legen die Bürger mehr Ersparnis in Goldmünzen und -barren an. Im dritten Quartal 2016, die neuesten zugänglichen Daten, wurden in Deutschland 19,3 Tonnen Goldmünzen und -barren verkauft. Selbst in den USA, wo immerhin rund 240 Millionen mehr Menschen leben, waren es mit 17,4 Tonnen weniger. Goldschmuck war in den USA dagegen deutlich gefragter als in Deutschland, was für die hohe Kaufkraft in den USA spricht. Entsprechend sind die USA auch der größte Markt für Diamanten (s. S. 24).

**Gefragte Fluchtburg.** „Das Jahresendgeschäft lief sehr gut, und der Januar hat noch keine signifikante Abschwächung gebracht“, sagt Robert Hartmann, Geschäftsführer des Edelmetallhändlers pro aurum. In Deutschland suchen die Anleger Auswege für ihr Geld aus der Niedrigzinsfalle, die bei aufkeimender Inflation die künftige Kaufkraft ihrer Ersparnisse anknabbert. Zudem steigt die Verunsicherung wegen der heimischen und weltweiten politischen Vorgänge. Tatsächlich ist dies jedoch kein rein deutsches Phänomen. Der World Gold Council sieht sechs Gründe, warum der Goldpreis auch 2017 und wohl noch darüber hinaus Unterstützung bekommen sollte: ►

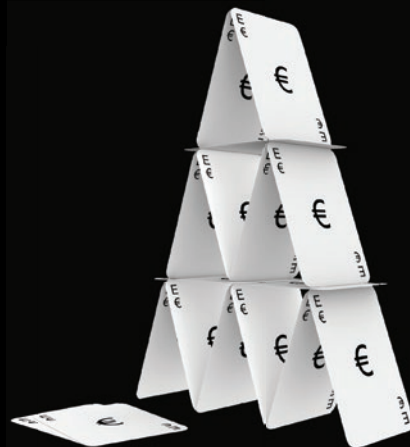
**pro aurum**  
Edelmetalle. Münzen. Barren.

## EDELMETALLE WERTE MIT BESTÄNDIGKEIT.

SETZEN SIE AUF WERTE MIT BESTÄNDIGKEIT.

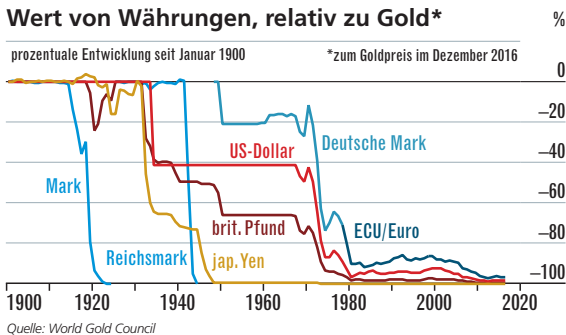
PRO AURUM MÜNCHEN

Joseph-Wild-Straße 12  
81829 München  
+49 (89) 444 584 - 0  
info@proaurum.de  
www.proaurum.de



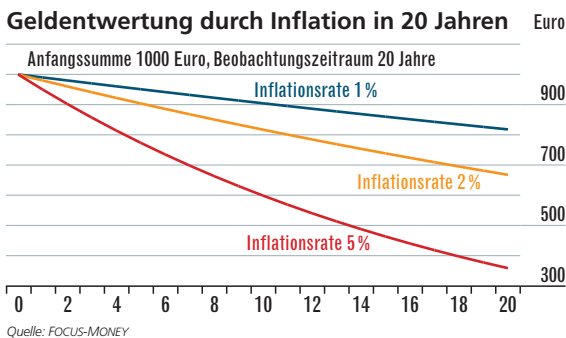
## VERFALL DER WELTWÄHRUNGEN

Nur in Zeiten eines festen Wechselkurses von Gold insbesondere zum US-Dollar konnte das entsprechende Papiergeld seinen Wert gegenüber Gold behaupten. Ansonsten kam der Rutsch ins Bodenlose.



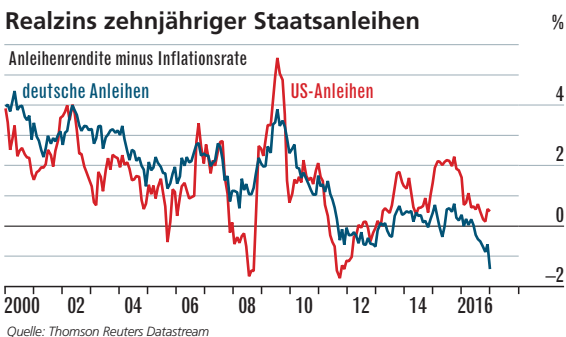
## ERHEBLICHER WERTVERLUST

Inflation bedeutet einen Anstieg der Preise, die Konsumenten zahlen müssen. Dies ist gleichbedeutend mit einer entsprechenden Geldentwertung. Mit steigender Inflationsrate beschleunigt sich der Kaufkraftverlust.



## TEILWEISE NEGATIVER REALZINS

Liegt die Inflationsrate über den zu erzielenden Anlagerenditen, dann bedeutet dies auch einen schleichenden Kaufkraftverlust des Ersparten. Das Halten von Gold wird in diesem Umfeld immer attraktiver.



### ■ Erhöhte politische und geopolitische Risiken

Die Wahlen in Deutschland, Frankreich und den Niederlanden kommen just zu einem Zeitpunkt der Unzufriedenheit in der Bevölkerung. Zusammen mit den Unsicherheiten rund um den Brexit und den ersten Amtshandlungen von US-Neupräsident Donald Trump könnte dies ein gefährlicher Mix werden.

### ■ Währungsabwertungen

Über das vergangene Jahrhundert hat jede Weltwährung gegen Gold abgewertet (s. Grafik links). Auf Grund der weiterhin laxen Geldpolitik nahezu aller großen Notenbanken sowie der ausufernden Schuldenmacherei vieler Staaten kann dies auch im kommenden Jahrzehnt und Jahrhundert erwartet werden.

### ■ Steigende Inflationserwartungen

In Deutschland erreichte die Inflationsrate im Dezember 1,7 Prozent. Dies ist die höchste Geldentwertung hierzulande seit Langem. Für die USA erwarten Ökonomen wie Jim O'Sullivan von High Frequency Economics im Jahr 2017 sogar einen Anstieg der Konsumentenpreise um 2,6 Prozent.

### ■ Überhöhte Aktienmarktbewertungen

In den USA haben die Aktienindizes neue Allzeithochs erreicht. Und dies ohne entsprechende Entwicklung der Unternehmensgewinne. Investoren versuchen daher, durch Umschichtungen etwas Risiko aus ihren Portfolios zu nehmen. In einem Umfeld weiter sehr niedriger Zinsen sollte dies zu vermehrten Edelmetallinvestments führen.

### ■ Langfristiges Wachstum in Asien

2017 dürften die aufstrebenden Länder Asiens für rund 60 Prozent des globalen Wachstums stehen. Dies bedeutet auch höhere verfügbare Haushaltseinkommen in den entsprechenden Ländern. In der Entwicklung des Weltmarktanteils an der Goldnachfrage, den China und Indien von 1990 bis 2016 von 25 Prozent auf mehr als 50 Prozent erhöht haben, kann man den Stellenwert von Gold in den Emerging Markets erkennen. Die Tendenz starker Nachfrage nach Gold aus Asien dürfte daher anhalten.

### ■ Die Öffnung neuer Märkte für Gold

Mit Hilfe von Exchange Traded Fonds (ETFs) und Exchange Traded Commodities (ETCs) wurden und werden für die Goldanlage immer mehr Investorengruppen erschlossen. Jüngst ist dies in China der Fall, wo Gold-ETFs eingeführt wurden. Hinzu kommt nun auch verstärkt die muslimische Welt. Denn durch neue scharia-konforme Regularien, die die Auditing Organisation of Islamic Financial Institutions mit Unterstützung des World Gold Council erarbeitet hat, könnten Teile des verwalteten Vermögens, das in der islamischen Welt auf rund 6500 Milliarden US-Dollar geschätzt wird, noch besser in Gold angelegt werden.

**Unumgängliche Geldentwertung.** Für die Goldnachfrage und damit auch den Goldpreis sieht es daher in der kommenden Zeit gut aus. Langfristig orientierten An- ▶

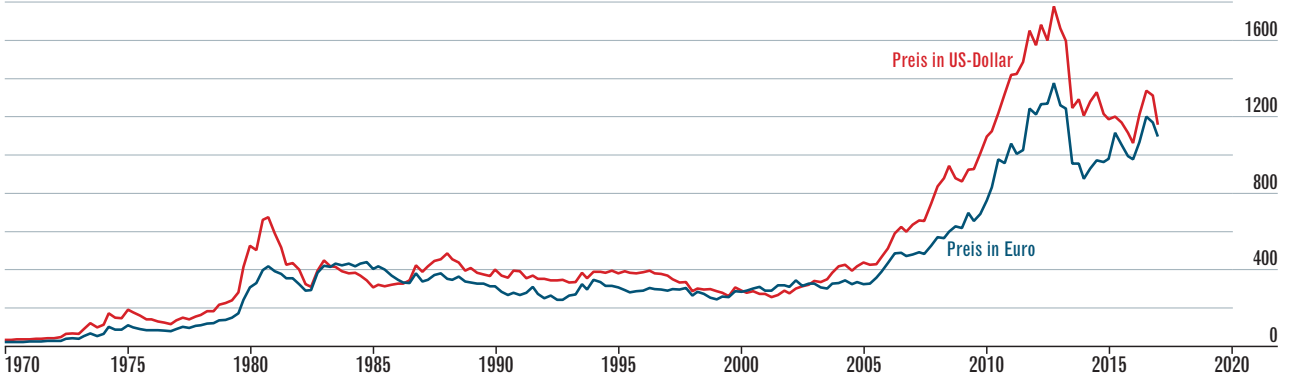
# GOLDENE KURVEN

**E**gal, in welcher Währung gerechnet, der Goldpreis konnte in den vergangenen 45 Jahren kräftig zulegen. Bis Anfang der 1970er-Jahre war er jedoch festgezurr.

Für viele Anleger stellt sich aber eher die Frage, wie es mit dem Goldpreis weitergehen wird. Es gibt heute Parallelen zur Zeit von 1970 bis 1980. Nach einem kräftigen Anstieg korrigierte der Goldpreis damals um 50 Prozent. Da-

nach explodierte er auf über 800 US-Dollar. Auch seit Ende 2011 bis 2015 kam es nach einem rasanten Anstieg zu einer rund 50-prozentigen Korrektur. Käme es wie ab circa 1977, dann hätte Gold den größten Teil seiner Aufwärtsbewegung noch vor sich. Es ist aber nicht auszuschließen, dass eine Phase wie die von 1982 bis 2002 bevorsteht. Doch dann wäre Gold immerhin als DAS Absicherungsmedium gegen unvorhergesehene Krisen und Systemzusammenbruche zu sehen.

## Goldpreis je Feinunze in US-Dollar und Euro



Quelle: Thomson Reuters Datastream



## Der Goldsparplan MEHR ALS EINFACH NUR GOLD

**Smartkauf:** Top-Preis, individuell, flexibel  
Sicherheit durch **Zuordnung** der Barren  
Beste Hochsicherheits-**Lagerung\***



\*ft. Focus Money 02/2016 und 03/2017



**MÜNZEN UND BARREN**

**GÜNSTIGER IST GRÖßER**

Prägekosten und Händlermargen können beim Kauf physischen Goldes eine gewichtige Rolle spielen. Denn je kleiner die Stückelung ist, umso schwerer fällt es ins Gewicht, wie viel die Herstellung eines Barrens oder einer Münze kostet – abgesehen vom Materialwert selbst. Zahlen Anleger bei großen Barren gerade einmal ein Prozent mehr als den aktuellen Goldpreis, so sind es bei 1-Unzen-Münzen bereits drei bis vier Prozent. Dies ist im Vergleich zu den Tageschwankungen des Goldpreises vertretbar. Die Aufgelder bei einer Viertelmünze und darunter steigen jedoch rasant an. Anleger sollten daher bei kleineren Beträgen eher an Sparpläne mit Teileigentum denken.

Münze/Barren	Gewicht	Verkauf*	Kauf*	Goldpreis aktuell*	Aufgeld zum Goldpreis (in %)
Goldbarren	1 kg	35321	36004	35654	1,0
Goldbarren	500 Gramm	17660	18037	17827	1,2
Goldbarren	250 Gramm	8834	9052	8914	1,5
Goldbarren	100 Gramm	3532	3634	3565	1,9
Goldbarren	50 Gramm	1766	1822	1783	2,2
Goldbarren	Tafel 50 Gramm	1788	1897	1783	6,4
Goldbarren	Unze (31,1 g)	1101	1140	1109	2,8
Goldbarren	10 Gramm	355,00	372,00	356,54	4,3
Krügerrand	Unze (31,1 g)	1110	1151	1109	3,8
China Panda	30 Gramm	1071	1113	1070	4,0
Nugget	1/2 Unze (15,55 g)	555,00	593,50	554,51	7,0
100 Euro '16	1/2 Unze (15,55 g)	538,50	606,00	554,51	9,3
Känguru	1/4 Unze (7,78 g)	278,00	304,00	277,26	9,6
Philharmon.	1/10 Unze (3,11 g)	112,00	125,50	110,90	13,2
Philharmon.	1/25 Unze (1,24 g)	46,00	57,50	44,36	29,6

\*Stichtag: 27.1.2017; in Euro; aktuelle Preise immer nachfragen und vergleichen!  
 Quellen: pro aurum, Degussa, Bloomberg

**EDLE ALTERNATIVE**

Exchange Traded Commodities (ETCs) sind im Grunde Anleihen (Schuldverschreibungen) eines Emittenten. Anleger sollten darauf achten, dass sie nur ETCs in ihr Portfolio aufnehmen, die mit physischem Gold hinterlegt sind. Zudem muss die Möglichkeit der Auslieferung gegeben sein. Ist dies nicht der Fall, ist auch die Chance gering, dass das Finanzamt den ETC als dem physischen Goldbesitz steuerlich ebenbürtig anerkennt.

Name	WKN/ISIN	Lagerort	Auslieferung möglich
Xetra Gold	A0S9GB/DE000A0S9GB0	Deutschl.	ja
Euwax Gold	EWGOLD/DE000EWGOLD1	Deutschl.	ja
Gold Bullion Sec.	A0LP78/DE000A0LP781	Großbr.	ja*

\*Konto bei einem Londoner „Bullion-Händler“, der Mitglied bei der LBMA ist, erforderlich;  
 Quellen: ETF Magazin, Bloomberg, Emittenten

legern geht es jedoch weniger um den Kursgewinn als mehr um die Absicherung, die Gold bieten kann. Für diese absichernde und insbesondere werterhaltende Funktion gibt es zahlreiche Beispiele. Insbesondere wenn der Wert des Goldes gegenüber den alten und neuen Weltwährungen betrachtet wird, sticht Gold mit seiner Stärke. Denn in den vergangenen 150 Jahren wertete jede Währung vom Yen über das Pfund und die Mark bis hin zum Dollar über eine lange Frist extrem stark gegenüber Gold ab (s. Grafik S. 18 oben). Die Jahre von 1970 bis 1980, als selbst die als besonders stabil gepriesene D-Mark gegen Gold stark verlor, können als Ausnahmesituation angesehen werden. Doch dürfte auch gelten, dass sich durch die Festsetzung des Goldpreises in den Jahren zuvor ein enormer Nachholbedarf aufgebaut hatte.

Sicherlich kann nicht mit Bestimmtheit gesagt werden, dass die Kaufkraft des Goldes in zwanzig Jahren ebenso stark ist wie heute. Auch wenn es Beispiele wie den Brot- oder Tunika- beziehungsweise Anzugpreis in Gold gibt, die den Werterhalt des Goldes über Tausende Jahre zeigen. Was jedoch leicht zu errechnen ist, ist der sichere Wertverlust der Papierwährungen bei verschiedenen Inflationsszenarien. Nehmen die Konsumentenpreise nur jedes Jahr um ein Prozent zu, dann werden aus 100 Euro Kaufkraft in 20 Jahren nur mehr 818 Euro. Bei drei Prozent Geldentwertung liegt die Kaufkraft bereits nur mehr nahe der Hälfte (s. Grafik S. 18 Mitte). Dass eine lukrative Verzinsung des angesparten Kapitals dessen Kaufkraft wiederherstellt, können Anleger in der heutigen Niedrigzinsphase vergessen. Der Realzins, also Rendite minus Inflationsrate, vieler angenommen sicherer Investments ist sehr niedrig, wenn nicht gar negativ. Anleger können sogar noch froh sein, wenn das Vermögen nicht durch Gebühren nominal abnimmt.

**Grundstock aufbauen.** Zum einen wegen der schleichend abnehmenden Kaufkraft des Papiergelds und zum anderen auf Grund der Gefahren von hochkochenden Krisen sind Anleger wohl gut beraten, einen Teil der Ersparnisse in Gold und anderen Edelmetallen zu halten. Dabei sind jedoch auch einige Grundregeln zu beachten. Da das Investment die Liquidität in akuten Krisen aufrechterhalten soll, sollte ein kleiner Teil in bekannten Münzen in Gold und Silber gehalten werden. Auf Grund der Aufpreise bei kleinen Stückelungen sollte dieser Teil jedoch nicht zu hoch gewichtet sein. Größere Summen sollten in größeren Barren und Münzen gehalten werden. Sehr beliebt sind 100-Gramm-Goldbarren und 1-Unzen-Krügerrand. Zur sicheren Aufbewahrung bieten viele Edelmetallhändler die Unterbringung des Schatzes in Zollfreilagern an. Dies ist insbesondere bei Silber und Platinmetallen auf Grund der ansonsten anfallenden Umsatzsteuer sinnvoll. Auch das Angebot an Sparplänen bei den verschiedenen Edelmetallen wird immer größer. Es ist durchaus sinnvoll, sich über die Lagermöglichkeiten und -preise sowie das Ansparen von verschiedenen Händlern beraten zu lassen. ▶

# SILBER

**A**ls das Gold des kleinen Mannes oftmals belächelt, bildet Silber doch eine ernst zu nehmende Anlagealternative oder besser Anlagediversifikation und -ergänzung zum gelben Edelmetall.

Rund die Hälfte der Silbernachfrage stammt aus der Industrie. Die Eigenschaften wie extrem gute Leitfähigkeit für Strom und Wärme sowie Reflexion von Licht und antibakterielle Wirkung geben dem Edelmetall ein extrem weites Spektrum an potenziellen Einsatzmöglichkeiten. Zwei stark wach-

sende Absatzmärkte sind daher auch die Solarindustrie sowie der Gesundheitssektor. Doch als Investment ist und bleibt Silber ebenfalls gefragt. Der Nachteil des Silbers gegenüber Gold ist die Besteuerung. Beim Kauf fallen in der Regel 19 Prozent Umsatzsteuer an. Viele Edelmetallhändler bieten bei einigen Münzen, die von außerhalb der EU kommen, eine Differenzbesteuerung an. Wer das Edelmetall nicht unbedingt zu Hause unterbringen will, für den bietet sich ein Silber-Sparplan mit Erwerb von Teileigentum an großen Silberbarren mit zugehöriger Lagerung im Zollfreilager an.

Preis für 1 Feinunze Silber



Quelle: Thomson Reuters Datastream

Münze/Barren	Gewicht	Verkauf*	Kauf*	Silberpreis aktuell*	Aufgeld geg. Silberpreis (in %)
Silberbarren	15 Kilo	7095	9318	7566	23,2
Silberbarren	5 Kilo	2375	3114	2522	23,5
Silberbarren	1 Kilo	476	637	504	26,4
Arche Noah (Armen.)	10 Unzen	146	193	157	22,9
Luna II Hahn 2017	2 Unzen	31,70	44,95	31,38	43,2
Maple Leaf	1 Unze	17,25	19,05	15,69	21,4

\*Stichtag: 27.1.2017; in Euro, Münzen mit Differenzbest., bei Barren 19% MwSt.

ANZEIGE

**FOCUS MONEY**

**BESTER GOLDMÜNZEN-HÄNDLER**

unter den Online-Goldhändlern  
4 weitere Unternehmen erhielten die Bestnote  
Ausgabe 3/2017

**DFSI** DEUTSCHES FINANZ-SERVICE INSTITUT GmbH

## COININVEST

Kostenloser Versand auf Ihre erste Order mit dem Code **GOLDFOCUS\***



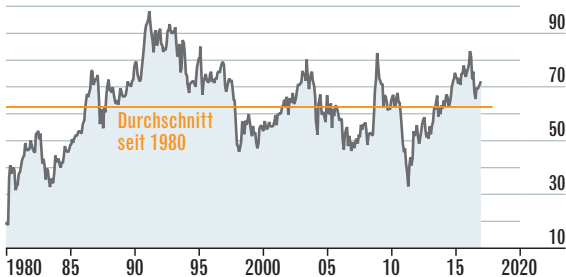
\* Dieser Gutschein-Code ist bis zum 31.5.2017 gültig. Einmalige Nutzung bei Erstbestellung. Versandrabatt nur innerhalb der Bundesrepublik Deutschland.

[www.coininvest.com](http://www.coininvest.com)

## SILBER DÜRFTE AUFHOLEN

Silber kommt knapp 20-mal häufiger in der Erdkruste vor als Gold. Gold ist derzeit jedoch rund 70-mal teurer. Silber scheint Nachholbedarf zu haben und könnte in nächster Zeit relative Stärke gegenüber Gold zeigen.

### Gold-Silber-Preis-Verhältnis



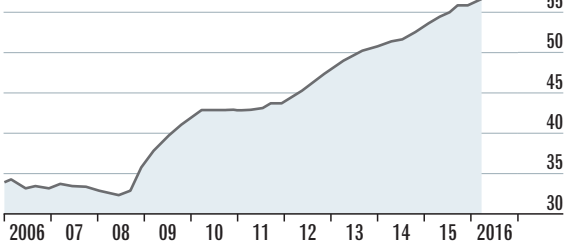
Quelle: Thomson Reuters Datastream

## AKUTER ANLAGESTAU

In Deutschland horten immer mehr Anleger ihr Geld, nahezu ohne Zinsen zu bekommen. Dies sollte ein Argument für Umschichtungen in Edelmetalle sein.

### Anteil der Sichteinlagen an allen Bankeinlagen privater Haushalte

in Deutschland, in Prozent

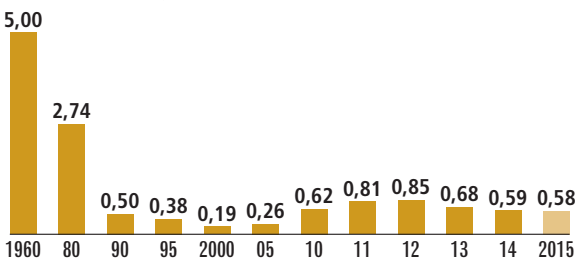


Quelle: Thomson Reuters Datastream

## GOLDANTEIL GESCHRUMPF

Die Vermögen nehmen weltweit zu. In Gold angelegt ist davon jedoch nur mehr ein ganz geringer Teil. Selbst beim Gold-Höchstkurs im Jahr 2011 waren es unter ein Prozent – für eine solide Absicherung wenig.

### Anteil von Gold am weltweiten Anlagevermögen in Prozent, 2015 Prognose



Quelle: CPM



**Kruggerand und Philharmoniker:**  
Zur persönlichen Absicherung gehören weltweit bekannte Münzen

Gemäß einer Steinbeis-Studie besitzen die Deutschen derzeit 8672 Tonnen Gold. Das hört sich viel an. Es sind pro Kopf aber nur rund 105 Gramm mit einem Wert von 3865 Euro. Die Deutsche Bundesbank errechnete für Privathaushalte insgesamt ein Geldvermögen von 5647,8 Milliarden Euro. Dies sind pro Kopf rund 69 000 Euro. Der Goldschatz würde also gut fünf Prozent des Geldvermögens ausmachen. Anlageexperten raten in der heutigen durch Unsicherheiten geprägten Welt jedoch zu einem Anteil von Edelmetallen am Geldvermögen von rund acht bis 15 Prozent. Viele Deutsche besitzen somit eine deutliche Unterdeckung ihres Vermögens mit Gold. Anleger hierzulande müssten ihren Goldschatz rund verdoppeln, um einen adäquaten Vermögensanteil damit darstellen zu können – oder der Goldpreis müsste sich verdoppeln. In diesem Fall dürfte jedoch eine Krise die anderen Geldvermögenswerte stark in Mitleidenschaft ziehen. Diese Überlegung zeigt den Absicherungsstatus in akuten Krisensituationen. Der Goldpreisanstieg sollte aber lieber gemächlich erfolgen und lediglich die Geldentwertung kompensieren.

Betrachtet man die weltweiten Vermögen, so geht die Schere noch deutlich weiter auf. Weniger als ein Prozent des Vermögens ist weltweit in Gold geparkt. Vor gut 50 Jahren war der Goldanteil deutlich höher (s. Grafik links unten). Gold als Fluchtwährung könnte in der kommenden Zeit aber wegen geopolitischer Krisen und der nahezu weltweiten Verschuldungsproblematik wieder eine deutlich größere Bedeutung bekommen als in den vergangenen Jahren. Selbst in den USA dürfte diese Botschaft ankommen. Sollte Mark Dice seine Straßenexperimente mit Gold, Silber und Schokoriegeln zum Beispiel in drei Jahren noch veranstalten, könnte auch im Trump-Land vielleicht schon ein Umdenken und damit ein deutlich höherer Stellenwert des Goldes erkennbar sein. ■

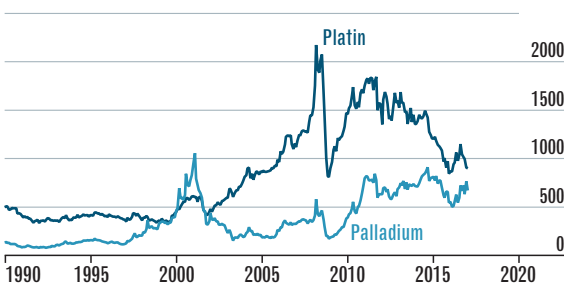
# PLATINMETALLE

**N**och stärker als Silber sind die Platinmetalle von der industriellen Nachfrage abhängig. Als Katalysatormetalle werden vorzugsweise Platin und Palladium insbesondere in der Autoindustrie sowie in der chemischen Industrie eingesetzt.

Doch in den vergangenen Jahren wurden Platin und Palladium auch als Anlagemedien entdeckt. Zu bedenken ist dabei, dass Platinmetalle der Umsatzsteuer von 19 Prozent unterliegen. Dies gilt im Gegensatz zu einigen Silbermünzen

für alle Platinmetalle Münzen. Daher erreicht das Aufgeld gegenüber dem aktuellen Metallpreis saftige Höhen. Es bietet sich daher an, Platin und Palladium durch den Händler in Zollfreilagern unterzubringen, da bei Lagerung im Ausland keine Umsatzsteuer anfällt. Das Aufgeld reduziert sich dadurch auf rund 15 Prozent bei Platin- und Palladiummünzen sowie zehn Prozent bei großen und knapp 15 Prozent bei mittelgroßen Barren. Die höheren Aufgelder im Vergleich zu Gold sind nicht zuletzt dem weniger liquiden Markt geschuldet. Kleine Stückelungen sollten vermieden werden.

Preis für 1 Feinunze Platin und Palladium USD



Quelle: Thomson Reuters Datastream

Münze/Barren	Gewicht	Verkauf*	Kauf*	Palladium-/Platinpreis aktuell*	Aufgeld geg. Platin/Palla. (in %)
Platinbarren	100 Gramm	2727	3693	2925	26,3
Noble-Münze	31,1 Gramm	847	1189	910	30,7
Platinbarren	10 Gramm	273	407	293	38,9
Palladiumbarren	1000 Gramm	21285	27922	21646	29,0
Palladiumbarren	100 Gramm	2128	2888	2165	33,4
Cook-Island-Münze	31,1 Gramm	659	922	673	37,0

\*Stichtag: 27.1.2017; in Euro, bei Münzen und Barren 19% MwSt.



## FLEX-Anlagestrategie - Sicherheit durch Streuung

### 100% PHYSISCHES Gold - Silber - Platin - Palladium

- EINMALKAUF ab 2.500 €
- EDELMETALLSPARPLAN ab 50 €/mtl.
- Lagerlösung im Hochsicherheitslager Schweiz und Deutschland
- Mehrwertsteuerfreier Kauf von Silber, Platin und Palladium im Zollfreilager Schweiz
- Tauschoption von Silber, Platin oder Palladium in Gold jederzeit möglich
- Order von Barren mit Lieferung nach Hause oder diskrete Übergabe in bundesweiten Abholstationen



Nutzen Sie unsere langjährige und seriöse Erfahrung bei dem Handel und der Lagerung von Edelmetallen.



Die AUREUS Golddepot GmbH ist eine Tochtergesellschaft der Exchange AG Deutschland.

AUREUS Golddepot GmbH

Eisenacher Str. 85, 10781 Berlin, Tel.: 030 - 887 100 90

Mail: vertrieb@aureus-golddepot.de



**ZOLLFREILAGER SCHWEIZ**  
Sicher und Mehrwertsteuerfrei

www.aureus-golddepot.de





Ein Experte prüft die Qualität: Die besten Diamanten haben Chancen auf einen steigenden Wert

### DIAMANTEN

## Steinchen für Steinchen

Soll er farbig sein oder reinweiß, ein Großer oder viele Kleine? In der Welt der Diamanten gilt es für Anleger, vor dem entscheidenden Investment viel zu entdecken und reichlich zu lernen



**D**iamanten sind ein beratungsintensives Investment“, sagt Karlheinz Grünewald, Diamantengutachter und Chef des Unternehmens Diamantenimport. Bei Goldmünzen wie dem Krügerrand kann weltweit ein einheitlicher Wert anhand des nahezu überall zugänglichen täglichen Edelmetallpreises festgestellt werden. Bei Diamanten ist dies nicht so einfach. Bei den edlen Stücken spielen neben der Farbe auch der Schliiff, die Größe beziehungsweise das Gewicht und die Reinheit eine besonders große Rolle. Allein bei letzterem Merkmal gibt es elf Hauptunterpunkte von „lupenrein“ (FL; keine Einschlüsse auch bei zehnfacher Vergrößerung erkennbar) bis Einschlüsse ohne Vergrößerung leicht erkennbar und dadurch deutliche Brillanzbeeinträchtigung (PI3). Es gibt mittlerweile zwar schon einige homogene Klassen, zum Beispiel lupenreine Einkaräter, für die gut Marktpreise festgestellt werden können. Doch um die Expertise eines fachkundigen Beraters kommen potenzielle Anleger nicht herum, wenn sie den richtigen Stein für sich aussuchen wollen.

**Faszinierender Glanz.** Als Schmuck sind Diamanten bereits seit Langem begehrt, doch nun rücken die Steinchen auch immer mehr in den Anlegerfokus. Zwar ging der Preis für die gängigsten Diamanten seit dem Jahr 2012 teils deutlich zurück. Steine höchster Qualität verloren aber am wenigsten. Erst das Jahr 2016 zeigte eine deutliche Trendwende. Sowohl der Preis für hochwertige kleine Diamanten als auch der für Rohdiamanten



konnte, über das Jahr gesehen, um sieben bis acht Prozent zulegen, wie aus Daten der International Diamond Consultants hervorgeht. Die Analysten des australischen Investmenthauses Macquarie gehen zudem davon aus, dass auch 2017 ein gutes Diamantenjahr wird. Darüber hinaus erwarten die Experten längerfristig einen durchschnittlichen Preisanstieg pro Jahr von rund fünf Prozent.

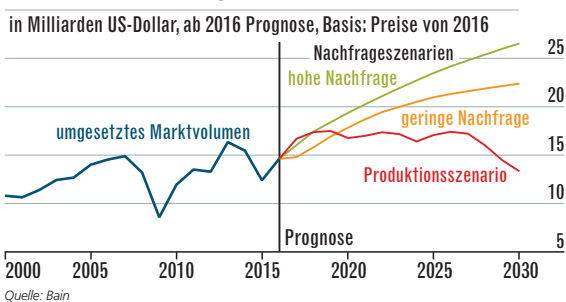
**Einzelstücke begehrt.** Immer gefragt sind zudem die seltenen Funde. So erzielte der Blue-Moon-Diamant Ende 2015 als erster Diamant einen Verkaufspreis von mehr als vier Millionen US-Dollar pro Karat (0,2 Gramm). Und dieser Stein ist immerhin 12,03 Karat schwer. Der teuerste Stein ist ebenfalls ein blauer Diamant mit einem Gewicht von 14,62 Karat, der im Mai 2016 satte 57,5 Millionen US-Dollar kostete. Diese Ausnahmestücke sind sicherlich nicht für jeden Geldbeutel geeignet. Doch das Anlageuniversum erstreckt sich auch für Anleger mit kleinerem Budget mittlerweile in die Welt der farbigen Steine. Welche Merkmale dabei besonders zu beachten sind und wie die Marktgegebenheiten hier aussehen, sollte jedoch vor einem Investment immer mit Marktexperten besprochen werden. Zu bedenken ist zudem, dass Diamanten im Gegensatz zu Gold einer Umsatzsteuer von 19 Prozent unterliegen. Mit einem Kauf bei Händlern, die Zollfreilager anbieten, kann diese umgangen werden. ■

## NACHFRAGE NIMMT ZU

Aus den USA kommt traditionell die größte Nachfrage nach Diamanten. 2016 dürften die US-Bürger rund 45 Prozent des Umsatzes getätigt haben. Daher ist die Verfassung der US-Wirtschaft auch ein wichtiger Einflussfaktor auf die weltweite Diamantennachfrage. Neben den USA werden China und Indien als Abnehmer immer wichtiger. Dort steigt das verfügbare Einkommen deutlich stärker als in den USA.

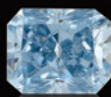
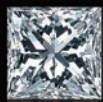
Auf der anderen Seite dürfte es schwerfallen, die Rohdiamantenproduktion deutlich auszuweiten. Langfristig könnte sie sogar leicht zurückgehen. Der erwartete Nachfrageüberhang spricht für steigende Preise in den verschiedenen Diamantenkategorien.

### Diamantennachfrage bis 2030



# DIAMANTEN.

## Stabil in Schönheit und Wert.



v.l.n.r.:

Diamant im Brillantschliff  
 Diamant im Princesschliff  
 Diamant im Herzschliff  
 Diamant im Smaragdschliff (quadratisch)  
 Diamant Fancy Intense Yellow  
 Diamant Fancy Intense Blue  
 Diamant Fany Intense Pink



### Diamantenimport

Karlheinz M. Grünewald  
 Diamantengutachter  
 Tel.: 030/715 200 33  
 info@diamantenimport.de  
 www.diamantenimport.de

e-Mail:  
 Internet:

- Jahrzehnte lange Erfahrung im **weltweiten Diamantenhandel** und als **zertifizierter Diamantengutachter** garantiert unseren Klienten fachkundige, objektive Beratung und einen vorteilhaften Einkauf.
- Diamantenkauf ist Vertrauenssache. **Vertrauen ist gut – Zertifikat ist besser.** Kaufen Sie hochwertige Diamanten nur mit internationalem Zertifikat!
- Unsere Diamanten sind alle mit einem **Zertifikat des GIA, IGI, oder HRD** ausgestattet.
- Als einer der führenden Diamantenimporteure haben wir Zugriff auf ständig **mehr als 1 Million Diamanten!**
- Lassen Sie sich von uns kostenlos und kompetent beraten und erfahren Sie mehr über unser Angebot **hochwertiger Anlagediamanten.**
- Unsere Spezialität: Anlagediamanten und fancyfarbene (naturfarbige) Diamanten, u.a. in pink, blau, grün und rot.





Experten unter sich: FOCUS-MONEY hat mit Profis über die Chancen und Risiken von Sachwerten im aktuellen Marktumfeld diskutiert

**SACHWERTE**

# Der reale Wert schafft Stabilität

Immobilien, Edelmetalle, Diamanten, Flugzeuge, erneuerbare Energien: **Sachwerte sind ein Basisinvestment** – nicht nur in Zeiten erhöhter Unsicherheit



*Das aktuelle Marktumfeld ist durch viele potenzielle Krisen geprägt. Ist das ein Vorteil für Sachwerte?*

**Daniel Marburger:** Krisen sind generell gut für Sachwerte. Das zeigt besonders Italien, wo die aktuelle Bankenkrise viele Menschen verunsichert. Gold und Silber bieten sich hier als sichere Häfen an.

**Robert Hartmann:** Vertrauenskrisen generell, auch in Wählungen oder Regierungen, sind sicher von Vorteil, was die Preisentwicklung von Edelmetallen betrifft.

**Frank Neumann:** Verglichen mit den vorherrschenden Risiken, ist das aktuelle Preisniveau aber immer noch moderat.

**Franz Hölzl:** Viele Menschen wollen doch primär die Kaufkraft ihres Vermögens erhalten. Mit Blick auf die möglichen politischen Unwägbarkeiten bieten gerade Edelmetalle Sicherheit.

**Karlheinz Grünewald:** Seit Ende der 1980er-Jahre haben wir noch nie so viele Diamanten mit dem Ziel der Wertsicherung verkauft wie im Moment.

*Wie sieht es bei anderen Sachwerten aus, etwa Immobilien?*

**Björn Peickert:** Krisen verunsichern Menschen. Dies und der Mangel an attraktiven klassischen Anlagemöglichkeiten fördern die Nachfrage nach Sachwerten, zum Beispiel Immobilien.

**Frank Auzinger:** Immobilien profitieren derzeit vor allem vom aktuellen Nullzinsumfeld, weil Investoren verstärkt nach Anlagealternativen suchen.

**Andreas Schrobback:** Wir erleben zurzeit einen enormen Bedarf an krisensicheren Geldanlagen. Hinzu kommen die Verzerrungen am Zinsmarkt. Die Flucht in sichere Häfen, beispielsweise Wohnimmobilien, ist da ein logischer Schritt.

**Gabriele Volz:** In unsicheren Zeiten bieten Sachwerte schon deshalb eine gewisse Sicherheit, weil sie einen realen Wert besitzen und weniger von der Entwicklung an den Finanzmärkten abhängen. Das schafft Stabilität.

**Marcus Kraft:** Bei institutionellen Anlegern können überraschende Krisen wie das Brexit-Votum der Briten aber auch dazu führen, dass Anlageentscheidungen aufgeschoben werden. Denn institutionelle Anleger schätzen die Berechenbarkeit. Und genau dort können Sachwerte punkten.

*Wird der neue US-Präsident Donald Trump von Anlegern eher als Chance oder als Risiko wahrgenommen?*

**Wolfgang Kunz:** Unsere Kunden sehen eine Krise tendenziell eher in Europa und nicht in den USA. Die schlechte Stimmung, die hierzulande über Donald Trump vorherrscht, ist in den USA so nicht wahrnehmbar. Immobilien werden unter Trump nicht leiden. Immerhin ist er selbst ein Immobilienprofi.

**Kraft:** Der US-Immobilienmarkt entwickelt sich zumindest in Teilbereichen seit Jahrzehnten unabhängig davon, wer US-Präsident ist. In wachstumsstarken Städten wie Boston zum Beispiel trifft seit Längerem eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien auf ein geringes Angebot. Das treibt die Preise nach oben. Wir konzentrieren uns auf solche Standorte.

**Volz:** Auf deutsche Sachwerte hat Donald Trumps Politik keine direkten Auswirkungen. Für Kunden, die vor Ort oder in Dollar investieren, ist die Entwicklung in den USA aber ganz sicher ein Thema. Mittel- und langfristig stimmt jedoch das Gesamtpaket USA. Und darauf kommt es bei Sachwerten an.

*Donald Trump will die Märkte stärker deregulieren und das Wirtschaftswachstum beschleunigen. Wäre eine solche Rückkehr zur Vor-Finanzkrisen-Normalität schlecht für Sachwerte?*

**Grünewald:** Ein stärkeres Amerika, wie Donald Trump es will, führte jüngst bereits zu einer höheren Nachfrage nach Diamanten als Schmuck. Gleichzeitig profitiert der Diamantenmarkt von der gestiegenen Verunsicherung der Menschen.

**Hartmann:** Angesichts der bestehenden Verschuldungsproblematik vieler Staaten ist mit Blick auf die Zinsen keine schnelle Rückkehr zu normalen Zyklen zu erwarten. Stark steigende nominale und reale Zinsen sind also nicht in Sicht.

**Marburger:** Abgesehen von der Schwierigkeit zu definieren, was man heutzutage als „normal“ bezeichnen kann, dürfte sich eine Normalisierung in den nächsten Jahren kaum abzeichnen. Die Unsicherheitsfaktoren nehmen eher zu.

*Welche Auswirkungen hätte eine Rückkehr zu Verhältnissen wie vor der Finanzkrise auf den Immobilienmarkt?*

**Kunz:** Solange Banken weiterhin keine 100 Prozent oder mehr der Kaufpreise finanzieren, so wie vor der Finanzkrise, sondern mindestens 30 Prozent Eigenkapital fordern, wird es keine negativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben.

**Auzinger:** Wir sind ausschließlich in Deutschland aktiv, also in einem der politisch stabilsten und wirtschaftlich stärksten Länder der Welt. Das Risiko bei hiesigen Wohnimmobilien ist vergleichsweise überschaubar, unabhängig von der Diskussion um eine mögliche Rückkehr zur Normalität.

**Peickert:** Auch vor der Finanzkrise gab es einen stabilen Wohnungsmarkt. Ein Problem sehe ich vielmehr darin, dass es eine falsche Verteilung innerhalb des Immobiliensektors gibt. Es wurde viel für junge Menschen gebaut. Wenn man sich aber die demografische Entwicklung ansieht, wird deutlich, dass man vor allem mehr Wohnraum für ältere Menschen braucht.

*Bei Immobilien ist immer wieder die Rede von einer Blasenbildung. Ist der Markt wirklich schon heißgelaufen?*

**Anselm Gehling:** Ich gehe nicht davon aus, dass wir uns in einer Blase befinden oder eine allgemeine Gefahr auf dem deutschen Immobilienmarkt besteht. Allerdings ist es für Investoren inzwischen eine Herausforderung, gute Objekte zu identifizieren. Man muss den Immobilienmarkt viel genauer beobachten.

**Volz:** Nur wenn viele Faktoren gleichzeitig eintreten, steigt die Gefahr einer Blasenbildung. Derzeit lässt sich aber weder eine lockere Kreditvergabe noch eine sehr starke Bautätigkeit erkennen. Auch entwickeln sich die Immobilienpreise nicht losgelöst von den realen Wirtschaftsdaten. Irrationales oder stark spekulatives Anlageverhalten ist bei unserem Kerngeschäft, der deutschen Büroimmobilie, ebenfalls nicht auszumachen. Gleichwohl gibt es in bestimmten Premiulagen preisliche Überhitzungen.

**Schrobback:** Im europäischen und internationalen Vergleich sind die Immobilienpreise in Deutschland, auch in Ballungsgebieten und prosperierenden Regionen, noch relativ niedrig. Städte wie New York, London oder Madrid sind deutlich teurer.

*Welche Auswirkungen hätten steigende Zinsen für Sachwerte?*

**Peickert:** Das Thema Zinsen hat bei unseren Kunden kaum Relevanz. Mehr als 80 Prozent sind aktuell Barzahler. Vor allem ältere Kunden wechseln von Versicherungen zu einem Immobilieninvestment. Ihnen geht es eher um Sicherheit. ►



**Die Experten (v.l.n.r.): Frank Auzinger (Vorstand, ZBI Vertriebs AG), Björn Peickert (Vorstand, DI Deutschland.Immobilien), Andreas Schrobback (Geschäftsf. Gesellschafter AS Unternehmensgruppe)**

**Kraft:** Das Anlageverhalten würde sich wahrscheinlich schon verändern, sobald es auf der Zinsseite wieder mehr Alternativen gäbe. In Europa ist derzeit aber allenfalls eine moderate Zinsanhebung zu erwarten. Dem hiesigen Immobiliensektor dürfte das nicht schaden.

**Schrobback:** Nie war es für Anleger einfacher und attraktiver, Immobilienvermögen aufzubauen. Die Befürchtung, die Zinsen könnten mittel- bis langfristig wieder steigen, führt sogar zu einer noch stärkeren Nachfrage in diesem Marktsegment und damit zu einem weiteren Anstieg der Kaufpreise.

*In den USA haben die Renditen bei Staatsanleihen bereits deutlich angezogen. Hatte das negative Auswirkungen auf den dortigen Immobilienmarkt?*

**Kunz:** Wir sind nur im Südosten der USA tätig. Dort hatte es keine Auswirkung. Bei der Mehrheit unserer Gewerbeimmobilien können wir mit durchschnittlich acht Prozent Ankaufrendite kalkulieren. Eine Fremdfinanzierung kostet uns im Schnitt vier Prozent. Bei weiter steigenden Zinsen würde sich das Verhältnis zwar verschlechtern. Solange wir aber beim Ankauf um die acht Prozent Rendite erzielen, bleiben Gewerbeimmobilien auch mit einer Fremdfinanzierung attraktiv.

*Apropos US-Immobilienmarkt: Wie ist die Entwicklung zu werten, dass junge Menschen in den USA vermehrt in Residentials zur Miete wohnen, statt Wohneigentum zu erwerben?*

**Kraft:** Sie sprechen die sogenannten Millennials an, also Geburtenjahrgänge ab 1980. Diese tendieren viel stärker zum Mieten, wodurch die Eigenheimquote in den USA in den vergangenen zehn Jahren von etwa 70 Prozent auf zuletzt 63 Prozent zurückging. Ein Grund ist sicher, dass junge Amerikaner noch flexibler sein wollen in Bezug auf ihren Arbeitsplatz. Da die Generation der Millennials beim Thema Wohnen aber erst in den Startlöchern steht, dürfte noch einiges an Nachfrage nach Mietobjekten folgen. Entscheidend ist natürlich die Lage. Die Stadt Boston zum Beispiel, wo unsere Residential-Fonds investieren, entwickelt sich immer mehr zu einem High-Tech-Standort, der junge, qualifizierte Arbeitskräfte anlockt. In diesem Umfeld neue Wohnungen zu bauen hat eine hohe Stabilität. Anleger, die kurzfristig investieren wollen, profitieren davon besonders.

**Kunz:** Auch wir profitieren von der Entwicklung. Denn der Zugang neuer Arbeitnehmer führt auch zu einer Nachfrage nach neuen Gewerbeimmobilien. Da unsere Kunden stabile, re-

gelmäßige Ausschüttungen schätzen, konzentrieren wir uns im Segment der Gewerbeimmobilien ausschließlich auf Bestandsimmobilien, etwa in der Boomregion Atlanta.

*Zurück zu steigenden Zinsen: Wie riskant wären diese für Edelmetalle? Immerhin werfen die keine Zinserträge ab.*

**Hözl:** Unsere Kunden sehen den Kauf von Edelmetallen als langfristige Beimischung. Zinsänderungen und mögliche Auswirkungen auf den Edelmetallpreis tangieren sie weniger.

**Neumann:** Es mag Edelmetall-Investoren geben, die sich bei höheren Zinsen wieder nach anderen Anlagemöglichkeiten umschauen. Die Mehrheit unserer Kunden allerdings hat sich für Edelmetalle entschieden, weil sie den Wert ihres Vermögens auf lange Sicht absichern wollen.

*Zum Beispiel gegen eine anziehende Inflation?*

**Hözl:** Sachwerte sollen in erster Linie die Kaufkraft des Vermögens erhalten. Das heißt, die Käufer wollen trotz steigender Preise künftig mindestens genauso viel konsumieren können wie heute.

**Hartmann:** Unsere Kunden treibt das Thema Inflation genau aus diesem Grund sehr wohl um. Schließlich geht es in erster Linie darum, mit Hilfe von Edelmetallen der langfristigen Entwertung des Papiergelds und dem damit verbundenen Kaufkraftverlust entgegenzuwirken.

*Welche Rolle spielt eine Inflation bei Immobilien?*

**Gehling:** Auch bei Immobilieninvestitionen kann Inflation ein Thema sein, wenn zum Beispiel eine an die erwartete Inflationsrate angepasste Steigerung der Mieterlöse mit in die Renditeberechnung einfließt.

**Schrobback:** Inflation ist neben der demografischen und sozioökonomischen Entwicklung, zunehmenden Internationalisierung oder staatlichen Maßnahmen nur einer der zahlreichen miteinander verknüpften Einflussfaktoren, die auf den Immobilienmarkt einwirken. Bei Wohnimmobilien in guten bis sehr guten Lagen lassen sich die Mieteinnahmen in aller Regel vergleichsweise einfach der Inflationsrate anpassen, sodass die Nettorendite bei steigenden Preisen gleich bleibt.

**Peickert:** Inflation bedeutet Preissteigerung oder Geldentwertung. Davor schützen Sachwerte, vor allem Immobilien. Vielen Anlegern fällt es aber schwer, sich die enormen Aus-



**Die Experten (v. l. n. r.): Wolfgang Kunz (Vertriebsdirektor, DNL Real Invest), Marcus Kraft (Geschäftsführer, BVT Holding), Anselm Gehling (Vorstandsvorsitzender, Dr. Peters Group)**

wirkungen einer Inflation auf die langfristige Vermögensanlage vorzustellen.

*Zusammenfassend könnte man fast meinen, Sachwerte seien eine Art Eier legende Wollmilchsau der Geldanlage.*

**Schrobback:** Unser Wirtschaftssystem basiert auf dem Mechanismus von Angebot und Nachfrage. Grund und Boden aber sind nicht beliebig vermehrbar. Vor allem in Innenstädten und Ballungsgebieten ist das Angebot begrenzt. Kapitalanlageimmobilien gelten als Investment mit langfristigem Anlagehorizont, das regelmäßig Einnahmen bringt, ein relativ geringes Spekulations- und Verlustrisiko besitzt sowie Gewinn- und Wertsteigerungspotenzial plus steuerliche Vorteile bietet.

**Gehling:** Sachwerte sind per Definition immer ein realer Wert. Man kann sie anfassen und „begreifen“. Daher spreche ich bei Sachwerten auch gern von „Realwert-Investitionen“.

**Volz:** Eine Büroimmobilie in München zum Beispiel ist greifbar. Man kann sich ein eigenes Bild machen und einen Eindruck von der Entwicklung des Marktes vor Ort gewinnen.

**Peickert:** Man muss den Immobilienmarkt aber zuerst genau analysieren. Bei Wohnimmobilien ist es unter anderem wichtig zu fragen, wo es Zuzüge in der Bevölkerung gibt, wie groß die Kaufkraft ist und wie sich die Region künftig wirtschaftlich entwickeln wird. Bei Pflegeimmobilien ist zusätzlich noch auf die Bedarfssituation bei Pflegeplätzen zu achten.

**Kunz:** Das Bevölkerungswachstum ist ebenfalls ausschlaggebend. Entscheidend aber ist letztlich, wie sicher und nachhaltig die Mieteinnahmen sind, auch aus Gewerbeimmobilien. Da gibt es selbst bei dicht beieinanderliegenden Regionen oft große Unterschiede, nicht nur in Deutschland.

**Auzinger:** Ein Vorteil des Standorts Deutschland ist sicher, dass es mehrere Ballungszentren gibt und sich interessante Investitionsmöglichkeiten nicht auf eine Stadt konzentrieren.

**Kunz:** In Deutschland werden Immobilien als Sachwerte im Übrigen sehr häufig als etwas Statisches betrachtet. Lassen Sie mich das an einem Beispiel verdeutlichen. Eine Wohnimmobilie in Hamburg, München oder Düsseldorf ist ein Sachwert. In Bremerhaven oder Duisburg fällt es den Menschen hingegen schwerer, von einem Sachwert zu sprechen.

**Kraft:** Sicher ist, der Immobilienmarkt in München läuft nicht nur im Moment gut. Wahrscheinlich werden wir auch in ein

oder zwei Jahren positiv darüber sprechen. Trotzdem kann ein Immobilieninvestment in B-Städten attraktiv sein, wenn Lage, Objekt und Mieter sorgfältig ausgewählt werden.

**Grünwald:** Die Preise von Immobilien können aber auch in guten Lagen wieder fallen. Anleger dürfen nicht vergessen, dass eine Immobilie, wie der Name ausdrückt, nicht mobil ist. Das kann zu einem Risiko werden, sollte sich beispielsweise das Wohn- oder Geschäftsumfeld negativ entwickeln.

**Auzinger:** Mit einem gut diversifizierten Immobilienportfolio sind Anleger aber sehr gut aufgestellt. Wichtig ist, dass man auch versteht, in was das Geld investiert wird.

*Bei Gold oder Silber dürfte das besonders leicht fallen, oder?*

**Marburger:** Viele Anleger schätzen an Edelmetallen die Tatsache, etwas in der Hand halten zu können. Sie fühlen sich dadurch sicher, ihr Vermögen haptisch immer verfügbar zu haben und es entweder in ein paar Jahren verkaufen, vererben oder, falls nötig, als Ersatz für eine wertlos gewordene Papierwährung nutzen zu können.

**Grünwald:** Diamanten und auch Edelmetalle lassen sich darüber hinaus prinzipiell weltweit erwerben oder veräußern.

**Hözl:** Dennoch ist ein Investment in Diamanten und physische Edelmetalle nicht frei von Risiken. Sollten zum Beispiel China und Indien, die größten Nachfrager von Edelmetallen, die Einfuhr stoppen oder stark begrenzen, würde eine wesentliche Nachfrage wegfallen. Kurzfristig hätte das sicher massive Auswirkungen auf die Preise. Es wäre aber eher ein Kaufsignal und würde nichts an der Bedeutung physischer Edelmetalle für die langfristige Vermögenssicherung ändern.

**Neumann:** Politische Entscheidungen können, wie bei Immobilien, auch auf dem Markt für Edelmetalle positive und negative Effekte hervorrufen. Ein Kilogramm Gold aber bleibt ein Kilogramm Gold. Unterschiede gibt es allenfalls in der Qualität und der Zertifizierung.

*Im vergangenen Jahr gab es unter anderem bei Gold und Silber deutliche Preissprünge. Verschreckt so etwas die Anleger?*

**Hartmann:** 2016 war insgesamt ein sehr gutes Jahr. Wir haben, gemessen an der Menge, 25 Prozent mehr verkauft als 2015, was auch schon ein gutes Jahr war. Vor allem im November und Dezember zogen die Verkäufe noch einmal kräftig an. Zum einen sicherlich, weil der Goldpreis nachgab. ►



**Die Experten (v.l.n.r.): Gabriele Volz (Geschäftsführerin, WealthCap), Karlheinz Grünewald (Geschäftsführer, Diamantenimport), Franz Hölzl (Vorstand, Auvesta Edelmetalle)**

Zum anderen bekommen viele Arbeitnehmer am Jahresende Sondergratifikationen, die sie in Edelmetalle anlegen wollen.

**Marburger:** Das Votum zum Brexit hat gezeigt, dass Briten den Deutschen beim Thema Gold als Absicherung in nichts nachstehen. Mit dem Jahresverlauf sind wir sehr zufrieden. Die meisten Kunden kaufen übrigens immer noch bevorzugt Münzen. Der Grund dürfte sein, dass man einen Krügerand, die klassische Goldmünze Südafrikas, in Deutschland genauso gut wieder verkaufen kann wie beispielsweise in den USA oder Japan.

*Wann wird Gold und Silber am häufigsten ge- oder verkauft?*

**Neumann:** Oft lässt sich beobachten, dass Anleger gerade dann verkaufen, wenn die Preise fallen oder lange gleich bleiben. Dabei bedeutet, bei niedrigen Preisen nachzukaufen, seinen Wertspeicher an Edelmetallen preiswerter zu erhöhen. Man bekommt einfach mehr Menge für sein Geld.

**Marburger:** Wir beobachten, dass unsere Kunden tendenziell kaufen, wenn die Preise fallen. Wenn sie steigen, klingelt bei uns öfter das Telefon wegen gewünschter Verkäufe. Legen die Preise allerdings über längere Zeit signifikant zu, denken sich viele Kunden: „Da passiert was, da will ich dabei sein.“ Dann wird auch bei steigenden Preisen gern zugegriffen.

**Hartmann:** Allgemein kann man sagen, dass eine Seitwärtsbewegung beim Goldpreis, wie zuletzt wieder, für uns als Goldhändler eher ungünstig ist. Anleger sind in diesem Umfeld eher zurückhaltend. Besser sind Zeiten mit einer höheren Volatilität, also stärker steigenden oder fallenden Preisen. Dann kommen die meisten Anleger zu uns.

*Diamanten als Sachwert sind bei Anlegern noch weitgehend unbekannt. Wie entwickelt sich dieser Markt?*

**Grünewald:** Diamanten als Sachwertanlage oder „Krisenwährung“ sind schon seit Längerem sehr gefragt, speziell farbige Diamanten. Diese „fancy diamonds“ haben zuletzt die größten Wertsteigerungen erfahren. Tendenziell ist das Jahresendgeschäft besonders gut, weil Diamanten nicht nur als Wertesicherung dienen, sondern auch gern verschenkt werden, etwa als Schmuck. Eine Trennung zwischen Anlage- und Schmuckdiamanten gibt es allerdings nicht. Denn jeder Diamant, der für die Wertsicherung gekauft wurde, kann auch als Schmuck verarbeitet werden und behält trotzdem seinen vollen Wert. Wenn man will, kann man sein Vermögen also auch am Finger (weg-)tragen und so jederzeit und überall darüber verfügen.

*Wie transparent ist der Diamantenmarkt?*

**Grünewald:** In Diamanten zu investieren ist noch nicht so einfach wie zum Beispiel in physisches Gold. Der Markt für Diamanten ist spezieller. Zum einen gibt es viele unterschiedliche Qualitäten, und für die Überprüfung der Echtheit braucht es in aller Regel einen Experten. Ähnlich wie bei Immobilien ist deshalb eine umfassende Beratung wichtig, damit man den oder die richtigen Diamanten kauft.

*Welchen Stellenwert hat bei Anlegern die Frage nach einer Diversifikation von Sachwerten?*

**Hartmann:** Auf unserer Internet-Seite haben wir einen Edelmetallrechner. Kunden können dort wählen, warum sie Edelmetalle kaufen wollen, zum Beispiel für die Altersvorsorge, zur Vermögensabsicherung oder als Inflationsschutz. Je nach gewünschter Anlagedauer und Anlagensumme wird eine mögliche, sinnvolle Verteilung auf verschiedene Edelmetalle, Formen und Größen angeboten. Generell gesprochen, sollten Edelmetalle zwischen sieben und zehn Prozent des Vermögens ausmachen. Das ist aber nur eine Richtschnur.

**Volz:** Diversifikation, sprich eine Streuung, ist auch bei Sachwertinvestitionen absolut entscheidend. Welche Aufteilung sinnvoll ist, hängt vom Kunden und der Anlagestrategie ab.

**Gehling:** Optimal ist eine Verteilung des Portfolios über Anlageklassen, die in ihrer Entwicklung nicht zwangsläufig korrelieren, zum Beispiel Immobilien und Flugzeuge.

*Sie meinen sogenannte Multi-Asset-Portfolios?*

**Volz:** Mit unserem gestreuten Portfolio investieren Anleger in viele Sachwerte und mehrere Anlageklassen gleichzeitig. Wir streben eine Aufteilung von 50 Prozent Immobilien, 30 Prozent Energie und Infrastruktur sowie 20 Prozent Unternehmensbeteiligungen an, sprich Private Equity.

**Kraft:** Schwerpunkt unserer Multi-Asset-Portfolios sind Immobilieninvestments. Dabei streuen wir international, regional und nach Nutzungsart. Im Fokus stehen Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland sowie den USA. Außerdem diversifizieren wir über Bestandsimmobilien und neue Projektentwicklungen. Das Geld wird darüber hinaus in Private Equity, regenerative Energien sowie Flugzeuge investiert.

*Erneuerbare Energien, Flugzeuge oder auch Schiffe: Wie attraktiv sind diese Anlageklassen als Sachwerte?*



**Die Experten (v.l.n.r.): Frank Neumann (Vertriebsdirektor, Aureus Golddepot), Daniel Marburger (Geschäftsführer, Coininvest), Robert Hartmann (Geschäftsführer, pro aurum)**

**Volz:** Flugzeuge sind interessant, weil die weltweite Passagieranzahl kontinuierlich steigt, vor allem in aufstrebenden Regionen. Erneuerbare Energien haben generell Zukunft. Allerdings gilt es dort regulatorische und politische Komponenten zu beachten.

**Gehling:** Im Flugzeugsegment finden sich Anlagemöglichkeiten, die langfristig stabile Cashflows bei einem überschaubaren Risiko bieten. Bei Schiffen gibt es trotz einer Krise immer noch günstige Einstiegsmöglichkeiten. Sie sind aber tendenziell eher etwas für sehr risikobereite Investoren.

*Welchen Stellenwert hat eine Beratung bei Sachwerten?*

**Kunz:** Bei Immobilien geht es nicht ohne Beratung. Das Segment ist viel zu heterogen. Unsere Kunden erwarten deshalb eine umfassende Beratung, sowohl vor als auch nach der Investition in unsere Immobilien.

**Auzinger:** Eine ausführliche und kompetente Beratung ist der Dreh- und Angelpunkt für zufriedene Kunden. Das Zauberwort dabei lautet Portfolio-Diversifikation. Bei Bestandsimmobilien im Wohnbereich zum Beispiel empfiehlt sich eine Streuung auf viele Mieterbonitäten. Bei uns sind das zwischen 1500 und 2000 Mietverhältnisse pro Fonds.

**Peickert:** Viele Investoren wissen durchaus, was sie wollen. Einige schauen eher auf die Rendite, andere suchen attraktive Immobilien in unmittelbarer Nähe. Unser jüngstes Pflegeimmobilienprojekt am Bodensee stieß auf so viel Interesse bei Investoren aus der direkten Umgebung und aus dem gesamten Bundesgebiet, dass wir weitere Projekte dort planen.

**Auzinger:** Unsere Kunden schätzen vor allem die stabilen Auszahlungen unserer Fonds. Selbst während der Finanzkrise haben unsere Produkte zuverlässig ausgeschüttet.

**Gehling:** Eine umfassende, aufklärende und anlegergerechte Beratung mit allen Chancen und Risiken sollte selbstverständlich sein. Anleger legen dabei auch Wert auf eine zeitnahe und transparente Kommunikation. Das gilt besonders dann, wenn mal etwas nicht exakt so läuft wie geplant.

**Volz:** Eine Studie von uns hat gezeigt, dass bei einer Investitionsentscheidung ganz klar die Qualität, was Standort, Objekt und auch Anbieter betrifft, im Vordergrund steht.

*Wollen auch Käufer von Edelmetallen und Diamanten beraten werden? Und wenn ja, wie?*

**Hartmann:** Unsere Kunden wollen in erster Linie wissen, wie sie mit Edelmetallen die Kaufkraft ihres Vermögens absichern können. In diese Richtung informieren wir, wenn der Kunde das wünscht.

**Neumann:** Bei Edelmetallen ist die ganzheitliche Beratung gefragt, vom Kauf bis zur sicheren Lagerung. Gerade der Durchschnittskunde kennt häufig nicht die Vorteile und Möglichkeiten eines mehrwertsteuerfreien Kaufs und der zollfreien Lagerung von Edelmetallen. Wichtig ist auch, auf die Chancen eines ausgewogenen Edelmetallmixes hinzuweisen, also einer Mischung aus Gold, Silber, Platin und Palladium.

**Grünwald:** Anlegern, die Diamanten als Wertsicherung ins Auge fassen, ist oft nicht bekannt, dass der Preis praktisch nur durch den physischen Handel der Steine bestimmt und nicht durch Spekulationen am Future- oder Zertifikatemarkt beeinflusst wird, weil es keine Termingeschäfte auf Diamanten gibt. Auch der Hinweis darauf, dass wir die Diamanten nicht nur nach Hause liefern, sondern auf Wunsch auch bei uns oder zollfrei im Ausland lagern, überrascht viele Anleger.

*Auf welche Dienstleistungen legen Kunden sonst noch Wert?*

**Hartmann:** Der Kunde erwartet im Prinzip, alle Fragen rund ums Thema Edelmetall beantwortet zu bekommen. Das beginnt mit der Frage, ob besser Gold oder Silber, Barren oder Münzen gekauft werden sollen, und endet mit der Frage nach dem Erwerb ohne Mehrwertsteuer oder der zollfreien Lagerung an mehreren Standorten weltweit. Bei einigen Kunden steht auch der numismatische Aspekt im Vordergrund, bei dem Dinge wie Beschaffenheit und Seltenheit zählen.

**Hözl:** Unsere Kunden schätzen unter anderem die umfassenden Möglichkeiten zur Lagerung mit den online jederzeit verfügbaren Nachweisen. Aber auch die ständige Verfügbarkeit der eigenen Edelmetalle ist ihnen wichtig. Und nicht zu vergessen der Erwerb von Bruchteileigentum. Neben Barren bieten wir das jetzt auch für Münzen an. Käufer müssen also nicht sofort die gesamte Summe für eine Münze aufbringen, sondern „erwerben“ sie schrittweise. Ist die Münze vollständig „bezahlt“, liefern wir sie auf Wunsch aus. ■

# DEUTSCHLAND.Immobilien

MARKTPLATZ FÜR ANLAGE-IMMOBILIEN

## ■ Unsere Vision

Allen Menschen Zugang zu Anlage-Immobilien ermöglichen.

## ■ Unser Leistungsangebot

Im Zentrum unserer Tätigkeit steht der professionelle Vertrieb von Immobilien sämtlicher Anlage-Klassen:

**Pflege | Rendite | Denkmal | Mikro/Student | Ferien.**

## ■ Unsere Kunden und Partner

**Private Investoren** finden bundesweite Immobilienangebote für eine renditestarke und sichere Kapitalanlage. Wir bieten **Immobilienvermittlern** Unterstützung im Immobiliengeschäft und bringen als **Koordinator** Projektpartner aus unserem weitreichenden Netzwerk zusammen. Zu unseren Kontakten zählen namhafte Bauunternehmen, Betreibergesellschaften, Investoren und Architekten.

## ■ Unser Leitbild

Von Mensch zu Mensch ist das Motto unseres Handelns. Offenheit und Transparenz sind für uns die wichtigsten Kriterien für unsere tägliche Arbeit. Unser Team besteht aus erfahrenen Experten, die Sie gern in Ihrem Vorhaben unterstützen.

## Aktuelle Anlage-Immobilien in ganz Deutschland



**Seniorenzentrum Stockach**  
Stockach am Bodensee  
Baujahr: 2017  
Kaufpreise ab 135.256 €

PFLEGE

Mietzins 4,65 %



**Plaza Airport Hotel Frankfurt**  
Groß Gerau - Frankfurt  
Baujahr: 2017  
Kaufpreise ab 172.500 €

RENDITE

Mietzins ab 3,44%



**Parkstadt Velten**  
Velten  
Baujahr: 1997  
Kaufpreise ab 128.139 €

RENDITE

Mietzins ab 3,42 %



**Landal Resort Eifeler Tor**  
Heimbach - Eifel  
Baujahr: 2014  
Kaufpreise ab 207.250 €

FERIEN

Mietzins ab 4,69%



**Studentenmicrowohnen Berlin**  
Berlin  
Baujahr: 2017  
Kaufpreise ab 120.000 €

STUDENT

Mietzins ab 4 %



**Betreutes Wohnen Seniorenpark Edelrose**  
Baujahr: 2017  
Kaufpreise ab 128.869 €

BETREUTES WOHNEN

Mietzins ab 3,78 %