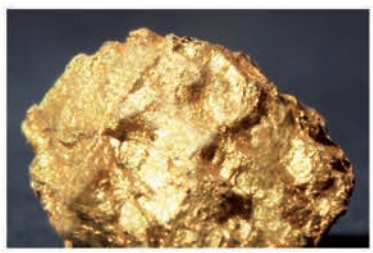
Ein Gemeinschafts-Spezial von FOCUS-MONEY und

AUREUS The Bullion Experts · auvesta EDELMETALLE AG · DNL Bankorganisation GmbH & Co.KG · GOLDEN GATES EDELMETALLE

K2 Markenkommunikation · pro aurum Edelmetalle. Münzen. Barren. · ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

FOCUS MONEY
DAS MODERNE WIRTSCHAFTSMAGAZIN
www.money.de

DER GROSSE SACHWERTE-PLANER 2019



Nur bleibende Werte schützen
vor Schuldenkrisen und Inflation

REALE SUBSTANZWERTE
IM CHANCEN-CHECK PLUS
EXPERTEN-INTERVIEWS

INHALT

Sachwerte 3
Wie Anleger den drohenden harten Einschnitten durch Geldentwertung entgehen, indem sie rechtzeitig in Immobilien und Edelmetalle investieren

Gold und Edelmetalle 4
Sowohl in großen politischen Krisen wie auch wirtschaftlich problematischen Phasen zeigt sich Gold als Fels in der Brandung. Als Depotbeimischung und damit Versicherung für einen Teil des Vermögens ist Gold – auch in der Kombination mit anderen Edelmetallen – für jeden Anleger sinnvoll.
Vier Experten stehen zudem Rede und Antwort zu Fragen, die so manchem Investor unter den Nägeln brennen

Immobilien 14
Nach dem Motto „Grundbuch statt Sparbuch" bleibt Betongold als renditestarker Sachwert auch in schwierigen Zeiten ein lohnenswertes Investment

Deutsche Wohnobjekte 16
Der Sachwert Wohnimmobilie steht weiter hoch im Kurs. Marktumfeld, Bevölkerungsmobilität und Nachfrageüberhang sorgen für Top-Chancen

US-Immobilien 18
Die robuste US-Konjunktur und finanziell attraktive Regionen jenseits der überhitzten Megacitys sprechen für ein lukratives Engagement im Dollar-Raum

Impressum

„Der große Sachwerteplaner 2019" ist ein Gemeinschaftsspezial von FOCUS-MONEY und K2 Markenkommunikation mit Aureus Golddepot, Auvesta Edelmetalle, DNL Real Invest, Golden Gates Edelmetalle, pro aurum und ZBI Immobilien. Es enthält eine bevorzugte Behandlung der Kooperationspartner und ihrer Produkte.
Redaktion: Johannes Heinritzi, Werner Müller
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
Datenschutzanfrage: 0781-6396100, Fax: 0781-6396101; E-Mail: focus@datenschutzanfrage.de
Stand: 1/2019

Frank Pöpsel,
Chefredakteur

Heilmittel gegen die Droge Niedrigzins

Man muss ja nicht immer gleich an harte Stoffe und illegale Aktivitäten denken, doch allgemein ist festzustellen: Einmal abhängig geworden, fällt den Betroffenen der Ausstieg aus einer Sucht in der Regel äußerst schwer. Das gilt auch für die weltweiten Kapitalmärkte, die sich inzwischen ganz an die Absicherung durch die Zentralbanken mit ihrer fortgesetzten Niedrigzinspolitik samt billionenschwerer Geldschwemme gewöhnt haben.

Der US-Notenbank mag inzwischen ein Anfang vorsichtiger Gegenmaßnahmen geglückt sein, die Europäische Zentralbank hat jedoch noch nicht einmal richtig damit angefangen. Und nun gibt es überall Krisen und Spannungen, wobei die Welt sich in einer noch größeren Verschuldungsorgie befindet als vor der letzten Finanzkrise. Das macht sie mit all den Verzerrungen und Fehlallokationen, die die manipulierten Zinsen hervorgerufen haben, besonders anfällig. Letztlich wird der Entzug wohl nur mit einer massiven Geldentwertung gelingen.

Weitblickende Anleger suchen deshalb rechtzeitig Schutz in bewährten realen Sachwerten, um keiner Vermögensillusion zu unterliegen. **Zusammen mit den Experten von Aureus Golddepot, Auvesta Edelmetalle, DNL Real Invest, Golden Gates Edelmetalle, pro aurum sowie ZBI Immobilien nimmt FOCUS-MONEY daher in diesem Gemeinschafts-Spezial attraktive Sachwerte und deren Investmentchancen genauer unter die Lupe.**

Ihr Frank Pöpsel

Titelfotos: iStock (2), Fotolia, Depositphotos, pro aurum

Foto: D. Gust/FOCUS-MONEY

Hochhäuser in Gold: Sachwerte bieten eine Absicherung bei hoher Inflation und Währungskrisen

Flucht in Sachanlagen

Weltweit beobachten Sparer mit Entsetzen die Verschuldungsorgien. Die überfällige Entschuldung der Weltwirtschaft dürfte durch Geldentwertung geschehen. Wer sich rechtzeitig bei Immobilien und Edelmetallen positioniert, dürfte ***den härtesten Einschnitten entgehen***

Donald dreht den Schlüssel um. Nichts ging mehr in den Regierungsbehörden der größten Volkswirtschaft der Erde – wochenlang. Schuldenobergrenze und Haushaltsstreit blockieren die USA. Die eigentliche Tragödie ist die Verschuldung der USA selbst – und die vieler anderer Volkswirtschaften auf dem Globus. Mittlerweile dürfte die weltweite Verschuldung gemäß Zahlen der BIZ (Bank für Internationalen Zahlungsausgleich) rund 220 Billionen Euro erreicht haben. Die USA zahlen bereits jetzt knapp 500 Milliarden US-Dollar an Zinsen. Allein bei gleichbleibendem Zinsniveau steigt der Schuldendienst pro Jahr immer weiter an.

Auch in Europa gibt es die Verschuldungsexzesse. Bei steigenden Zinsen würde das Kartenhaus durch den aufzubringenden Schuldendienst zusammenfallen. Für die Verschuldungsorgien zahlen werden letztendlich die Bürger. Denn eine Entschuldung wird wohl nur über eine Geldentwertung gelingen. Diese inflationäre Tendenz können Sparer auf Grund von Minizinsen nicht ausgleichen. Die Geldentwertung hat schon so manche Weltwährung zu Fall gebracht. Vom Mittelalter bis zur Neuzeit – alle haben ihre Führungsrolle verloren und sind verschwunden. Auch die heutige Weltleitwährung, der US-Dollar, hat in den vergangenen Jahrzehnten einen enormen Kaufkraftverlust erlitten. Seit 1920 büßte der Greenback mehr als 90 Prozent seiner Kaufkraft ein.

Erspartes retten konnten Bürger immerhin mit Sachwerten. An ihnen prallt langfristig selbst die hartnäckigste Geldentwertung ab. Somit sollte auch in Zukunft mit Immobilien und Edelmetallen der Inflation ein Schnippchen geschlagen werden. Welche Anlageform für den jeweiligen Anleger die beste ist, kommt auf seine Einstellung, Finanzanlagen und Systemängste an. Besonders unabhängig sind Anleger mit physischem Gold. Immobilien werfen dagegen Rendite ab, können im Extremfall aber nicht „mitgenommen“ werden. ■

Foto: iStock Illustration: VectorStock

Gute Gründe für Gold

Negative Realzinsen zerren an der Kaufkraft des Ersparten. Gegen die Geldentwertung und mögliche Krisen ***sichern Anleger ihr Vermögen mit Edelmetallen ab***

Goldmünzen: Über Jahrtausende konnte Gold seine Kaufkraft erhalten. In Zeiten aufkeimender Inflation ist dies ein willkommenes Argument pro Gold

Foto: 123RF

Gold ist eine Versicherung gegen politische und wirtschaftliche Krisen. Diese dient dazu, den im Metall geronnenen Ertrag der Arbeitsleistung durch die Krise zu transportieren. Anschließend, wenn alle Geldwerte vergangen sind, kann er wieder abgerufen werden", sagt Franz Hölzl. Der Vorstand der Auvesta Edelmetalle bringt damit den eigentlichen Wert des Edelmetalls auf den Punkt. Doch ist eine goldene Absicherung überhaupt noch zeitgemäß? Immerhin haben die Bundesbürger seit mehr als 70 Jahren in Deutschland keine Kriege mehr erleben müssen, und Hyperinflationen wie Anfang der 1920er-Jahre scheinen ebenfalls der Vergangenheit anzugehören. Das mag zwar sein. Doch lässt das politische und wirtschaftliche Umfeld derzeit zumindest Zweifel und damit auch Ängste aufkommen. Ist die Ruhe vor dem Sturm bald vorbei?

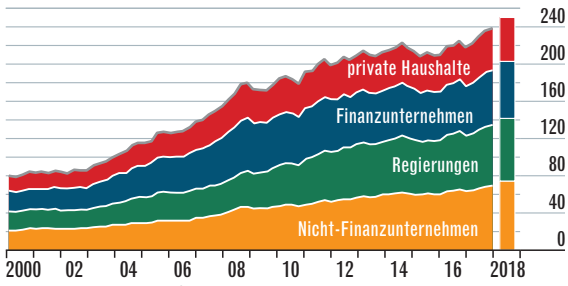
Von wegen heile Welt. Betrachtet man den Goldpreis, dann weist dieser als Thermometer, das das Fieber der Weltwirtschaft anzeigt, wie es der ehemalige Chef der US-Notenbank Alan Greenspan ausdrückte, auf eine doch nicht so heile Welt hin. Lang- wie kurzfristig. Warum hätte sich sonst der Goldpreis bis Ende 2011 auf 1920 US-Dollar je Unze (31,1 Gramm) vervielfachen sollen? Eine Bereinigung der historischen Preise hinsichtlich der Geldentwertung dient als Begründung nur bedingt (s. Grafik S. 11). Auch jüngst, seit dem Spätsommer 2018, zeigt Gold in einem schwierigen Umfeld wieder einmal relative Stärke.

Bei näherer Betrachtung beweist das Edelmetall einfach seine Krisentauglichkeit. Denn irgendwie kommt es Anlegern so vor, als ob an nahezu jeder Ecke eine Lunte bereits brennt und die nächste angezündet wird. Mögliche kriegerische Konflikte zwischen dem Iran und Israel sowie das politische Tohuwabohu mit Bürgerkriegspotenzial in Venezuela sind sichtbare Spitzen des Eisbergs. Doch selbst das bislang neben Deutschland als noch einigermaßen stabil geltende Frankreich hat mit politischem Wirrwarr zu kämpfen. Straßenschlachten zwischen Polizei und Gelbwesten, den Kritikern von Präsident Emmanuel Macron, zeigen dies deutlich. Ungemach könnte von Seiten der unzufriedenen Bürgerschaft weiteren Ländern blühen. Ein einem Schildbürgerstreich ähnelnder Brexit und das Tohuwabohu in Rom rund ums Staatsbudget sowie ▶

Ausufernde Schuldenentwicklung

Allein in den vergangenen zehn Jahren kamen zum weltweiten Schuldenstand rund 71 Billionen US-Dollar hinzu. In den fünf Jahren zuvor (2003 bis 2008) waren es sogar fast 80 Billionen Dollar. Kredite gehören zwar zum normalen Wirtschaftskreislauf und bilden auch einen Nährboden für Wachstum. Doch sobald das Volumen im Verhältnis zur Wirtschaftsleistung unter Betrachtung des Zinsniveaus zu groß geworden ist, kann dies nicht mehr gesund für die Volkswirtschaften sein. Finanzkrisen und hohe Inflation könnten die Folge sein.

Weltweiter Schuldenstand in Billionen US-Dollar



Quellen: BIZ, Bloomberg, Inst. of Int. Finance

Gold zeigt sich in Krisen und wirtschaftlich schwierigen Zeiten stark

Immer wieder gibt es Zweifel, ob Gold als Krisenschutz taugt. Doch wer Gold nur an verhältnismäßig kleinen Krisen wie dem Golfkrieg oder der Russland- und Asien-Wirtschaftskrise misst, verkennt das große Ganze. Gold besitzt langfristig Wertbeständigkeit, auch wenn der Goldpreis selbst stark schwanken kann. So können Ersparnisse bei großen Umbrüchen über Jahrzehnte bewahrt werden.

Quelle: Thomson Reuters Datastream

INTERVIEW

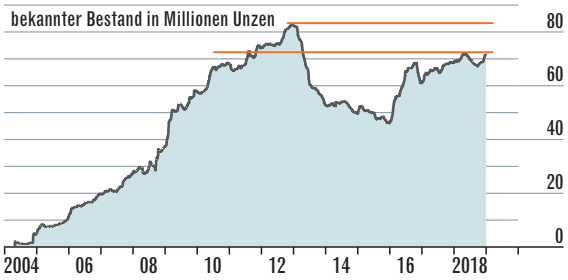
„Sachwert seit Jahrtausenden“

FOCUS-MONEY: Menschen haben einen unterschiedlichen Charakter. Sind Goldkäufer eher Sicherheitsfanatiker, Angsthasen oder Systemkritiker?
Franz Hölzl: Meiner Erfahrung nach trifft keine dieser Charakterisierungen zu. Goldkäufer sind einfach Menschen, die sich etwas mehr Gedanken machen als andere und begriffen haben, dass Gold als Sachwert seit Jahrtausenden für Sicherheit und Wohlstand steht. Und deshalb kenne ich auch keinen, der Gold kauft und damit sein ganzes Vermögen auf eine Karte setzen würde. Der typische Goldkäufer ist nicht der Spekulant, sondern derjenige, der eine vernünftige Beimischung in seiner Anlagestruktur will.
MONEY: Bei der Absicherung mit Gold kommt es ja auch auf die Sicherheit beim Investment selbst an. Was raten Sie den Kunden?
Hölzl: Als Erstes: physisches Edelmetall. Als Zweites: sichere Lagerung. Alles andere ist dann eine Frage der persönlichen Prioritäten: Ob man das Metall bei einem professionellen Dienstleister lagert, weil man die schnelle und unkomplizierte Verwertung und dessen Service schätzt, oder ob man das Metall lieber in eigener Verantwortung lagert und die eventuelle Verwertung dann aufwendiger ist, ist dann die alles entscheidende Frage.
MONEY: Sie bieten zum Beispiel Zollfreilager an. Für welche Investments sind diese besonders interessant?
Hölzl: Zollfreilager braucht man für alle Waren, die ansonsten der Abfuhr von Umsatzsteuer unterworfen wären. Also bei Edelmetallen: Silber, Platin und Palladium. Nicht so bei Anlagegold, bei diesem fällt auf Grund der EU-Richtlinie sowieso keine Umsatzsteuer an.
Zollfreilager haben den Effekt, dass auf Ware, die dort gelagert wird, erst dann Umsatzsteuer anfällt, wenn diese Ware aus dem Zollfreilager entnommen, also physisch an den Kunden ausgeliefert wird. Umsatzsteuer fällt nicht an, wenn die im Zollfreilager befindliche Ware gehandelt wird. Zollfreilager erleichtern also den Handel mit Waren, die der Umsatzsteuer unterliegen. Wirtschaftlich entspricht dies einem Steuerstundungseffekt zwischen dem Zeitpunkt des Erwerbs der Ware und dem Zeitpunkt der Entnahme der Ware aus dem Zollfreilager.
MONEY: Könnten in Zukunft Themen wie die Abschaffung des Bargelds Gold unterstützen?
Hölzl: Ein starkes medienwirksames Ankündigen einer Bargeldabschaffung würde die Flucht in Gold und so eine erhöhte Nachfrage wesentlich vorantreiben.

ETF/ETC-Bestände nehmen deutlich zu

Nach einem regelrechten Ausverkauf erwerben Investoren wieder Gold mittels physisch besicherter Gold-Exchange-Traded-Funds und -Commodities. Der Zufluss unterstützte Anfang des Jahres den Preis.

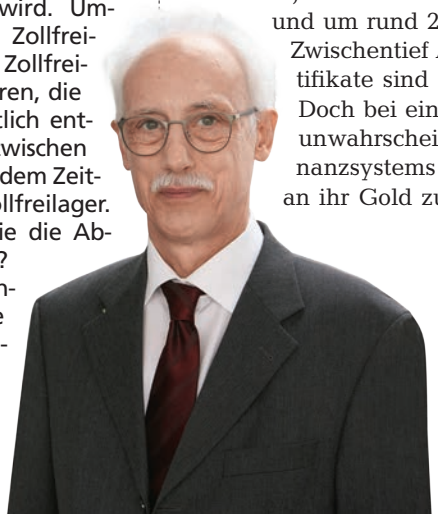
ETF/ETC-Vermögen in physischem Gold



Quelle: Bloomberg

die knapp abgewendete Regierungskrise in Griechenland geben den Menschen hierzulande auch nicht gerade das Gefühl der internationalen Stabilität und eigenen Geborgenheit. Zudem ist mit Donald Trump in den USA ein Präsident an der Macht, der schwer einzuschätzen ist. Auch wenn sein Handelsstreit mit China und der Europäischen Union nicht bis zur letzten Konsequenz mit extrem hohen Marktbarrieren ausgefochten wird, so bleibt doch Unsicherheit. Flüchtlingskrisen in Syrien und anderen Teilen der Erde sind ebenfalls nicht ausgestanden und dürften sich langfristig eher verschärfen. Wer in die Zeitung schaut, findet sicherlich noch viele weitere Beispiele.

Fluchtpunkt Gold. Das ruft schier nach Strategien zur Absicherung. Menschen, die politische und wirtschaftliche Bedrohungen für ihr Hab und Gut fürchteten, haben seit Jahrtausenden dafür nach Gold gegriffen. Auch heute scheint dies wieder der Fall zu sein. Dass der Goldpreis zuletzt nach oben gegangen ist, ist unter anderem Zuflüssen in physisch hinterlegten Gold-ETFs und -ETCs (Exchange Traded Fonds, Commodities) wie Xetra-Gold zuzuschreiben. Die Goldbestände der ETFs sind weltweit auf 71,93 Millionen Unzen geklettert (s. Grafik oben). Das ist der höchste Stand seit Frühjahr 2013 und um rund 24 Millionen Unzen mehr als beim Zwischentief Anfang 2016. Diese Fonds und Zertifikate sind zwar physisch mit Gold unterlegt. Doch bei einem – sicherlich aus heutiger Sicht unwahrscheinlichen – Zusammenbruch des Finanzsystems dürften es Anleger schwer haben, an ihr Gold zu kommen. Dies, obwohl Ausliefe-



Franz Hölzl, Vorstand bei Auvesta Edelmetalle

Foto: S. Ugurlu/FOCUS-MONEY

rungsmöglichkeiten angeboten werden und solche Auslieferungen in ruhigen Zeiten auch durchgeführt werden können. An physischem Edelmetall im eigenen Verfügungsumfeld oder zumindest genau definierten Eigentumsansprüchen, wie sie bei Edelmetalllagern vorliegen, kommt keine Grundabsicherung der Liquidität im Ernstfall und von Teilen des Vermögens langfristig vorbei.

Ohnehin würden es Anleger mit physischen Käufen insbesondere den Zentralbanken der aufstrebenden Länder gleichtun. Denn weltweit kauften die Zentralbanken zuletzt massiv Gold. Nach 374,78 Tonnen im Jahr 2017 kamen nochmals 351,52 Tonnen allein in den ersten neun Monaten 2018 hinzu. Mit 148,37 Tonnen ergatterten die Notenbanken im dritten Quartal 2018 zudem so viel Gold auf Quartalsbasis wie seit Ende 2015 nicht mehr. „Wir empfehlen, Gold als Währung zu betrachten und nicht als Investment. Die Geldmengen steigen praktisch immer an. Deshalb verlieren Bargeld und Kontoguthaben permanent an Kaufkraft. Die Goldmenge steigt dagegen nur sehr begrenzt an, nämlich um die Menge der jährlichen Neuförderung“, sagt Robert Hartmann, Geschäftsführer des Münchner Edelmetallhändlers pro aurum. Die Notenbanken rund um den Globus scheinen Gold ebenso einzuschätzen, denn ihre Käufe dienen eben gerade der Diversifikation der Währungsreserven. ▶

Goldmünzen sind das Basisinvestment

Je kleiner die Stückelung, umso höher fällt das Aufgeld gegenüber dem Goldpreis aus.

Münze/Barren	Gewicht	Verkauf*	Kauf*	Goldpreis aktuell*	Aufgeld zum Goldpreis (in %)
Goldbarren	1000 Gramm	36102	36748	36368	1,0
Goldbarren	500 Gramm	18051	18409	18184	1,2
Goldbarren	250 Gramm	9030	9238	9092	1,6
Goldbarren	100 Gramm	3610	3708	3637	2,0
Goldbarren	50 Gramm	1805	1866	1818	2,6
Goldbarren	Tafel 50 Gramm	1827	1934	1818	6,4
Goldbarren	Unze (31,1 g)	1130	1163	1131	2,8
Goldbarren	10 Gramm	363,00	381,00	363,68	4,8
Krügerrand	Unze (31,1 g)	1135	1175	1131	3,9
China Panda	30 Gramm	1094	1136	1091	4,1
Nugget	1/2 Unze (15,55 g)	567,50	606,00	565,58	7,1
100 Euro '08	1/2 Unze (15,55 g)	550,50	592,00	565,58	4,7
Känguru	1/4 Unze (7,78 g)	284,00	303,00	282,79	7,1
Philharmon.	1/10 Unze (3,11 g)	114,00	128,00	113,12	13,2
Philharmon.	1/25 Unze (1,24 g)	47,00	58,50	45,25	29,3

*Stichtag: 23.1.2019; in Euro; aktuelle Preise immer nachfragen und vergleichen!

Quellen: pro aurum, Heraeus, Auvesta, Bloomberg

auvesta 999,9 EDELMETALLE AG

Gold sparen | Kombi sparen | Münzen sparen

FOCUS MONEY BESTE LAGERUNG unter den Filial-Goldhändlern 2 weitere Unternehmen erhielten die Note sehr gut Ausgabe 4/2019 DFSI

FOCUS MONEY BESTER GOLDBARREN-HÄNDLER unter den Filial-Goldhändlern 8 weitere Unternehmen erhielten die Note sehr gut Ausgabe 4/2019 DFSI

FOCUS MONEY BESTER SERVICE unter den Filial-Goldhändlern 5 weitere Unternehmen erhielten die Note sehr gut Ausgabe 4/2019 DFSI

AUVESTA Edelmetalle AG · Tel. +49-8024-4741-144 · service@auvesta.com · www.auvesta.de

INTERVIEW

„Zinsen bleiben historisch niedrig“

FOCUS-MONEY: Wird die Goldnachfrage derzeit eher von institutionellen oder privaten Käufern getragen?
Robert Hartmann: Die Geschäftsbelebung, die wir bei pro aurum seit Mitte des Jahres 2018 gesehen haben, hat sich im letzten Quartal und in den ersten Tagen des neuen Jahres fortgesetzt. Derzeit greifen sowohl private Käufer als auch institutionelle Investoren verstärkt nach physischem Gold. Meiner Meinung nach haben wir den Abschluss der Goldpreis-Korrektur im Dezember 2015 bei 1055 Dollar gesehen, seitdem befinden wir uns wieder im Aufwärtstrend. Viele unserer Kunden sind derselben Meinung.
MONEY: Die US-Notenbank rudert bei ihren Zinsanhebungen bereits zurück. Könnte das weltweite Zinsumfeld positive Impulse für den Goldmarkt bringen?
Hartmann: Eine Faustformel lautet so: Wenn die Zinsen steigen, dann leidet der Goldpreis darunter. Der Zusammenhang ist einfach erklärt: Höhere Zinsen machen Anlagen wie Anleihen und Festgelder wieder attraktiver. Zudem wird der Dollar bei steigenden US-Zinsen teurer, was Gold für Anleger außerhalb der USA verteuert – die Goldnachfrage sollte in der Folge sinken. Bei zurückliegenden US-Zinsanhebungen hat der Goldpreis jedoch nicht mit Abschlägen reagiert. Das liegt zum einen daran, dass solche Ereignisse von den Marktteilnehmern bereits im Vorfeld eingepreist werden. Zum anderen spielt hier auch die Inflationsentwicklung eine große Rolle. Steigt die Inflation genauso schnell wie die Zinsen, bleibt das reale Zinsniveau per saldo unverändert.
MONEY: Das bedeutet heute für den Goldpreis …
Hartmann: Ich gehe davon aus, dass wir den Höhepunkt des Zinsanhebungszyklus in den USA bereits erreicht haben. In Europa bleiben die Zinsen historisch niedrig. Das ist ein ideales Umfeld für eine positive Entwicklung des Goldpreises.
MONEY: Nehmen die Kunden das Gold lieber selbst mit nach Hause, oder nutzen sie in größerem Stil Einlagerungsmöglichkeiten bei Ihnen?
Hartmann: Die Hälfte der Kunden lagert entweder selbst oder nutzt Dienstleistungen von Banken, und die andere Hälfte nimmt unsere Angebote wie Schließfächer, das Edelmetalldepot oder das Zollfreilager in der Schweiz in Anspruch. Die Nachfrage nach Verwahrmöglichkeiten ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen, so gibt es beispielsweise an mehreren Standorten Wartelisten für Schließfächer. Dieser gestiegenen Nachfrage sind wir begegnet, indem neue Schließfachanlagen installiert worden sind.

Krügerrand in Gold: Seit rund 50 Jahren ist der Krügerrand die Goldanlagemünze schlechthin und weltweit bekannt

Trendsetter Notenbank. Eine alte Börsenweisheit besagt zudem: „Stelle dich nicht gegen die Notenbanken.“ Dies könnte derzeit bedeuten, lieber zu Gold zu greifen als zu den gängigen Papierwährungen. Denn längerfristig scheint damit das Ersparte sicherer. Zumindest bietet Edelmetall eine Diversifikation und somit bessere Streuung. Untersuchungen zeigen, dass in größeren Portfolios ein Anteil Gold durchaus sinnvoll ist. So ergibt zum Beispiel eine Beimischung von sechs Prozent Gold über zehn Jahre eine deutlich höhere Sharpe Ratio des Portfolios, so das World Gold Council. Eine höhere Sharpe Ratio bedeutet einen höheren Ertrag bei gleichem Risiko.

Ohnehin scheint Gold gerade derzeit eine gute Alternative. Denn das Edelmetall ist historisch günstig. Dies gilt insbesondere im Verhältnis zu den Aktienmärkten. Dies können Anleger an der Gold-Dow-Ratio erkennen. Diese zeigt das Verhältnis des Goldpreises zum Dow-Jones-Industrial-Aktienindex-Stand. Dieses beträgt aktuell rund 0,05. So niedrig war es seit zehn Jahren nicht mehr und seit dem Jahr 1968 ohnehin nur zweimal. Das Hoch lag Anfang 1980 bei 0,96, und der Durchschnitt der vergangenen 50 Jahre steht bei 0,14. In den kommenden Jahren wäre daher ein Anstieg der Ratio nicht überraschend. Dies könnte durch einen stark steigenden Goldpreis erreicht werden. Doch auch ein massiver Einbruch der Aktienmärkte würde dazu beitragen. Voraussichtlich dürften sich jedoch von beiden Seiten die Preise Richtung eines sich dem langjährigen Durchschnitt der Ratio annähernden Niveaus bewegen. Dies wäre durchaus nachzuvollziehen. Denn politische und wirtschaftliche Krisen würden über sinkende Unternehmensgewinne zu schwächeren Aktienmärkten führen und Gold als Alternative und Absicherung attraktiver machen.

Robert Hartmann, Geschäftsführer bei pro aurum

Fotos: pro aurum, S. Ugurlu/FOCUS-MONEY

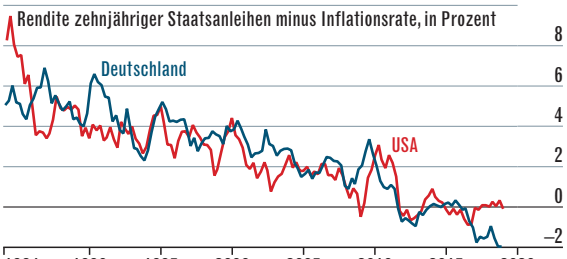
Keine Alternativen. Vor kurzem schien es zwar, dass die sogenannten Kryptowährungen dem Gold in den Zeiten politischer Unsicherheit den Rang ablaufen könnten. Der Hype vor allem rund um den Bitcoin dürfte die Goldnachfrage aber nur zwischenzeitlich etwas belastet haben. Denn eine echte Alternative stellen die Internet-Coins nicht dar. „Kryptowährungen haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Nachfrage nach Gold, da Kryptowährungen Gold nicht ersetzen können. Die Motive auf der Käuferseite sind nicht zu vergleichen, da Gold einen inneren Wert hat und keine Forderung oder reines Versprechen darstellt", sagt Frank Neumann, Vertriebsdirektor bei Aureus Golddepot. Zwar besitzen Bitcoin, Ethereum & Co. sicherlich eine Daseinsberechtigung. Denn sie bieten ein geldähnliches System außerhalb des gängigen Bankenapparats und damit unabhängiger von politischer Einflussnahme an. Doch haben sie noch keine Historie wie das Gold, das über rund 6000 Jahre seine Werterhaltungs- und Geldfunktion bereits unter Beweis gestellt hat.

Inflation nimmt zu. Doch gerade diese Funktion des Werterhalts könnte in den nächsten Jahren wichtig sein. Denn die Geldentwertung schreitet unaufhaltsam voran. Dabei ist die Inflationsrate in Deutschland derzeit offiziell und in nominalen Zahlen zwar nicht sehr hoch. 2018 ►

Realzinsen auf extrem niedrigem Niveau

Zins minus Inflationsrate ergibt den Realzins – ist diese Messgröße negativ, verliert das Angesparte über die Zeit an Kaufkraft. Bereits ein negativer Realzins von zwei Prozent, wie er derzeit in Deutschland zu finden ist, reduziert langfristig stark die Kaufkraft des Ersparten. Viele Anleger spüren dies intuitiv, ohne viel rechnen zu müssen, und flüchten hierzulande daher vermehrt in Sachwerte. Das reicht vom Einbau einer neuen Dusche bis zu Käufen von Edelmetallen in größerem Umfang. Da die Notenbanken wohl noch länger bei der Tiefzinspolitik bleiben, wird der Trend anhalten.

Realzinsen in den USA und Deutschland



Quelle: Thomson Reuters Datastream

pro aurum
Edelmetalle. Münzen. Barren.

pro aurum: Ihr Partner für Edelmetalle
Vertrauen Sie einem der größten Goldhandelshäuser im deutschsprachigen Raum und erleben Sie pro aurum: Gemeinsam finden wir die richtige Lösung für Sie – individuell und passgenau.

MÜNCHEN · BAD HOMBURG · BERLIN · DRESDEN · DÜSSELDORF · HAMBURG · STUTTGART · WIEN · ZÜRICH

WWW.PROAURUM.DE

INTERVIEW

„Wunsch nach Kaufkrafterhalt“

Krügerrand in Silber: Die silberne Variante der weltberühmten Goldanlagemünze dürfte langfristig bei Anlegern ebenfalls beliebt sein

FOCUS-MONEY: Es scheint, als ob Deutsche dem Gold heutzutage aufgeschlossener gegenüberstehen als andere Europäer …

Herbert Behr: Unserer Erfahrung nach sind die Deutschen sehr aufgeschlossen beim Thema Gold, wenn sie damit konfrontiert werden. Die wenigsten zeigen allerdings Eigeninitiative, um sich näher mit dem Thema Edelmetalle auseinanderzusetzen. Erst bei persönlicher Ansprache wird das Interesse geweckt oder durch entsprechende Artikel in der Presse. Ein Grund ist sicherlich, dass die klassischen Anbieter von Vermögensanlagen wie Banken und Versicherungen dieses Thema in der Regel nicht besetzen. Laut einer Statistik besitzen die deutschen Bürger über 18 Jahre circa 69 Gramm Gold. Das ist ein aktueller Gegenwert von rund 2500 Euro. Von großem Besitz kann man hier nicht sprechen. Nur die Schweizer haben mehr Gold, die Franzosen nur rund 20 Gramm. Von Gold kann man eigentlich nicht genug haben.

MONEY: Was dürften die größten Beweggründe beim Edelmetallkauf sein?

Behr: Die größten Beweggründe sind sicherlich das immer mehr fehlende Vertrauen in den Euro, die Krisensituation weltweit und der Wunsch nach Vermögens- und Kaufkrafterhalt.

MONEY: Welche Anlageform würden Sie präferieren?

Behr: Um langfristig die Goldpreisschwankungen zu nutzen, ist sicherlich ein Sparplan die beste Wahl. Dabei ist es unerheblich, ob ich in Münzen oder Barren spare. Jeder Kunde muss das für sich entscheiden. Bei Barren habe ich mehr Gattungen zur Verfügung als bei Münzen, was ein Vorteil ist. Münzen sollte man auf alle Fälle zusätzlich mit ins Edelmetalldepot packen.

MONEY: Bietet Silber gegenüber Gold Vorteile?

Behr: Gold und Silber waren schon immer – seit über 2000 Jahren – Zahlungsmittel, auch als Schutz vor Inflation. Weil Silber aktuell gegenüber Gold unterbewertet ist – die Gold-Silber-Ratio liegt bei circa 85 –, ist derzeit ein Kauf von Silber zu empfehlen, da die erwartete größere Wertentwicklung des Silbers ein Vorteil sein könnte.

Herbert Behr, Geschäftsführer bei Golden Gates Edelmetalle

erreichte sie 1,9 Prozent. Doch langfristig senkt auch diese Geldentwertung die Kaufkraft der Sparanlagen massiv. Denn die Verzinsung sicherer Zinsanlagen ist auf der anderen Seite extrem gering. Die Comdirect Bank macht die Rechnung auf, dass die Sparer in Deutschland dadurch pro Jahr rund 40 Milliarden Euro an Kaufkraft einbüßen. Seit Ende 2010 summiert sich der Verlust bereits auf 113,3 Milliarden Euro. Auf den einzelnen Sparer umgelegt, bedeutet dies Folgendes: Wer eine Anlage von 10 000 Euro besitzt, macht daraus in zehn Jahren mit Zins und Zinseszins etwa 10 173 Euro. Bei einer Inflationsrate von 2,15 Prozent – der Wert im vierten Quartal 2018 – und weiterhin niedriger Verzinsung von 0,17 Prozent – ebenfalls der Durchschnitt im vierten Quartal – würde die Kaufkraft des Ersparten jedoch im selben Zeitraum auf 8 010 Euro abnehmen.

Daher muss immer der Realzins, also erhaltener Zins minus Inflationsrate, betrachtet werden. Liegt dieser wie heute im negativen Bereich, werden Sparer quasi enteignet (s. Grafik S. 9). „Physische Gold- und Silberinvestments sollten mittelfristig bis langfristig ausgelegt sein. Denn es geht um Vermögenserhalt, Kaufkrafterhalt und Inflationsschutz. Am Ende des Tages ist es auch ein sehr gutes Erbstück“, sagt Herbert Behr, Geschäftsführer von Golden Gates Edelmetalle. Denn die vergangenen 40 Jahre haben starke Schwankungen bei den Edelmetallpreisen hervorgebracht. Wer zum Hoch 1980 kaufte, musste weit mehr als 20 Jahre warten, bis er die Einstiegskurse wiedergesehen hat. Doch langfristig schlägt Gold erfahrungsgemäß jede Papierwährung.

Silberne Beimischung. Dennoch taugt Gold als Zahlungsmittel insbesondere in akuten Krisen nur bedingt. Kleine Goldstücke kosten auf Grund des Aufgelds zu viel (s. Tabelle S. 7), große Stücke sind dagegen wegen ihres hohen Werts zum Einkaufen ungeeignet. Denn welcher Bauer, Metzger oder Bäcker wird beim Kauf kleinerer Lebensmittelmengen auf einen Krügerrand oder 100-Gramm-Goldbarren Wechselgeld beziehungsweise -gold oder -silber rausgeben können oder wollen? Das im Preis je Unze deutlich niedriger bewertete Silber kann hier Abhilfe schaffen. Münzen mit einer Unze Gewicht besitzen auf Grund der Prägekosten und Handelsspan-

Fotos: The South African Mint, S. Ugurlu/FOCUS-MONEY

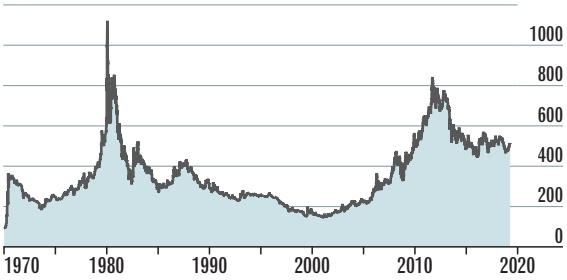
ne zwar auch ein Aufgeld von gut 20 Prozent (s. Tabelle S. 13). Doch im Wert vergleichbare Goldmünzchen haben ein weitaus höheres Aufgeld. Als Grundstock für eine Absicherung der Liquidität legen sich Anleger daher auch einige Silbermünzen ins Depot. Beim Kauf sollte darauf geachtet werden, dass die Differenzbesteuerung angewendet wird. Denn Silber unterliegt im Gegensatz zu Gold der Umsatzsteuer. Mit der Differenzbesteuerung umgehen die meisten Edelmetallhändler legal diese Mehrkosten für den Käufer. Dabei wird lediglich die Marge zwischen Einkaufspreis und Verkaufspreis mit der Umsatzsteuer belegt.

Bei größeren Mengen Silber sollten Anleger wegen der Kosten in große Barren investieren. Da Barrensilber im Gegensatz zu Münzen generell in Deutschland der Umsatzsteuer unterliegt, bietet sich die Verwahrung in einem Zollfreilager an. Dabei kann in der Regel auch Bruchteileigentum an einem großen Barren als Einmalanlage oder mittels Sparplan erworben werden. Dies senkt das Aufgeld. Viele Edelmetallhändler bieten sowohl Sparpläne als auch Bruchteileigentum an. Dabei sollten Anleger Vergleiche zwischen mehreren Anbietern ziehen, da diese Gebühren für die Sparpläne einrechnen (siehe auch Goldhändlertest in FOCUS-MONEY Ausgabe 4/2019 und Weißmetallhändlertest in FOCUS-MONEY 8/2019). ▶

Gold war schon einmal viel teurer

Um die durchschnittliche Inflationsrate von 1982 bis 1984 bereinigt, entspricht der heutige Goldpreis rund 510 US-Dollar je Unze. Dabei wird der Goldpreis durch den US-Verbraucherpreisindex der Konsumenten in den Städten dividiert. Dieser Index wurde 1982–1984 auf 100 Punkte gesetzt. Aktuell steht er bei 251 Punkten. Mit dieser Berechnungsmethode erreichte Gold am 18. Januar 1980 mit 1119,89 US-Dollar seinen Höchstpunkt. Für Gold musste also schon einmal doppelt so viel Geld aufgewendet werden wie heute. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint der aktuelle Goldpreis niedrig.

Inflationsbereinigter Goldpreis in US-Dollar je Feinunze



Quelle: Bloomberg

GOLDEN GATES – Glänzende Konzepte für den Schutz Ihres Vermögens

Mit dem Kauf von Gold, Silber oder anderen wertvollen Edelmetallen frieren Sie die Kaufkraft Ihres Vermögens ein und erhalten es für die Zukunft.

Wir beraten Sie gern. **www.goldengates.com**

GOLDEN GATES

MONEY TOP ANBIETER VON GOLDSPARPLÄNEN mit Bruchteilseigentum Note sehr gut Ausgabe 29/2018 DFSI

MONEY TOP SERVICE unter den Anbietern von Goldsparplänen Note sehr gut Ausgabe 29/2018 DFSI

TEST DEUTSCHLANDS BESTE GOLD- & EDELMETALLHÄNDLER MONEY

Werden Sie Vertriebspartner unter: www.goldengates.sale

INTERVIEW

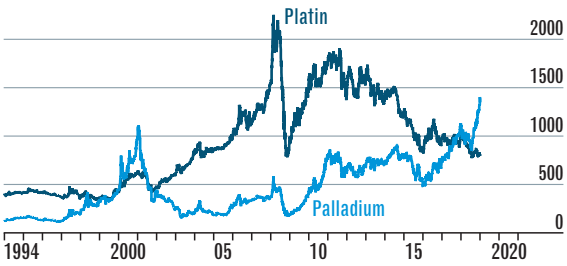
„Massive Gründe sprechen für Gold“

FOCUS-MONEY: Die Notenbanken sind wieder Goldkäufer. Ist dies auch bei Privatleuten zu beobachten?
Frank Neumann: Wir gehen von einer erhöhten Nachfrage im Privatkundenbereich aus. Unsere Umsätze sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Doch Wissen rund um das Thema Edelmetall, speziell über Platin, Palladium und Silber, ist im Privatkundenbereich kaum vorhanden. Auch liegt die Goldquote am Vermögen weltweit gerade mal bei 0,5 Prozent. Es ist wichtig, dass auf der Beraterseite fachlich fundierte und umfangreiche Beratung erfolgt. Wir stehen erst am Anfang von Investitionen der Privatkunden in Edelmetalle.
MONEY: Passt Gold in eine moderne Vermögensstruktur?
Neumann: Aus unserer Sicht hat sich nichts geändert, weder die Indikatoren noch die massiven Gründe, die für Gold sprechen. Nur ein Aspekt: Gold dient als Absicherungsinstrument gegenüber der Investition in Aktien, da speziell in Krisenzeiten eine negative Korrelation zu erkennen ist. Damit Edelmetalle ihren kompletten Sicherheitscharakter entfalten können, sollten sie als physisches Eigentum erworben werden und nicht als Forderung in Papierform. Wir bieten hier im Hochsicherheitslager eine einfache und sichere Lösung an.
MONEY: Kommen die Kunden bereits mit klaren Vorstellungen auf Sie zu?
Neumann: Unsere Kunden werden von unabhängigen Finanz- und Vermögensberatern beraten. Somit ist das Thema Edelmetall ein wichtiger Bestandteil umfangreicher Beratung. Wir halten es für wichtig, dem Kunden spezielle Informationen zukommen zu lassen, wie man zum Beispiel Silber, Platin und Palladium mehrwertsteuerfrei in einem Schweizer Zollfreilager erwerben kann. Gegenüber dem Kauf in Deutschland bietet dies einen Vorteil von 19 Prozent.
MONEY: Würden Sie aktuell eher Silber, Platinmetalle oder Gold kaufen?
Neumann: Wir empfehlen sicherheitsorientierten Kunden einen Mix aus vier Edelmetallen. Durch die Streuung erhöht man die Sicherheit. Die Haltedauer hat einen wesentlichen Einfluss, ebenso wie die Ziele, die mit dem Kauf von Edelmetall verfolgt werden, denn eine Entscheidung ist immer individuell zu betrachten. Allerdings räumen wir Silber in den nächsten zehn Jahren ein großes Chancenpotenzial ein. Betrachtet man die Gold-Silber-Ratio der letzten 20 Jahre, liegt der Durchschnittswert bei eins zu 60. Gegenwärtig ist sie deutlich höher.

Palladium sprengt alle Ketten

Palladium ist das Edelmetall der Stunde. 2018 konnte das weiß glänzende Metall ein neues Allzeithoch erklimmen und zeitweise sogar über 1400 US-Dollar steigen. Damit ist Palladium sogar teurer geworden als Gold. Eigentlich war nahezu immer in den vergangenen 25 Jahren Platin das höher gehandelte Weißmetall. Doch abnehmende Lager, begrenzte Förderkapazitäten und eine immer stärkere Nachfrage aus der Autozulieferindustrie für den Einbau in Benzinmotorkatalysatoren ließen den Palladiumpreis explodieren. Dadurch hat nun das Schwestermetall Platin deutlich Nachholpotenzial aufgebaut.

Preis für Platin und Palladium je Unze USD



Quelle: Bloomberg

Neben Silber erscheint zudem eine Diversifikation in Platinmetalle interessant. Wie Silber besitzen Platin und Palladium, die gängigsten Platinmetalle, eine Doppelfunktion als Edelmetall und Rohstoff der Industrie. Daher weicht die Preisfindung von der für Gold oft ab.

So konnte der Palladiumpreis in den vergangenen zwei Jahren stark zulegen und ließ die anderen großen Edelmetalle klar hinter sich. Daher haben Platin und Silber aus heutiger Sicht mehr Nachholpotenzial. Insbesondere Silber ist gegenüber dem großen Bruder Gold historisch niedrig bewertet. Das Verhältnis von Goldpreis zu Silberpreis ist aktuell mit 84 so hoch wie selten. Diese Ratio bedeutet, dass eine Unze Gold heute so viel wert ist wie 84 Unzen Silber. Der Durchschnitt der letzten 20 Jahre liegt dagegen bei rund 65 und der der vergangenen 50 Jahre bei nur 56. Wer neben der reinen Absicherung zusätzliche Renditechancen sucht, wird daher bei Silber am ehesten fündig. Aber auch dann sollte besondere Sorgfalt bei der Verwahrung der edlen Stücke angewendet werden. Ein praktikabler Tresor, versicherte Schließfächer und Lager bei seriösen Händlern sind Alternativen. ■

Frank Neumann, Vertriebsdirektor bei Aureus Golddepot

Foto: S. Ugurlu/FOCUS-MONEY

Weißmetalle zum Diversifizieren

Prägekosten schlagen bei Silber stärker durch als bei den teureren Platinmetallen. Dafür wird bei vielen Silbermünzen die Umsatzsteuer durch eine Differenzbesteuerung umgangen, was Käufern Kosten spart.

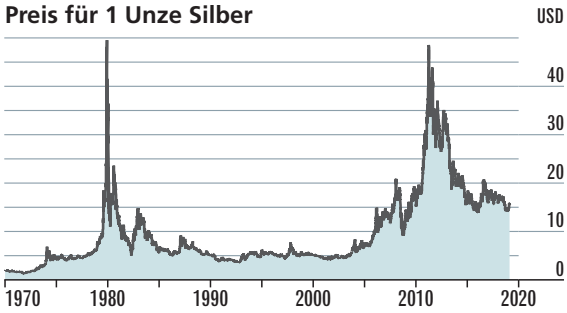
Münze/Barren	Gewicht	Verkauf*	Kauf*	Silberpreis aktuell*	Aufgeld zum akt. Preis (in %)
Silber					
Silberbarren	15 Kilo	6156	8229	6549	25,7
Silberbarren	5 Kilo	2042	2708	2183	24,0
Silberbarren	1 Kilo	410	556	437	27,2
Multi-Maple	1,5 Unzen	22,10	25,10	20,37	23,2
Krügerrand	1 Unze	14,45	16,90	13,58	24,4
American Eagle	1 Unze	14,45	17,75	13,58	30,7
Platin/Palladium					
Känguru Münze	31,1 Gramm	668	895	697	28,4
Platinbarren	31,1 Gramm	657	910	697	30,6
1/25 Philharmoniker	1,24 Gramm	31,50	51,77	27,88	85,7
Palladiumbarren	100 Gramm	3586	4843	3815	34,0
Palladiumbarren	31,1 Gramm	1104	1521	1187	28,1
Cook-Island-Münze	31,1 Gramm	1140	1626	1187	37,0

*23.1.2019; in Euro; bei Platin-/Pall.-Münzen und allen Barren 19 % MwSt.

Alte Hochs bei 50 Dollar

Der Silberpreis hat die Anleger in den vergangenen Jahren enttäuscht. Auch 2018 ging Silber als ein Favorit unter den Edelmetallen ins Rennen. Denn im Vergleich zum Gold erscheint es äußerst günstig. So können derzeit mit einer Unze Gold rund 84 Unzen Silber gekauft werden. Das war geschichtlich selten der Fall und der langfristige Durchschnitt liegt deutlich darunter. Gegenüber Gold besitzt Silber somit Nachholpotenzial. Sollte neben der industriellen Nachfrage auch die der Investoren stärker werden, dürfte Silber daher deutlich zulegen. Als Beimischung ist das Edelmetall sehr gut geeignet.

Preis für 1 Unze Silber



Quelle: Bloomberg

AUREUS
The Bullion Experts

ZOLLFREILAGER SCHWEIZ
Sicher und mehrwertsteuerfrei

www.aureus-golddepot.de

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 Erfahrung beim Handel und der Lagerung von Edelmetallen.

FOCUS MONEY BESTER PREIS unter den Anbietern von Goldsparplänen 6 weitere Unternehmen erhielten die Note hervorragend Ausgabe 29/2018 DFSI

SACHWERT MAGAZIN TESTURTEIL BESTER EDELMETALL ANBIETER Ein weiterer Anbieter erhielt die Bestnote ePaper-Ausgabe 51/2017

BESTER SERVICE sehr gut wirtschaft tv www.wirtschaft-tv.com

EXCHANGE 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

Wohnen und Arbeiten: Beides zusammen ergibt begehrte Stadtlagen, aber auch bevorzugte Investitionsziele

Gefragtes Betongold

Grundbuch statt Sparbuch – *nach diesem Motto bieten Immobilien selbst in einer Welt ohne Zinsen und volatiler Aktienmärkte gute Chancen, Vermögen zu erhalten und zu vermehren*

Auch wenn sich vorsichtige Aussagen allmählich mehren: Der Immobilienmarkt will und will einfach nicht abkühlen. Ist ja auch kein Wunder, wo soll denn das von den Notenbanken künstlich gepushte viele Geld sonst hin? Die Zinsen verharren auf dauerhaft niedrigem Niveau, da sind Investments unattraktiv. Bleiben die Aktienmärkte, die aber inzwischen selbst auf eine jahrelange Rally zurückblicken und nach den jüngsten Rückschlägen deutlich volatiler werden. Wer also einerseits sein Vermögen risikogeschützt sichern möchte, andererseits aber chancenorientiert auch auf ordentliche Renditen setzt, der kommt an Immobilien als Kapitalanlage kaum vorbei.

Gemeinsam investieren. Nun hat natürlich nicht jeder Anleger das nötige Kleingeld, um selbst gleich ganze Objekte zu erwerben. Doch dafür gibt es ja auch andere Investitionsmöglichkeiten. Um dabei aber keine bösen Überraschungen zu erleben, sollten Privatanleger auf die Kompetenz und Expertise von ausgewiesenen Immobilienprofis setzen. Wie etwa bei den Beteiligungsmodellen in Form von Alternativen Investmentfonds (AIF) oder ähnlichen Vermögensanlagen. Dort beteiligen sich zahlreiche Anleger zusammen an einem oder mehreren Objekten, und wenn das dafür einzuwerbende Kapital beisammen ist, wird das Angebot geschlossen – weitere Kapitalgeber werden nicht mehr aufgenommen.

Nach einigen Enttäuschungen und Skandalen der Vergangenheit wurden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für solche Modelle 2013 grundlegend geändert und die Kontrolle verschärft. Folge: Heute sind deutlich weniger Emittenten am Markt aktiv, dafür aber seriöse Häuser, die sich allen neu erforderlichen Regularien stellen. Das spricht sich mittlerweile auch bei der Kundschaft rum, sodass deren Vertrauen in sauber konzipierte Angebote langsam zurückkehrt. Nach den aktuellen Zahlen der Rating-Agentur Scope Analysis wurden

Foto: iStock

im Jahr 2018 insgesamt 32 Geschlossene Publikums-AIF und 59 Vermögensanlagen von der deutschen Finanzaufsicht BaFin zum Vertrieb zugelassen. Das zu platzierende Eigenkapitalvolumen der Publikums-AIF stieg im Vorjahresvergleich um mehr als die Hälfte und beträgt nun wieder über 1,1 Milliarden Euro.

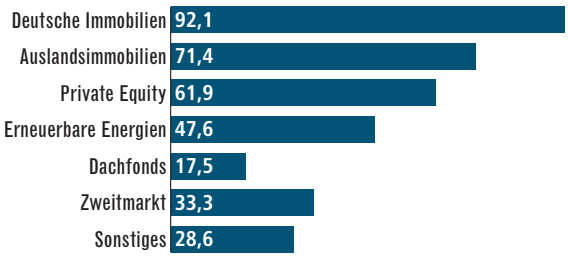
Gute Aussichten. Mit 80 Prozent der einzusammelnden Gelder dabei ganz oben auf der Fondsliste: Immobilienangebote. Aus gutem Grund, bleibt doch das Szenario für solche Investments nach Ansicht vieler Experten vielversprechend und die Nachfrage hoch. „Anzeichen für einen Zykluswendepunkt" sehen die Analysten des internationalen Immobiliendienstleisters JLL nicht. Ganz im Gegenteil, entscheiden sich doch „immer mehr Investoren für eine Erhöhung ihrer Immobilienanlagequoten". Damit gehe der anhaltende Aufschwung am Immo-Investmentmarkt 2019 bereits ins zehnte Jahr.

Insofern bietet die Immobilienbranche auch Privatanlegern weiterhin ein solides Umfeld, um sich bei ausgesuchten Objekten finanziell zu engagieren. Denn stabile Rahmenbedingungen, günstige Finanzierungskonditionen, nachhaltige Wertentwicklung, Diversifizierung des Vermögens und Schutz vor Inflation machen das Betongold weiterhin attraktiv. ■

Immobilieninvestments dominieren

Die Prioritäten sind klar: Mit überwältigender Mehrheit sind Banker, Vermögensverwalter und freie Finanzdienstleister für ihre Kunden vor allem am Immobilienmarkt aktiv. Fast jeder Befragte nennt deutsche Immobilien als attraktive Investments, nahezu drei Viertel sagen das auch über Auslandsimmobilien. Damit dominieren solche Objekte die Umfrage nach den beliebtesten Sachwertanlagen. Vor allem die Qualität des Standorts und des konkreten Objekts sehen die Profis dabei für ein erfolgreiches Investment als entscheidend an.

„In welchen Anlageklassen sind Sie aktiv?"
in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen



Quelle: Wealthcap-Studie 2018

- **Emissionshaus mit über 21 Jahren Erfahrung** am deutschen Wohnimmobilienmarkt
- **Entwicklung von Anlagestrategien** für private und institutionelle Anleger
- **Mehr als 410 kompetente Mitarbeiter** für Ein- / Verkauf, Verwaltung, Sanierung und Projektentwicklung
- **Nachhaltig positive Leistungsbilanz** bei den 18 bisher aufgelegten Wohnimmobilienfonds

Dies ist eine unverbindliche Information, die keine Anlageberatung oder Anlagevermittlung für eine Beteiligung an den durch die ZBI Gruppe aufgelegten Fonds darstellt. Weitere Informationen können über die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen angefordert oder der Webseite unter www.zbi-kvg.de entnommen werden.

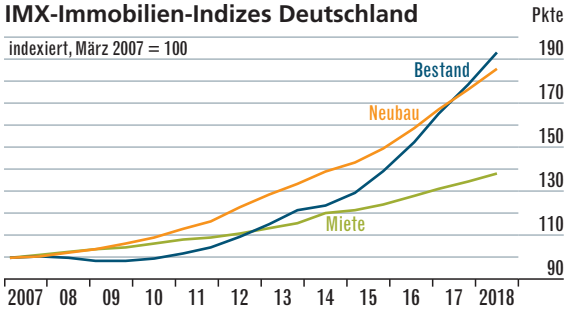
Dauerbrenner Wohnen

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Um angesichts hoher Preise allerdings noch gute Erträge zu erzielen, ***müssen Investoren künftig genauer hinschauen***

Starke Steigerungen

Zwar sind alle drei Segmente des Immobilien-Index IMX-Wohnungen-Deutschland in den vergangenen Jahren gestiegen, doch der Zuwachs für Bestandswohnungen verzeichnet die steilste Kurve.

IMX-Immobilien-Indizes Deutschland



Quelle: Immobilienscout24.de

Frei nach dem Bonmot des ersten Bundeskanzlers Konrad Adenauer, „Kinder kriegen die Leute immer", könnte man mit Bezug auf den Immobilienmarkt sagen: „Wohnen müssen die Leute immer." Da die Neubauaktivitäten aber trotz weiterhin günstiger Bauzinsen und einiger staatlicher Fördermittel hinter dem steigenden Bedarf vor allem in den bundesweiten Ballungszentren zurückbleiben, besteht weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang. Folge: Die Preise steigen weiter.

Kein Ende in Sicht. Wer denkt, dass der Zenit langsam überschritten ist, muss sich Jahr für Jahr eines Besseren belehren lassen. Auch 2018 stieg deshalb das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt je nach Marktbeobachter weiter an: Auf 15,1 Milliarden Euro kommt der Immobiliendienstleister Savills, auf 18,7 Milliarden Euro die Immobilienexperten von JLL und auf 19,4 Milliarden Euro die Immobilienagentur Dr. Lübke

Foto: iStock

Wohnanlage: Objekte mit Wohnungen bieten weiterhin lukrative Investmentchancen

& Kelber. Im Durchschnitt wurden dabei Pakete von 227 Wohneinheiten mit einem Volumen von 31,9 Millionen Euro gehandelt. Dass der Preisdruck weiter anhält, daran zweifelt kaum ein Experte. Trotzdem gilt: „Die Gefahr einer Immobilienblase sehe ich nach wie vor nicht", sagt etwa Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbands IVD. Doch auch er erwartet „in den nächsten Jahren eine Verlangsamung der Preisentwicklung".

Bessere Auswahl. Investoren müssen insofern den Wohnungsmarkt differenzierter betrachten. Während in manchen Großstädten die Preise heißlaufen, verfallen sie in einigen ländlichen Regionen. Auf der Suche nach der lukrativen goldenen Mitte rücken deshalb Städte der zweiten Reihe in den Investmentfokus. „Für die Standortklassifikation in A-, B-, C- und D-Städte sind verschiedene Faktoren von Bedeutung, darunter zum Beispiel Einwohnerzahl, Kaufkraft und Arbeitslosigkeit", erklärt Thomas Wirtz, Vorstand ZBI Immobilien AG (s. auch Interview). „Aufstrebende Standorte zeichnen sich durch ihre zunehmende wohnwirtschaftliche Bedeutung sowie positive demografische und sozioökonomische Entwicklungen aus."

Doch die Renditechancen von Wohnobjekten sind nicht alles, schließlich sollen Sachwerte auch der Vermögenssicherung dienen. „Eine breite regionale Diversifikation in mehrere nachhaltige Standorte mit einer Vielzahl von Wohneinheiten reduziert das Investmentrisiko für Anleger", kann ZBI-Vorstand Wirtz da beruhigen. ■

INTERVIEW

„Attraktives Rendite-Risiko-Profil"

FOCUS-MONEY: Lohnt sich der Einstieg in deutsche Wohnimmobilien, oder sollte man die Finger davon lassen?
Thomas Wirtz: Der Sachwert Wohnimmobilie steht höher im Kurs denn je. Das aktuelle Marktumfeld wird geprägt von stetigem Bevölkerungszuzug in Metropolen und Ballungsgebiete sowie veränderten Nachfragestrukturen, wie etwa der Zunahme von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten. Der vorherrschende Nachfrageüberhang an Wohnraum wird kurz- bis mittelfristig nicht durch Neubaufertigstellungen kompensiert werden können. Insofern ist die deutsche Wohnimmobilie in Bezug auf Miet- und Wertentwicklung eine beständige Asset-Klasse, bei Marktschwankungen weist sie eine geringe Volatilität auf.
MONEY: Was sind für Sie die Standorte der Zukunft?
Wirtz: Wirtschaftlich wachsende B- und C-Städte gewinnen zunehmend das Interesse der Wohnungssuchenden – insbesondere bei bestehendem Angebot gefragter Bildungseinrichtungen und Anbindung an größere Zentren. Während in den großen Metropolen teilweise lokale Überhitzungstendenzen festzustellen sind, verfügen wirtschaftlich starke B- und C-Standorte noch über erkennbare Miet- und Preispotenziale.
MONEY: In welchen Wohnobjekten sehen Sie die größten Chancen für Wertsteigerungen?
Wirtz: Insbesondere Bestandsimmobilien mit solider Bausubstanz bergen Wertschöpfungspotenziale, die durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen nachhaltig gehoben werden können.
MONEY: Worauf sollten Investoren bei einem Engagement besonders achten?
Wirtz: Auf die Expertise des Fondsanbieters im Umgang mit Wohnimmobilien. Die ZBI kann als Wohnimmobilienspezialist die gesamte Wertschöpfungskette um Bestandsportfolios anbieten. Wir investieren in nachhaltige Standorte, diversifizieren über die Anzahl der Wohneinheiten und betreiben während der Fondslaufzeit ein aktives Management an den Immobilien, um Potenziale sukzessive zu heben und damit die Werte für unsere Anleger stetig weiter zu entwickeln. Je nach Fondstyp optimieren wir das Ergebnis über einen erfolgreichen Verkauf.

Thomas Wirtz, Vorstand ZBI Immobilien AG

US-Skyline:
Mit amerikanischen Büroimmobilien lässt sich nach wie vor gutes Geld verdienen

Robuste US-Objekte

Trotz rauer werdender Zeiten kann sich ein Engagement am US-Immobilienmarkt weiter lohnen. Wie deutsche Anleger sich bietende ***Chancen im Dollar-Raum ergreifen***

Drohende Handelskonflikte, eskalierende Spannungen mit Freund und Feind, Verfall der diplomatischen Sitten, sprunghafte Entscheidungen: Unabhängig vom neuen politischen Führungsstil der US-Regierung bleibt Amerikas Wirtschaft doch erstaunlich stabil. Die USA erleben weiter einen der längsten Aufschwünge ihrer Geschichte. Die robuste Konjunktur lässt auch die US-Immobilienmärkte weiter stark performen, obwohl die bereits eingeläutete Zinswende der amerikanischen Notenbank Fed Daueroptimisten erste Dämpfer verpasst. Anders als die europäischen Notenbanker haben ihre amerikanischen Kollegen ja schon einige Male die Leitzinsen erhöht, was die Finanzierung der Objekte verteuert und zugleich den Renditehebel vermindert. Doch Fed-Chef Jerome Powell beruhigt: Er werde weitere Zinsschritte mit Augenmaß

Foto: Depositphotos

vornehmen und sei auch bereit, die Geldpolitik je nach Wirtschaftslage „rasch und flexibel anzupassen".

Licht und Schatten. Umgekehrt hat die Steuerreform von Präsident Donald Trump die US-Immobilienbranche nochmals kräftig gepusht. Wenn auch in zweifacher Hinsicht: „Trumps Steuerreform hat immer noch ihre positive Auswirkung auf die Gewerbeimmobilien-Märkte", sagt Wolfgang Kunz, Vertriebsdirektor DNL Real Invest (s. auch Interview). „Allerdings hat sie tatsächlich auch zur Überhitzung einiger Märkte in den USA geführt."

Das gilt vor allem für die großen Metropolen der Ost- und Westküste. Längst sind dort nicht mehr alle Investoren bereit, jeden geforderten Preis zu zahlen. Jüngstes Beispiel in New York: Das weltberühmte Chrysler Building, eines der Wahrzeichen des Big Apple, soll verkauft werden. Laut den meisten Experten dürfte es den Noch-Eigentümern, einem Fonds aus Abu Dhabi und der Immobilienfirma Tishman Speyer, allerdings schwerfallen, ihren eigenen Kaufpreis von geschätzt 800 Millionen US-Dollar im Jahr 2007 wieder herauszubekommen.

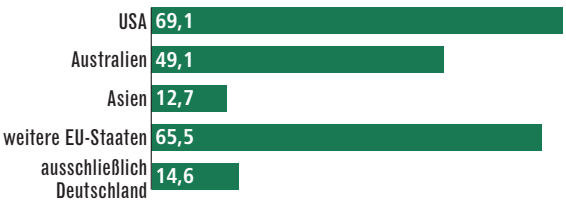
Zahlreiche Vorteile. Dennoch zeigt sich heute ein grundsätzlich anderes Szenario als bei Ausbruch der Immobilienkrise 2007. Denn die US-Konjunktur brummt weiter, die Liquidität an den Immobilienmärkten ist gewährleistet, mit gezielten Immo-Investments sind weiterhin sehr gute Renditen möglich – und für deutsche Anleger locken weiterhin Steuervorteile und Währungsdiversifikation. Allerdings müssen sie Währungsschwankungen verkraften können: „Investoren in US-Immobilien sollten nicht darauf angewiesen sein, ihre Ausschüttungen für den Lebensstandard zu benötigen, denn dann würde ein schlechter Dollar-Kurs natürlich die Liquidität beeinträchtigen", erklärt Kunz.

Wenn sie aber bei Lage und Objekt genauer hinschauen, überhitzte Märkte meiden und bei ihrem US-Investment auf erfahrene und erfolgreiche Profis setzen, bieten sich deutschen Anlegern weiterhin Top-Chancen. ■

America First

Außerhalb des heimischen Markts investieren die deutschen Finanzprofis für ihre Kunden besonders gern in den USA. Trotz hoher Preise bleiben dort vor allem Gewerbeimmobilien attraktiv.

„Welche Immobilienmärkte außerhalb Deutschlands halten Sie für Sachwertefonds für interessant?"
in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen

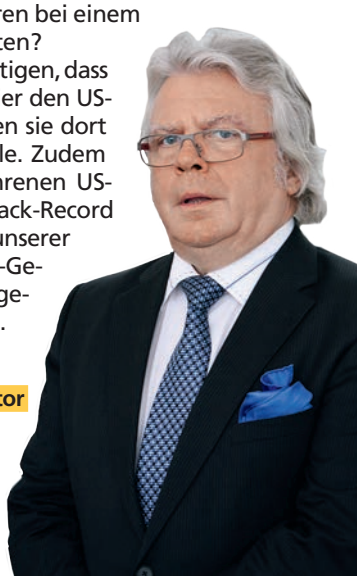


Quelle: Wealthcap-Studie 2018

INTERVIEW

„Chance auf 10% Jahresrenditen"

FOCUS-MONEY: Hohe Preise und gestiegene Zinsen – ist damit die beste Zeit für US-Immo-Investments vorbei?
Wolfgang Kunz: Nein. Denn zumindest in unseren Märkten im Südosten der USA gibt es immer noch interessante Gelegenheiten. Da viele institutionelle Anleger sich von Immobilien unter 50 Millionen US-Dollar trennen, kann man sehr gute Gewerbeimmobilien noch teilweise günstig erwerben. Richtig ist allerdings, dass der Markt im Gesamten teurer geworden ist und wegen der gestiegenen Zinsen somit der positive Leverage nicht mehr so sehr genutzt werden kann.
MONEY: Wo im Südosten der USA sind denn noch attraktive Objekte zu finden?
Kunz: Die meisten großen Städte – hier speziell Atlanta, Tampa, Jacksonville, Charlotte und Raleigh – bieten noch Gelegenheitskäufe, wenn man über die entsprechenden Verbindungen verfügt. Nur der Markt in Nashville ist im wahrsten Sinne des Wortes heiß. Da die bekannte Music City alle großen US-Unternehmen anzieht, werden dort Kaufpreise, selbst wenn sie sehr hoch sind, dennoch gezahlt.
MONEY: Welche Nutzungsarten der Immobilien bevorzugen Sie denn aktuell und warum?
Kunz: Weiterhin vor allem Gewerbeimmobilien – hier speziell Büroimmobilien und Self-Storages. Beide haben sich bisher dadurch ausgezeichnet, dass sie relativ hohe Renditen erwirtschaften und auch in Zeiten schwerer Wirtschaftsmärkte robust performen.
MONEY: Mit welchen Renditen dürfen Anleger in US-Immobilienfonds heute noch rechnen?
Kunz: Investitionen im Südosten der USA bieten Ausschüttungen von 6 bis 7 Prozent und die Chance auf Gesamtergebnisse von jährlich über 10 bis 12 Prozent.
MONEY: Worauf sollten Investoren bei einem US-Engagement besonders achten?
Kunz: Anleger sollten berücksichtigen, dass sie in eine andere Währung – hier den US-Dollar – investieren. Dafür haben sie dort aber auch gewisse Steuervorteile. Zudem sollten sie nur bei einem erfahrenen US-Partner mit nachweisbarem Track-Record investieren. So, wie wir mit unserer langjährigen Erfahrung auf US-Gewerbeimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial spezialisiert sind.



Wolfgang Kunz, Vertriebsdirektor DNL Real Invest

Foto: S. Ugurlu/FOCUS-MONEY

IHR KAPITAL WILL HOCH HINAUS!

DNL Beratungsagentur GmbH & Co.KG

...FÜR **INSTITUTIONELLE ANLEGER** UND INVESTITIONEN IN VOLL-REGULIERTE US-IMMOBILIENFONDS

KONZEPTION & VERTRIEB

DNL REAL INVEST

... FÜR INVESTITIONEN IN **US-VERMÖGENSANLAGEN**

DNL GMBH & CO.KG
BURGGRAFENSTRASSE 5
40545 DÜSSELDORF
TEL.: 0211 - 52 92 22 0

DNL REAL INVEST AG
AM SEESTERN 8
40547 DÜSSELDORF
TEL.: 0211 - 52 28 71 0

WWW.DNL-INVEST.COM