



Ausgabe April-2018 ■ kostenlos per E-Mail

Editorial

Liebe Leser des BeteiligungsReports,

und da ist sie wieder: die Weltuntergangsstimmung der Sachwertbranche. Grund ist die Insolvenz von diversen Firmen im Reich der Grünwalder P&R. Im Feuer stehen rund 3,5 Milliarden Euro. Die Realsatire an diesem Fall ist wohl, dass nach ersten Medienberichten der Anbieter den Anlegern in den letzten Jahren zu viel ausgeschüttet hat, also mehr Erträge, als die Vermietung und der Verkauf der Container eigentlich eingebracht hatten. Dem Vernehmen nach war der Grund, das Neugeschäft weiter am Laufen zu halten und die hohen Prognosen zu erfüllen. Auf der Assetmanagement-Konferenz von Jürgen Braatz in Hamburg plauderte Anwalt und VOTUM-Vorstand Klein aus dem Nähkästchen zum Insolvenzfall Magellan, der immer wieder mit der P&R-Pleite verglichen wird. Hier winken – so Klein – derzeit Geldrückzah-



Inhaltsverzeichnis

Editorial.....	1
Aktueller Marktbericht Q1 2018 zum Zweitmarkt für geschlossene Fonds.....	3
Frankfurter und Düsseldorfer Neubau- wohnungspreise wachsen zweistellig...	4
5x Positives und Negatives aus der Sachwertbranche.....	6
Aktuelle Publikums-AIF am Markt.....	10
Kurzmeldungen	12
Personelles.....	15
<hr/>	
Impressum	17

lungen von etwa 60 Prozent. Das bedeutet scheinbar, der Containermarkt ist stabil, nur das P&R-Geschäftsmodell kippte. Die wahren Gründe werden erst die Insolvenzverwalter nach einer Bestandsaufnahme feststellen. Den ersten Pressemeldungen ist zu entnehmen, dass diese sehr besonnen an die Sanierung gehen und die Container nur sukzessiv auf den Markt gegeben werden.

Weltuntergang also abgesagt: Angekündigt sind für den Spätfrühling und Sommer zahlreiche AIF und Vermögensanlagen inklusiv Anlei-

hen. Schwerpunkt bilden hier weiterhin Immobilien, aber auch Energiefonds gehen an den Start. Interessant ist sicherlich die Investment-AG, an die sich zuallererst die Bremer HTB herantraut. Meist positiv beurteilt, könnte dies ein Alternativvehikel werden, um wieder mehr Kunden in den Sachwert zu locken.

Zum Abschluss habe ich meinen Hamburg Trip auch für einen Blick hinter die Kulissen der Exporo AG genutzt, deren Anleihenprodukt mit Immobilien in Hannover ich in der letzten Ausgabe deutlich kritisiert habe. Nach eingehenden Gesprächen mit den Fachverantwortlichen und einer intensiven Diskussion meiner kritischen Punkte muss ich resümieren: Die Exporo-Crew macht sich intensive Gedanken über die Demokratisierung der Immobilienanlage und hat sowohl den Kleinanleger als auch das Asset, anders wie von mir vermutet, wirk-

lich im Blick. Teilweise sind Sicherheitsnetze gespannt, die nicht im Anleihenprospekt abgebildet werden. Ich halte zwar die Verpackung in Form einer Schuldverschreibung weiterhin für problematisch, verstehe aber nun, warum dieses Vehikel gewählt wird. Gleichzeitig steigt dadurch aber die Anforderung an die erläuternde Kommunikation. Das soll kein Freibrief sein, auf Kontrolle, Transparenz und lästige Nachfragen zu verzichten, aber – sorry - die „Goldene Himbeere“ gibt es nun leider nicht mehr.



In diesem Sinne -
bleiben Sie kritisch, liebe Leser

Ihr
Edmund Pelikan

Anzeige

PROJECT
Investment

Werte für Generationen

PROJECT Immobilienentwicklung
Fürther Straße 188, Nürnberg

Der Immobilienentwicklungsfonds für Deutschland

PROJECT Metropolen 16

- Nur noch ca. 7,5 Jahre Laufzeit (Laufzeitende: 31.12.2025)
- Entwicklung von schwerpunktmäßig Wohnimmobilien in guten bis sehr guten Lagen in Berlin, Hamburg, München, Nürnberg, Rheinland, Rhein-Main und Wien
- Gewinnunabhängige Entnahmen: 4 und 6 % wählbar
- Einmalanlage ab 10.000 EUR plus 5 % Ausgabeaufschlag
- Bislang über 110 Mio. EUR Eigenkapital von mehr als 2.900 Anlegern akquiriert
- Bislang 48 Objektinvestitionen getätigt



Grundsteuer wird Immobilieninvestitionen verteuern **4**

Wie wir bereits im Herbst berichteten, stand die Grundsteuer auf dem Prüfstand, und die bisherige Praxis ist wie erwartet durchgefallen - und zwar mit Pauken und Trompeten. Das Bundesverfassungsgericht monierte die demonstrative Missachtung rechtsstaatlicher Grundsätze. Dabei ist die Grundsteuer eine Art Vermögenssteuer auf Immobilienwerte.

Um rechtskonform zu sein, muss jede Steuer auch fair und für jedermann annähernd gerecht sein. Ein zu großer Unterschied zwischen anderen Steuerarten führt zur Verfassungswidrigkeit.

Bei der Grundsteuer war das Thema gerechte Berechnung nach Auffassung des Gerichts schon lange nicht mehr gegeben. Denn der für die Steuer zugrunde gelegte Wert einer Immobilie bemaß sich nicht an ihrem tatsächlichen aktuellen Verkehrswert, sondern an sogenannten Einheitswerten, die veraltet sind und nur durch sogenannte von den Gemeinden bezifferte Hebesätze aktualisiert wurden. Bekanntermaßen will der Staat an den Preissteigerungen von Immobilien partizipieren, was die (doppelte) Explosion der Grunderwerbsteuer zeigt. Diese trifft in erster Linie die bösen Vermögenden und Investoren, die sich eine Immobilie leisten können, und somit passt die Grunderwerbsteuer in die Neiddebatte der Umverteilung.

Die Grundsteuer darf aber laut Gesetz auf den Mieter umgelegt werden, sodass sie bei einer Erhöhung die eh schon hohen Mietpreise noch weiter erhöht, und damit auch die Verwaltung einer Immobilie im Allgemeinen. Man darf gespannt sein, wie die Politik diesen Spagat lösen wird.

4. ASSETMANAGEMENT-TAG AM 21. MÄRZ 2018 IN HAMBURG

Nach dem Sachwert-Kolloquium 2018 am Münchner Flughafen war der 4. Assetmanagement-Tag – 16. Fondsrating-Tag ein weiterer wichtiger Netzwerktag der Sachwertbranche – nun im Norden. Und sie waren wieder alle da: Die Unternehmen BVT, Patrizia und Solvium Capital, HTB mit seiner ersten AIF-AG, präsentierten verschiedene Aspekte des Assetmanagements. Exporo stellte das Partnerprogramm für Crowdfunding vor, JDC den elektronischen Zeichnungsprozess. Die Verbände AfW und VOTUM waren mit Spitzenrepräsentanten als Referenten vertreten. Auch das Auditorium war sehr gut besucht.

Natürlich prägte die Diskussionen auf dem Podium, wie auch am Rande auf dieser wertvollen Veranstaltung, die kurz davor vermeldete Insolvenz des Containeranbieters P&R sowie die SPD-Initiative innerhalb der GroKo, den 34f GewO-Vertrieb der BaFin-Kontrolle zu unterwerfen. Von letzterer Initiative waren selbst die Verbände überrascht worden. Wie immer führte Veranstalter Jürgen Braatz charmant und eloquent durch das Programm.

