

FOR

family office report

Gespräche, Hintergründe und Fakten

August 2021

Nr. 23



Ein offener Brief an
Kanzlerkandidat Olaf
Scholz



Feindbild Neoliberalismus

Seite 3

Institutionelle Immobilienfonds:
Angebot stark ausgeweitet

Seite 5

Marktbericht zum Einzelhandel
und Handelsimmobilien-Invest-
mentmarkt

Seite 6



Ein offener Brief an Olaf Scholz

Herausgeber Edmund Pelikan schreibt an Olaf Scholz und kritisiert ein Thema mit höchster Sprengkraft.

Sehr geehrter Herr
Bundesfinanzminister,

Sehr geehrter Herr Scholz,

als Wirtschaftspublizist und freier Geldlehrer in der Stiftung Finanzbildung verfolge ich seit Jahren die Diskussion um die Diskrepanz zwischen der ökonomischen Realität einerseits und andererseits der politischen Wahrnehmung sowie deren Taten.

Fakten sind derzeit folgende:

Im August 2021 entschied das BVerfG, dass die aktuelle Praxis, 6 Prozent Zinsen für verspätete Steuerforderung zu verlangen, verfassungswidrig ist, wenn sich die Festsetzung um mehr als 15 Monate verzögert. Das bedeutet nichts anderes, als dass dieser Zins seit 2014 aus Sicht des BVerfG ungerechtfertigt ist.

Dieser einheitliche Zinssatz für Steuerforderung wurde bereits 1961 festgelegt und seither nicht mehr verändert. Die ökonomische Marktrealität ergibt jedoch, dass der Einlagensatz seit 2014 im negativen Bereich liegt. Das bedeutet, dass der Staat doppelt kassiert: Einerseits bei denen, die ihm einen Kredit in Form von Staatsanleihen gewähren, als auch andererseits bei denen, die dem Staat Steuern schulden.

Diese Praxis und rechtliche Lage war seit Jahren sowohl durch den Bundestag und den Bundesrat als auch vom Bundesfinanzhof hinterfragt worden. Allerdings passierte nichts. Erst als Ministerpräsident Markus Söder 2019 das Thema Negativzinsen für Kleinanleger anging, setzten Sie, Herr Minister Olaf Scholz, sich mit einer Forderung nach einem Verbot in den Medien ein. Die Wirkung blieb aber auch hier minimal.

Laut der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 18.08. diesen Jahres, hat der Staat in der Vergangenheit mit dem übersteuerten Zins ein wahrlich gutes Geschäft gemacht. Zwischen 2010 und 2018 waren die Einnahmen der Nachzahlungszinsen nämlich immer höher als die Summe der Zinsen, die Bund, Länder und Gemeinden auf Erstattungen zahlen mussten. In manchen Jahren machte die Differenz gar mehr als eine Milliarde Euro aus. Es war also eine politische Nebelkerze als in einem Kommentar zur aktuellen BVerfG-Entscheidung verkündet wurde, dass man 2019 mehr gezahlt als eingenommen hatten.

Nun meine Fragen, deren Beantwortung wir vor der Bundestagswahl erwarten:

1) Warum haben Sie als Fachminister nicht auf die erkennbare Asymmetrie der Zinsen reagiert?

2) Bedeutet eine Verfassungswidrigkeit seit 2014 nicht einen Betrug am Steuerschuldner?

3) Planen Sie einen automatischen Gleitzins (wie z.B. Leitzins+ X) einzuführen, in etwa so einer Form, wie sie es auch bei ihrem Gehalt als Bundestagsabgeordneter gemacht haben?



4) Schämen Sie sich eigentlich, dass erst eine Entscheidung des BVerfG Sie dazu zwingen muss, die verfassungswidrige Begebenheit zu ändern?

Ich freue mich, auf eine zeitnahe Beantwortung und werde diese auch breit kommunizieren.

Mit freundlichen Grüßen

Edmund Pelikan ■



Feindbild Neoliberalismus

Kommentar von Roland Koch, Vorsitzender der Ludwig-Erhard-Stiftung in der ERHARD HEUTE vom 17.09.2021

Kann es eigentlich sein, dass wir eine linke Regierung im Sinne von Rot-Rot-Grün bekommen? Die Demoskopen – auch wenn sie sich oft irren – schließen das nicht aus. Aber eine inhaltliche Debatte, in der die Konvergenz der Positionen dieser drei Parteien transparent bewertet werden können, findet öffentlich kaum statt. Eine Buchvorstellung zum Thema Kinderarbeit brachte sie zusammen (vgl. Alexander Jürgs, „Alle gegen die Neoliberalen“ in der FAZ vom 11.09.2021, Seite 38). Am 9. September 2021 saßen in Frankfurt die SPD-Vorsitzende Saskia Esken, die Links-Partei-Vorsitzende Janine Wissler und der Grünen-MdB Wolfgang Strengemann-Kuhn gemeinsam auf dem Podium.

Es ging, was uns als Ludwig-Erhard-Stiftung besonders interessiert, um die Grundlagen unserer Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung. Und da sah man dann spannende, vielleicht auch manche erschreckende Gemeinsamkeiten. Saskia Esken spricht vom „Ungeist des Neoliberalismus“ und Linken-Chefin Wissler vom „neoliberalen Gift“. Wolfgang Strengemann-Kuhn kann da nur beipflichten und von der immer noch bestehenden „Klassengesellschaft“ dozieren. Die Kenner der Parteiprogramme mag das nicht überraschen. Die Linkspartei wollte die Marktwirtschaft nie, die Grünen-Vorsitzende Annalena Baerbock hielt sie für eine Erfindung der SPD, und die SPD hat ihren großen Schwenk zur Sozialen Marktwirtschaft im Godesberger Programm von 1957 heute anscheinend vergessen.

Diese Einstellungen zur freiheitlichen Wirtschaftsordnung haben konkrete Folgen für das Regierungshandeln. Eine Erhöhung des Mindestlohns wollen alle: Die SPD auf mindestens zwölf Euro, Grüne und Linke würden ihn gerne noch weiter anheben. Auch eine Grundsicherung für Kinder, die arme Familien besonders stark unterstützt, steht bei allen drei Parteien im Programm. Die Wiedereinführung einer Vermögensteuer sowieso. Der Satz von Annalena Baerbock „Jedes Verbot ist auch ein Innovationstreiber“ wäre vermutlich auch auf unge-

teilte Zustimmung gestoßen.

Wenn derzeit über eine Zusammenarbeit von Rot-Rot-Grün gesprochen wird, stehen immer auch Fragen von der Landesverteidigung und der NATO im Mittelpunkt, und diese Fragen sind wichtig. Selbst wenn die Linke aus opportunistischen Machterwägungen diesen Punkt zunächst zurückstellen würde, um eine gemeinsame Regierung zu bilden, wäre eine gemeinsame Mehrheit dieser drei Parteien ein fundamentaler Bruch mit den zentralen Überzeugungen, die alle Kanzlermehrheiten von Adenauer über Schröder bis Merkel zur Sicherung von Freiheit und Wohlstand getragen haben.

Der „Kampf gegen den Neoliberalismus“ ist der ideologische Angriff auf die Freiheit eines jeden Bürgers, nach eigenem wirtschaftlichen Erfolg zu streben und frei von staatlicher Bevormundung sein Leben zu gestalten und zu verantworten. „Neoliberalismus“ als Begriff erlangte seine Bedeutung als Ergebnis einer Konferenz von Wirtschaftswissenschaftlern, Publizisten und Unternehmern im Jahr 1938 in Paris (Colloquium Walter Lippmann). Er war das Ergebnis der besorgten Diskussion unter dem Eindruck des NS-Regimes in Deutschland und der sozialen Herausforderungen in vielen westlichen Ländern. Er entstand als Zeichen der Übereinstimmung, dass eine freiheitliche Wirtschaftsordnung unter klaren Regeln des Wettbewerbs und unter Beachtung der Interessen aller Teile der Gesellschaft durch allgemeine Gesetze geschaffen werden müsse. Wir in Deutschland nennen das Ordnungspolitik, und einige der akademischen Väter unserer Sozialen Marktwirtschaft waren in Paris dabei. Diese Ordnung muss täglich neu gelebt werden. Sie ist das Gegenteil einer Verbotskultur, und sie macht Schluss mit allen Klassenideologien. Sie wurde geschaffen, die Macht der Politik über den Einzelnen und seinen Weg zum Glück zu begrenzen. Sie fürchtet den Staat als wissenden Vormund mit dem Hang zur Intoleranz.

All diese Themen sind auch heute ak-



tuell. An ihnen entscheidet sich unser Weg in Deutschland und Europa. So viele Chancen wir auch haben, soviel wir aus den dunklen Zeiten unserer Geschichte auch gelernt haben mögen, die Gefahren für Freiheit und Wohlstand entstehen immer wieder neu. Immer wieder gibt es die Verführer, die dem Einzelnen anbieten, seine Risiken zu tragen und ihm Geborgenheit zu geben, wenn er nur sein Schicksal in die ach so klugen Hände dieser staatlichen Betreuer legt.

Man sollte Saskia Esken, Janine Wissler und Grüne wie Wolfgang Strengemann-Kuhn oder Annalena Baerbock ernst nehmen. Schade, dass man sie nur selten zusammen sieht. Über die Diskussion in Frankfurt wurde übrigens weder in der Frankfurter Rundschau noch in der TAZ berichtet. Lieber schweigt man und wartet ab.

Wie schon in einer Rundfunkansprache im Jahr 1949 wäre Ludwig Erhards heutiger Kommentar dazu vermutlich folgender gewesen: „Mit den süßesten Flötentönen bot sich die Planwirtschaft alias Zwangswirtschaft zur Überwindung der sozialen Spannungen an, aber mit ihr ist es wie mit dem Wolf im Märchen: Mit mehlbestäubten weißen Pfoten und Honig auf den Lippen begehrt sie Einlass, um dann die Lämmer zu reißen, die töricht genug waren, den Verlockungen Glauben zu schenken. Dabei macht es wenig aus, ob dogmatische Gebundenheit oder bei gutem Willen mangelnde Einsicht der Planwirtschaft das Wort redeten.“

Erstveröffentlichung des Kommentars: Ludwig-Erhard-Stiftung auf www.ludwig-erhard.de ■

Herausgeber:

Stiftung Finanzbildung gemeinnützige UG (haftungsbeschränkt)

Verlag/Anzeigenvertrieb:

epk media GmbH & Co. KG
Altstadt 296, 84028 Landshut
Tel.: +49 (0)871 43 06 33-0
Fax: +49 (0)871 43 06 33-11
E-Mail: sekretariat@epk24.de

Redaktion:

Edmund Pelikan (ep) verantwortlich,
Evi Hoffmann (eh), Tanja Christl (tc)

Autoren und Interviewpartner dieser Ausgabe:

Roland Koch ERHARD HEUTE Kommentar)

Grafik, Layout:

Ellen Kotzbauer
Erscheinungsweise:
alle 2 Monate

Verlagsveröffentlichung:

23. Ausgabe

Foto-Quellen:

www.shutterstock.com, freepik.com
www.pixelio.de, www.pixabay.de

Nachdruck und Veröffentlichung nur mit
Genehmigung des Herausgebers erlaubt.

Beiträge und Autoren

In den mit Autorennamen gekennzeichneten Beiträgen wird die Meinung der Autoren wiedergegeben. Diese muss nicht unbedingt mit der des Herausgebers übereinstimmen.

Beiträge und Autoren

In den mit Autorennamen gekennzeichneten Beiträgen wird die Meinung der Autoren wiedergegeben. Diese muss nicht unbedingt mit der des Herausgebers übereinstimmen.

Risikohinweise / Disclaimer

Die Redaktion bezieht Informationen aus Quellen, die sie als vertrauenswürdig erachtet. Eine Gewähr hinsichtlich Qualität und Wahrheitsgehalt dieser Informationen besteht jedoch nicht. Indirekte sowie direkte Regressansprüche und Gewährleistung wird für jegliche Inhalte kategorisch ausgeschlossen. Leser, die aufgrund der in diesem Report veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen, handeln auf eigene Gefahr, die hier veröffentlichten oder anderweitig damit im Zusammenhang stehenden Informationen begründen keinerlei Haftungsobliegenheit. Ausdrücklich weisen wir auf die erheblichen Risiken hoher Wertverluste hin. Dieser BeteiligungsReport darf keinesfalls als Beratung aufgefasst werden, auch nicht stillschweigend, da wir mittels veröffentlichter Inhalte lediglich unsere subjektive Meinung reflektieren.

Für alle Hyperlinks gilt: Die epk media GmbH & Co. KG erklärt ausdrücklich, keinerlei Einfluss auf die Gestaltung und die Inhalte der gelinkten Seiten zu haben. Daher distanziert sich die epk media GmbH & Co. KG von den Inhalten aller verlinkten Seiten und macht sich deren Inhalte ausdrücklich nicht zu eigen. Diese Erklärung gilt für alle in den Seiten vorhandenen Hyperlinks, ob angezeigt oder verborgen, und für alle Inhalte der Seiten, zu denen diese Hyperlinks führen.

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

Kurzmeldungen

Weitere Meldungen auf finanzbildungsforum.digital

Pünktlich zur Klimawahl: Bundesverband Nachhaltige Wirtschaft und Plan A launchen Emissionsrechner für Unternehmen



Der Klimawandel ist menschengemacht und wird – sollten die hauptsächlichen Treibhausgasemissionen nicht umgehend radikal reduziert werden – verheerende Folgen für Menschen und Umwelt haben. Daran lassen sowohl die Flutkatastrophe in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz diesen Sommer als auch der jüngste Bericht des Weltklimarats keinen Zweifel. Einer der zentralen Aufträge der aus der Klimawahl am 26. September hervorgehenden Bundesregierung muss demnach sein, die deutsche Wirtschaft als einen der Schlüsselfaktoren nachhaltig zu transformieren. Wie dies gelingen kann, zeigen der Bundesverband Nachhaltige Wirtschaft e. V. und das Berliner Greentech Plan A, die heute einen eigens entwickelten, kostenfrei und öffentlich zugänglichen CO2-Emissionsrechner für Unternehmen vorstellen.



Der unter www.plana.earth/bnw-emissionsrechner aufrufbare Emissionsrechner bietet Unternehmen ab sofort die Möglichkeit, eine erste realistische Einschätzung ihres Emissionsprofils zu erhalten. Hierzu stellt das Tool eine Reihe von Fragen zu den Unternehmensaktivitäten – vom Pendeln der Mitarbeiter bis zu den Ausgaben für Strom, Heizung oder andere Dienstleistungen – und sammelt so die notwendigen Daten über alle relevanten Emissionsbereiche hinweg. Anschließend werden die Treibhausgasemissionen berechnet und mit Branchenwerten verglichen.

Die der Berechnung zugrunde lie-

genden Methoden entsprechen dabei dem international anerkannten Standard des „Greenhouse Gas Protocols“ und sind somit wissenschaftlich fundiert – das hat der TÜV Rheinland Plan A Anfang September 2021 offiziell zertifiziert.

Lubomila Jordanova, CEO von Plan A: „Es erfordert entschlossenes Handeln und entschiedene Maßnahmen, um unsere Wirtschaft zu dekarbonisieren und ökonomisches Wachstum nachhaltig zu gestalten. Und zwar nicht irgendwann, sondern jetzt. Hierfür muss die Politik umgehend die Rahmenbedingungen schaffen. Es ist also an der nächsten Bundesregierung, eine ambitionierte Nachhaltigkeitsagenda zu verfolgen und den Transformationsprozess voranzutreiben. Die Tools stehen uns bereits zur Verfügung. Deshalb freut es uns sehr, heute unseren in Kooperation mit dem BNW entwickelten Emissionsrechner live zu schalten, um hiesigen Unternehmen als ersten Schritt auf ihrer Nachhaltigkeitsreise ein seriöses Abbild ihres Fußabdrucks bieten zu können.“

Dr. Katharina Reuter, Geschäftsführerin des Bundesverbandes Nachhaltige Wirtschaft: „Viele kleine Unternehmen möchten ihre Emissionen nachhaltig senken. Eine Klimabilanz ist da der erste Schritt. Wir freuen uns daher sehr, dass wir in Kooperation mit Plan A einen kostenfreien Emissionsrechner anbieten können, der einen ersten Überblick über die Emissionswerte des Unternehmens gibt. Gemeinsam können wir das Ruder noch rumreißen und die Klimakatastrophe abwenden. Dazu braucht es politische Leitplanken und Anstrengungen von uns allen.“

Quelle: Plan A, Bundesverband Nachhaltige Wirtschaft e.V. (PM vom 14.09.2021) ■

SCOPE: Institutionelle Immobilienfonds:

Angebot stark ausgeweitet

Institutionellen Investoren steht ein breites Angebot an Wohnimmobilienfonds zur Verfügung. Die prognostizierte Rendite der Fonds liegt zwischen 3,0% bis 4,5%. Aktuell sind 40% der Fonds als Art. 8 und damit als nachhaltig eingestuft – Tendenz steigend.



Die Ratingagentur Scope hat das Angebot an offenen Wohnimmobilienfonds erfasst, in die deutsche institutionelle Investoren derzeit investieren. Die insgesamt 13 Asset Manager, die an der Umfrage teilgenommen haben, offerieren 26 offene Spezial-AIF mit einem geplanten Eigenkapitalvolumen von zusammen mehr als 7 Mrd. Euro.

Das Angebot wuchs in den letzten Jahren stetig und stark. Rund zwei Drittel bzw. 17 der 26 Fonds wurden in den Jahren 2019 bis 2021 aufgelegt – nur fünf Produkte sind älter als fünf Jahre.

Ein wesentlicher Grund für das starke Produktwachstum ist das massiv gestiegene Interesse der Investoren an der Assetklasse Wohnen, die auch in der Pandemie ihre Stabilität – vor allem im mittelpreisigen Segment – einmal mehr unter Beweis gestellt hat.

Die prognostizierte Rendite der Wohnimmobilienfonds liegt überwiegend in einem Band zwischen 3,0% bis 4,5% und damit unter Berücksichtigung des Risikoprofils weiterhin auf einem vergleichsweise attraktiven Niveau.

Fokus auf Deutschland: 69% bzw. 18 der 26 untersuchten Fonds konzentrieren sich rein auf deutsche Immobilien. Nur sieben Fonds haben einen europäischen Investitionsfokus.

In Rahmen der Offenlegungsverordnung gelten fortan zusätzliche Pflichten – unter anderem die Einstufung der Fonds als Artikel 6-, Artikel 8- (ESG-Fonds mit ökologischen oder sozialen Merkmalen) oder Artikel 9-Produkt (Impact-Fonds mit definiertem Nachhaltigkeitsziel). Von den 26 Fonds sind derzeit 40% als Artikel 8 eingestuft. Kein nach deutschem Recht aufgelegter Fonds fällt derzeit unter Artikel 9.

Scope erwartet jedoch, dass künftig Artikel 9-Produkte (Impact Investing) auf den Markt kommen werden. Sie werden vor allem auf soziale Komponenten abzielen – zum Beispiel im sozial geförderten Wohnungsbau.



hier geht es zum vollständigen Report

Wettbewerb
„Jugend wirtschaftet!“
ab jetzt auch für die Region Hessen



Hard work pays
Mit Preisgeldern bis zu 300,- Euro für die Endrundenteilnehmer!

Fach- bzw. Seminararbeiten zum Thema
Finanzen oder (Geld-)Wirtschaft
aus dem Schuljahr 2021/2022!

Einsendeschluss für Bayern: 25.02.2022
für Hessen: 11.02.2022



Deutsches
FinanzbildungsForum

Weiteres Jurymitglied für die
Region Hessen:



Jan
Neynaber
Dipl. Kaufmann MagPol,
CEFA, HPPsych.

Außerdem freuen wir uns
über unser neues
Fördermitglied:

G&W | GELD&WISSEN®

Veröffentlichung des neuen HAHN Retail Real Estate Reports 2021/2022 – Marktbericht zum Einzelhandel und Handelsimmobilien-Investmentmarkt

Der aktuell veröffentlichte HAHN Retail Real Estate Report 2021/2022 bietet einen umfassenden Marktüberblick über die Rahmenbedingungen für Handelsimmobilieninvestments. Der von der Hahn Gruppe jährlich herausgegebene Bericht wurde wieder in Kooperation mit CBRE, bulwien-gesa und dem EHI Retail Institute erstellt. Dies sind einige der zentralen Erkenntnisse des Researchs und der Expertenbefragungen:

Investitionsneigung der Investoren befindet sich auf Mehrjahreshoch

Die Kaufneigung der Investoren ist so hoch wie seit vielen Jahren nicht mehr. Angesichts der noch andauernden Pandemie ist dies eine überraschend positive Haltung. So wollen 75 Prozent (Vorjahr: 58 Prozent) der Investoren in den kommenden Monaten bis Jahresende 2021 zum Immobilienbestand stark beziehungsweise moderat hinzukaufen. Entsprechend beabsichtigen in diesem Jahr nur 19 Prozent (Vorjahr: 33 Prozent) der Investoren, den verwalteten Immobilienbestand auf Vorjahresniveau zu halten. Ein geringfügiger Anteil von drei Prozent möchte den Immobilienbestand in den kommenden Monaten moderat verkleinern (siehe Grafik im beigefügten PDF).

Bezüglich der erwarteten Entwicklung der Spitzenrenditen sind die befragten Investoren und Finanzinstitute ebenfalls optimistisch. 43 Prozent der Experten (Vorjahr: 25 Prozent) prognostizieren sinkende Nettoanfangsrenditen auf dem Handelsimmobilien-Investmentmarkt bis zum Jahresende 2021. Ein Anteil von 40 Prozent (Vorjahr: 38 Prozent) geht davon aus, dass das Renditeniveau in den kommenden Monaten auf dem aktuellen Stand verbleiben wird. Ein kleiner Anteil von 17 Prozent (Vorjahr: 37 Prozent) der Befragten rechnet mit einem Anstieg der Nettoanfangsrenditen bis zum Ende des Jahres.

Einzelhändler erwarten mehrheitlich Umsatzanstieg im zweiten Halbjahr 2021 und wollen wieder stärker expandieren.

Die durchgängige Wiederöffnung des stationären Einzelhandels und der Gastronomie sowie die verbesserte Konsumstimmung stärken den Optimismus der Einzelhändler. So rechnen insgesamt 34 Prozent (Vorjahr: 20 Prozent) mit steigenden Umsätzen und ein Viertel (Vorjahr: 11 Prozent) sogar mit deutlich steigenden Umsätzen im zweiten Halbjahr 2021 im Vergleich zur umsatzschwachen Vorjahresperiode (siehe Grafik). Hierzu zählen insbesondere die Branchen, die über längere Zeiträume pandemiebedingte Umsatzeinbußen zu verzeichnen hatten (Bekleidung/Textil, Gastronomie, Gesundheit/Beauty, Möbel, Hobby/Freizeit). 30 Prozent der Befragten (Vorjahr: 24 Prozent) erwarten eine weitestgehend stabile Umsatzentwicklung in der zweiten Jahreshälfte. Dies trifft in besonderem Maße auf den nicht von Schließungen betroffenen Lebensmitteleinzelhandel zu. Der Anteil an Experten, der zusammengefasst sinkende beziehungsweise deutlich sinkende Umsätze prognostiziert, ist im Vergleich zur Vorjahresperiode von 45 Prozent auf 10 Prozent gesunken.

Die positiven Umsatzerwartungen spiegeln sich auch in der verstärkten Expansionsneigung des Handels wider. Über die Hälfte der Expansionsverantwortlichen (52 Prozent) plant, die Standortanzahl bis zum Jahresende 2021 gegenüber dem Vorjahr zu erhöhen. Der Anteil der expansiven Filialisten ist somit um zehn Prozent im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Ein Viertel möchte das bestehende Filialnetz halten (Vorjahr: 27 Prozent) und 23 Prozent (Vorjahr: 31 Prozent) rechnen zum Jahresende mit weniger Filialstandorten (siehe Grafik im beigefügten PDF).

Bewirtschaftungskosten und E-Commerce stellen den Handel vor Herausforderungen

Die teilnehmenden Einzelhändler nennen wie im Vorjahr als derzeit größte wirtschaftliche Herausforderung die gestiegenen Immobilienkosten und -mieten (76 Prozent; Vorjahr: 64 Prozent). Die dynamische Kostenentwicklung und die daraus entstehende Belastung für die Einzelhändler hat sich während der Pandemiezeit anscheinend nochmals verschärft. Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend das sich verändernde Einkaufsverhalten der Konsumenten nach der Pandemie (60 Prozent) sowie die Konkurrenz durch den Onlinehandel (41 Prozent; Vorjahr: 22 Prozent) als Herausforderungen angeführt. Letztere steht auch in Abhängigkeit davon, ob die Händler über eine funktionierende Omni-Channel-Strategie verfügen. Finanzielle Verbindlichkeiten aus dem Corona-Lockdown stellen für über ein Viertel der befragten Unternehmen (29 Prozent; Vorjahr: 23 Prozent) weiterhin eine Belastung dar.

Fachmarktzentren sind neuer gemeinsamer Liebling des Handels und der Investoren

Über ein Jahr nach dem Ausbruch der Pandemie hat sich die differenzierte Einschätzung der Expansionsverantwortlichen hinsichtlich der präferierten Einzelhandelslagen und Objekttypen fortgesetzt. So besteht bei weit über der Hälfte der Einzelhändler (63 Prozent) die größte Zuversicht darin, dass sich Fachmarktzentren langfristig positiv entwickeln werden (Vorjahr: 56 Prozent). Durch die in der Regel versorgungsorientierte Ausrichtung und die vorrangig lebensmittelgeankerte Mieterstruktur haben diese Standorte in den vergangenen Monaten ihre Resilienz unter Beweis gestellt. Ebenfalls hinsichtlich ihrer künftigen Entwicklung positiv

eingeschätzt werden Quartierslagen (51 Prozent), Stadtkerne von Mittelzentren und Mixed-Use-Immobilien (jeweils 36 Prozent; Vorjahr: 26 bzw. 31 Prozent). Trotz der zeitweise reduzierten Passantenfrequenzen werden Toplagen in Oberzentren von den Befragten ebenfalls teilweise als langfristig stabil und resilient eingestuft (25 Prozent; Vorjahr 25 Prozent). Hingegen werden Shopping-Center (67 Prozent; Vorjahr: 77 Prozent) und Nebenlagen in Oberzentren (58 Prozent; Vorjahr: 59 Prozent) laut Einschätzung der Händler an Attraktivität als bedeutende Einzelhandelsstandorte verlieren.

Im Vergleich zur Vorjahresbefragung stehen in diesem Jahr auch bei den teilnehmenden Handelsimmobilien-Investoren sowie bei den Banken und Finanzinstituten erstmals Fachmarktzentren an der Spitze des Objekttypen-Rankings und verdrängten damit Supermärkte und Lebensmittel-Discounter (siehe Grafik). Diese belegen nun den zweiten Platz. Unverändert zum Vorjahr stehen bei Investoren SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte an dritter Stelle, gefolgt von Mixed-Use-Immobilien (Platz 4) und Geschäftshäusern in 1a-Lagen beziehungsweise von Bau- und Heimwerkermärkten (Platz 5). Banken und Finanzinstitute präferieren auf Rang 3 Mixed-Use-Immobilien. Anhaltendes Interesse besteht zudem bei den Objekttypen SB-Warenhaus und Verbrauchermarkt (Platz 4). Im Vergleich zum Vorjahr richtet sich der Fokus in diesem Jahr auch wieder auf Bau- und Heimwerkermärkte und Geschäftshäuser in 1a-Lagen (Platz 5). Wie in der Vorjahresbefragung besteht weder bei den Handelsimmobilien-Investoren noch bei den Banken und Finanzinstituten ein Investment-/Finanzierungsinteresse am Objekttyp Shopping-Center.

Rückläufige Risikoneigung der Investoren: Core und Core-Plus bevorzugt

Trotz der Belebung der deutschen Wirtschaft und der optimistischen Wirtschaftsprognosen für das kommende Jahr hat die Risikoneigung der Investoren abgenommen (siehe Grafik im beigefügten PDF). So präferieren 79 Prozent (Vorjahr: 72 Prozent) der Investoren einen risikoarmen Investmentstil (Core) in bevorzugt hochwertige Immobilien etablierten Märkten mit langfristigen Mietverträgen sowie bonitätsstarken Mietern. Desgleichen wird die Core-Plus-Investmentstrategie von 79 Prozent (Vorjahr: 57 Prozent) der Befragten am zweitstärksten verfolgt. Eine deutlich geringere Beliebtheit im Vorjahresvergleich erfahren die Investmentstrategien Value-Add mit 17 Prozent (Vorjahr: 30 Prozent) sowie Opportunistic mit 6 Prozent (Vorjahr: 11 Prozent). Die konservative Haltung der Investoren überrascht. So führte ein starker Anlagedruck bei geringer Objektverfügbarkeit in der Vergangenheit oftmals zu einem Ausweichen auf andere Risikoklassen. Aktuell ist dies nicht zu beobachten.

ESG-Kriterien gewinnen im Immobilienportfolio an Bedeutung

Mittlerweile sind bereits für 62 Prozent der befragten Handelsimmobilien-Investoren ESG(Environment, Social, Governance) -Kriterien sehr relevant bei ihren Investitionsentscheidungen. Im Rahmen der Optimierung der ESG-Performance des Immobilienportfolios Maßnahmen zur CO2-Reduzierung und Optimierung des Ressourcenverbrauchs von den befragten Investoren und Finanzinstituten die größte Bedeutung für das Immobilienportfolio eingeräumt. Die Förderung der E-Mobilität hat ebenfalls einen hohen Stellenwert,

danach folgen Nachhaltigkeitszertifizierungen, Dachbegrünungen, Photovoltaik und die digitale Verbrauchsmessung bzw. Smart Metering.

Der einmal jährlich erscheinende HAHN Retail Real Estate Report beschreibt die aktuellen Entwicklungen im deutschen Einzelhandel und Handelsimmobilien-Investmentmarkt. Der Report ist erneut in Kooperation mit CBRE, bulwiengesa und dem EHI Retail Institute entstanden. bulwiengesa beschreibt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel sowie die Entwicklung der einzelnen Akteure. CBRE beschäftigt sich insbesondere mit dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien. Ein weiterer Baustein sind die Expertenbefragungen, welche die Hahn Gruppe im Sommer 2021 bei 106 Expansionsverantwortlichen des Einzelhandels sowie 47 Entscheidungsträgern von institutionellen Immobilieninvestoren und Banken/Finanzinstituten durchgeführt hat. Die in Zusammenarbeit mit dem EHI Retail Institute befragten Handelsunternehmen sind führende Akteure des Einzelhandels in Deutschland. Bei den befragten Investoren handelt es sich beispielsweise um Asset Manager, Versicherungen, Immobilien-AGs, Pensionskassen und Stiftungen. ■

Den Report finden Sie online unter www.hahnag.de oder direkt hier:

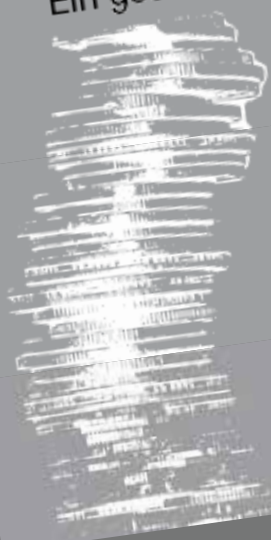


NEUERSCHEINUNG

Edmund Pelikan

Das Geld-Paradox der deutschen Politik

Ein gestörtes Verhältnis zu Geld
und Vermögen.



editiongeldstun.de

EPK MEDIA

Das Geld-Paradox der deutschen Politik
Ein gestörtes Verhältnis zu Geld und Vermögen.

ISBN: 978-3-937853-41-3
Booklet-Format: 12 x 17 cm
Inhalt 60 Seiten

Preis: 9,90 Euro

bestellbar unter
e | p | k media

Hiermit bestelle ich verbindlich _____ Exemplare
zum derzeit gültigen Bezugspreis von 9,90 Euro inkl. Versand

Firma

Vorname

Nachname

Straße

PLZ/Ort

Tel.

E-Mail

Unterschrift

Widerrufsrecht: Ich habe das Recht, diese Bestellung innerhalb von zwei Wochen schriftlich beim Verlag zu widerrufen. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs (Poststempel) an die unten aufgeführte Adresse. Mit dem Absenden der Bestellung bestätige ich, vom Widerrufsrecht Kenntnis genommen zu haben.

epk media GmbH & Co. KG • Altstadt 296 • 84028 Landshut

Tel. +49 (0)871 430 633-0 • Fax +49 (0)871 430 633-11 • sekretariat@epk24.de • www.beteiligungsreport.de



Auch in unserem WerteShop des Deutschen FinanzbildungsForums
zugunsten der Stiftung Finanzbildung erhältlich!

Bestellschein