

KAPITALMARKT

Brief



TOP VERMÖGEN AG
Unabhängiges Vermögensmanagement
STARNBERG - MÜNCHEN - TRAUNSTEIN

AUSGABE Mai 2019



Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,



HUBERT THALER
Vorstand der
TOP Vermögen AG

Traditionen sind etwas Wunderbares. Doch an der Börse müssen sich Anleger so langsam von der einen oder andern lieb gewonnenen Tradition verabschieden. So etwa von der Tradition, bei den Investitionen größtenteils den Heimatmarkt zu berücksichtigen. Die Musik spielt voraussichtlich in der Zukunft in anderen Märkten. Wie sagte der frühere US-Außenminister Henry Kissinger: Armes Deutschland, zu groß für Europa, aber zu klein für die Welt.

Die ersten vier Monate dieses Jahres waren für Anleger erfolgreich. Dem äußerst starken ersten Quartal folgt ein nicht minder beeindruckender April. Schade nur, dass die Party nahezu überall stattfand, nur nicht in Europa. Die chinesischen Märkte konnten hohe Zuwächse feiern, in den USA herrscht nach neuen Rekordständen reichlich Jubelstimmung. In Europa konnten die Aktienmärkte zwar ebenfalls deutlich zulegen, im internationalen Vergleich sind sie aber abgeschlagen.



MICHAEL THALER
Vorstand der
TOP Vermögen AG

Das liegt nicht zuletzt an der Branchenstruktur. Traditionelle Branchen wie die Automobilindustrie stehen vor enormen Herausforderungen, auf die sie noch keine Antworten gefunden haben. Dagegen sind die chinesischen Autobauer in Sachen Elektromobilität schon lange führend. Das europäische Bankensystem geht immer noch am Stock. Bei den Banken würde der Jahresgewinn des US-Finanzriesen JP Morgan ausreichen, um die Commerzbank zu kaufen. Hierzulande hätte selbst die gescheiterte Fusion von Deutscher Bank und Commerzbank aus den beiden schwächelnden Instituten keine Gewinnmaschine gemacht.

Bei der Digitalisierung zeigt sich dasselbe Bild. Die größten Internetunternehmen der Welt kommen aus den USA und aus China. Europa hat bisher so gut wie keine namhaften Aktienunternehmen dieser Branche hervorgebracht. So bleiben für Anleger US-Unternehmen, wie Amazon, Microsoft oder Alphabet auf absehbare Zeit die besten Alternativen.

Nullzinsen sind im Zinsmarkt dabei, eine neue Tradition zu begründen. Die zehnjährigen deutsche Anleihen rentieren bei -0,10%. Für Sparer bedeutet das: abzüglich der Inflationsrate von bis zu zwei Prozent haben sie mit den doch so sicheren Staatspapieren in zehn Jahren real 20 Prozent weniger Kaufkraft. Geld verlieren kann man auch mit Tagesgeldern, Spargbüchern, Geldmarktfonds. Mittelfristig wird sich daran wohl wenig ändern. In Aussicht gestellte Zinssteigerungen in Euroland bzw. weitere Zinssteigerungen in den USA wurden mit Verweis auf eine abschwächende Konjunktur für 2019 bereits abgesagt.

Nach langer Zeit lohnt sich auch wieder ein verstärkter Blick in die Schwellenländer. Da der US-Dollar nicht mehr so stark steigt, wie in der Vergangenheit, entspannt sich die Schuldensituation in vielen Ländern. Nach einer schweren Wirtschaftskrise kommt Brasilien langsam wieder auf die Beine. Viele weitere Länder, abgesehen von Ausnahmen wie der Türkei, haben Ihre Bilanzen deutlich verbessert. Und vor allem Chinas börsennotierte Firmen finden sich immer öfter in weltweiten Indizes wie dem MSCI World. Die größere Nachfrage stützt die Kurse.

Bei den Rohstoffen lief das Öl zuletzt wie geschmiert. Durch die politisch bedingten Ausfälle in Venezuela, Iran und Libyen stieg der Ölpreis auf über 70 US-Dollar pro Barrel. Das Ölkartell OPEC hat es mit der Unterstützung Russland tatsächlich geschafft, die Fördermengen stabil zu halten.

Und selbst in den USA war der Anstieg des Angebotes nicht so stark ausgeprägt, wie von Präsident Trump gewünscht.

Der US-Präsident ist ein Freund niedriger Ölpreise. Er braucht sie, um die Wirtschaft trotz seiner außenpolitischen Eskapaden in Schwung zu halten.

Um das durchzusetzen, planen die USA ein Gesetz, das die OPEC-Kartellabsprachen für illegal erklären soll. Aus der OPEC will er eine NOPEC machen. Die Folge wären wohl niedrigere Ölpreise. Ob er sich damit durchsetzen kann, bleibt abzuwarten. Kurzfristig wird der Ölpreis durch die Spannungen am Golf aufrechterhalten. Insbesondere Iran droht damit, die für den Öltransport so wichtige Straße von Hormus zu schließen.

Weltweit bleibt die Politik das Damoklesschwert über der wirtschaftlichen Entwicklung und damit über den Börsen. Nach der Europawahl könnte einiges in Bewegung geraten. Es ist kaum vorstellbar, dass die italienischen Koalitionäre von LegaNord und 5-Sterne-Bewegung dann überhaupt noch miteinander sprechen. Eine Neuwahl erscheint wahrscheinlich. Möglicherweise ist das auch eine Option, um den lähmenden Stillstand in Großbritannien aufzulösen. Selbst die Koalition in Berlin könnte im Herbst nach den Wahlen in den verschiedenen Bundesländern passé sein. Vor diesem Hintergrund dürfte sich der deutliche Bewertungsabschlag, den Europa gegenüber den USA aufweist, in den kommenden Monaten kaum verringern.

Doch auch in den USA ist nicht alles Ordnung. Zwar macht die Konjunktur einen recht robusten Eindruck und die Haushalte haben zunehmend mehr Geld in der Tasche. Dies sollte den Konjunkturzyklus stützen. Wäre da nicht eine US-Regierung, die den Handelskonflikt mit China in die Länge zieht. Ein Scheitern des Handelsabkommens zwischen den beiden Ländern hätte schwerwiegende Folgen. Leider hat auch hier der Streit mittlerweile Tradition.

EUR/USD



Der US-Dollar hält sich dank einer besseren Verzinsung jenseits des Atlantiks in einer engen Bandbreite gegenüber dem Euro .

Umkehrhypothek und Immobilienverrentung trotz Regulierungswut

Vor einigen Jahren hatten wir dieses Thema bereits behandelt. Rund 60% der Rentner und Rentnerinnen in Deutschland leben im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung. Damit verfügen diese über ein erhebliches Vermögen, aber nicht in liquider Form. Auch im Kreis unserer rund 800 Kunden stellen wir immer häufiger fest, dass wir in Beratungsgesprächen gefragt werden, welche Möglichkeiten es gibt, das Haus oder die Wohnung zu beleihen. Maßgabe ist jedoch, auch weiterhin Eigentümer zu bleiben.

Für die Immobilienverrentung, d.h. den Verkauf der Immobilie mit einem lebenslangen unentgeltlichen Wohnrecht oder Nutzungsrecht gibt es eine erhebliche Anzahl von Firmen die sich auf die Vermittlung dieser Immobilien spezialisiert haben. Auch wenn man de facto wirtschaftlicher Eigentümer der Immobilie im Rahmen des Nießbrauchsrechtes bleibt, ist das Haus oder die Wohnung doch verkauft.

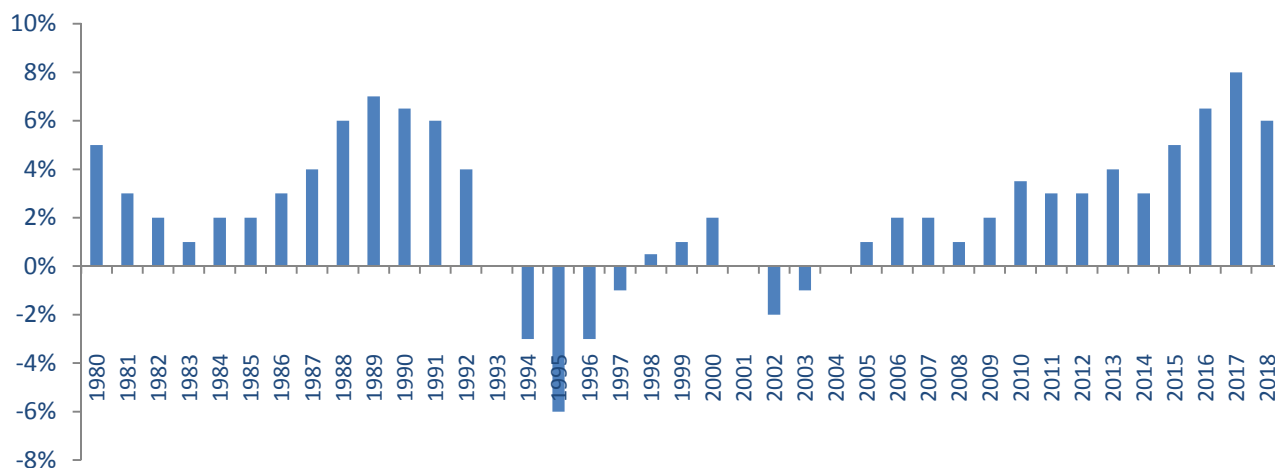
Für die Beleihung einer bestehenden Immobilie ohne Verkauf gibt es jedoch derzeit immer noch keinen geeigneten Anbieter. In den USA oder Großbritannien sind diese Angebote bereits üblich. Somit bleiben als Kreditgeber nur die Banken, die jedoch durch die Aufsichtsbehörden Vorgaben haben, sicherzustellen, dass der Kredit auch zu Lebzeiten vollständig zurückgezahlt wird. Genau dies ist jedoch bei einer Vielzahl von Interessenten nicht geplant. Im Regelfall soll der Darlehensbetrag für eine Aufbesserung der Rente, für höhere Lebenshaltungskosten, wie Reisen oder spezielle Einmalausgaben eingesetzt werden. Bei Personen ohne direkte Erben ist es fast schon tragisch, dass die Banken hier absolut zurückhaltend sind und solche Kredite, oft auch wegen eines bereits höheren Alters des möglichen Kreditnehmers ablehnen.

Immobilienbesitzer mit oder ohne direkten Erben sollten das Recht haben, eine Immobilie im Wert von z.B. Euro 900.000,00 mit einem Kredit von Euro 300.000,00 zu beleihen und somit irgendwann nur noch eine Immobilie im Wert von ca. Euro 600.000,00 zu vererben.

Fazit:

Zinssätze für Immobilienkredite zum Erwerb einer Immobilie, aber auch für die Beleihung einer Immobilie sind nach wie vor historisch niedrig. Das sind beste Voraussetzungen, da für die Wiederanlage des Kreditbetrages nach wie vor attraktive Renditemöglichkeiten bestehen, wenn Kunden den Kreditbetrag zunächst teilweise anlegen möchten und die Auszahlung eines monatlichen Dauerauftrages oder flexible Auszahlungen wünschen. Positiv ist auch, dass die Umkehrhypothek von der seit 2016 gültigen Wohnimmobilienkreditrichtlinie ausgenommen ist. Diese Richtlinie verpflichtet die Banken zu einer strengen Prüfung der Kreditwürdigkeit. Aber Kredit von Banken erhält leider nur, wer planbar zurückzahlen kann.

Immobilienpreise in Deutschland - Wertänderung pro Jahr



Im aktuellen Immobilienzyklus seit 2009 konnten Immobilien dank historisch niedriger Zinsen besonders profitieren. Dennoch zeigen Banken kein Interesse, diese Vermögenswerte im Alter zu beleihen.

Norwegischer Staatsfonds

Statistisch gesehen ist jeder norwegische Staatsbürger Millionär. Durch den norwegischen Pensionsfonds kommt jeder der über 5,3 Millionen Einwohner auf ein statistisches Vermögen von mehr als € 166.000, das sind weit über 1 Million Norwegische Krone.

Im Vergleich hierzu hat statistisch gesehen jeder deutsche Bundesbürger Schulden in Höhe von ca. € 24.000,00, obwohl die Staatsschulden derzeit um ca. € 58,00 pro Sekunde sinken. Das Geld auch glücklich macht, zeigt der World Happiness Report 2017. Laut diesem Report sind die Norweger die glücklichste Nation der Welt. Mitverantwortlich hierfür ist sicher auch der norwegische Staatsfonds mit einem Vermögen von rund € 900 Milliarden. Deutschland liegt in diesem Report übrigens auf Platz 15.

Den norwegischen Staatsfonds gibt es seit 1998 und der Reichtum resultiert größtenteils aus den Staatseinnahmen aus dem Öl- und Gasgeschäft. Ziel ist es, den Wohlstand auch für zukünftige Generation zu sichern. Der Schwerpunkt der Geldanlage mit ca. 66% des Fondsvermögens sind Aktien von über 9.000 Unternehmen aus mehr als 70 Ländern.

Diese Beteiligungen machen den norwegischen Staatsfonds zum größten Aktionär der Welt. Der konservative, weltweite Anleiheanteil des Fonds macht rund 30% aus. Der Rest des Anlagevermögens von ca. 3% - 4%

ist in einzelnen Immobilien angelegt, z.B. ist der norwegische Staatsfonds Vermieter unseres Büros in München in den Lenbachgärten.

Den gewerblichen Anteil des Gebäudekomplexes Lenbachgärten hat der Fonds vor einigen Jahren erworben. Der Fonds ist langfristig ausgerichtet. Auch beim Thema Nachhaltigkeit und Ethik geht der Fonds als Vorbild voran.

Fazit:

Wie beim norwegischen Staatsfonds eindrucksvoll bewiesen, bringen Aktien auf einen längeren Zeitraum die höchste Rendite, Anleihen und Immobilien dienen der Absicherung.

Obwohl mit Anleihen in norwegische Krone derzeit nur geringe Renditen erzielbar sind, erwarten wir einen Wertanstieg der Norwegische Krone gegenüber dem Euro in den nächsten Jahren und daher sind Anleihen in dieser Währung durchaus aussichtsreich.

Interessant war auch die Aussage eines Vertreters des Fonds im Rahmen der Mietverhandlungen für unser Büro. Der Fonds sieht München als lukrativsten Immobilienstandort in Deutschland in den nächsten 100 Jahren.

Zuletzt

In Deutschland werden jeden Tag ca. 11 Mio. Pakete verschickt, dies entspricht ca. 4 Mrd. Pakete pro Jahr. Zum Vergleich, in China werden ca. 10 mal so viele Pakete pro Jahr verschickt (40 Mrd.). Jedes sechste Paket wird in Deutschland an das Versandhaus zurück geschickt. Artikel in drei Größen und drei Farben bestellen, einen behalten, den Rest zurückschicken - Amazon, Otto und Co. machen es den Deutschen einfach.

Immer wieder wird das Rückgaberecht auch missbraucht - zum Beispiel, um sich kostenlos ein Dirndl für das Oktoberfest, einen Smoking für den Silvesterball oder einen großen Fernseher für die Fußball-WM zu leihen. Meistens sind die Retouren für die Verbraucher portofrei. Und die Retouren belasten das Klima: So viel wie «täglich 2200 Autofahrten von Hamburg nach Moskau» oder 238 000 Tonnen CO2 im vergangenen Jahr.