



UnternehmerKompositionen

Rechtsberatungsgesellschaft und
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Am Meerkamp 26
40667 Meerbusch

Tel: +49 (0) 2132 915 74 90
Mobil: 0170 924 38 54

„Ein großer und toller Biergarten“ Von Alexander George

Die Prominenz ist sich einig: Schon im 18. Jahrhundert gab Wolfgang Amadeus Mozart mit den Worten „Hier bin ich gern“ seine Liebeserklärung an München ab. 150 Jahre später formulierte es Ernest Hemingway so: „Fahren Sie gar nicht erst woanders hin, es geht nichts über München“. Aber auch Schauspieler Tom Cruise war 2010 – wenn auch von etwas ganz Besonderem – sichtlich beeindruckt: „Ich habe noch nie einen so großen und tollen Biergarten gesehen“, schwärmte der Amerikaner beim Besuch der bayerischen Landeshauptstadt.

Nun mögen die Biergärten nur ein Grund von vielen sein, weshalb immer mehr Menschen in den vergangenen Jahren München zu ihrer Wahlheimat gemacht haben. Aber auch sie stehen für das, was die Stadt an der Isar ausmacht: Neben reichlich Kultur und Kunst eine robuste und moderne Wirtschaft, die Jobs schafft – kurz gesagt eine hohe Lebensqualität. Aber das steigende Interesse hat auch seine Kehrseite. Wohnraum wird immer knapper, weshalb Mieten steigen und Preise für Immobilien inzwischen ein Niveau erreicht haben, auf dem sich der eine oder andere potenzielle Investor fragt, ob sich hier ein Engagement noch lohnt.

Stiftungen in zinslosen Zeiten auf der Suche nach neuen Wegen

Und Investoren, die in Zeiten ohne risikolosen Zins auf der Suche nach einer Diversifikation ihrer Anlagen und langfristig stabilen Erträgen sind, finden sich auch und vor allem in Stiftungsgremien. Durch immer weiter fallende Zinsen für festverzinsliche Wertpapiere ist die Anleihe als ideales Anlageinstrument inzwischen so unattraktiv geworden, dass Alternativen gesucht und gefunden werden müssen. Denn dauerhaft negative Realzinsen zehren das Stiftungskapital auf, statt es zu mehren. Allein eine Erhöhung der Aktienquote wäre zwar einfach, ist aber unter Risikoaspekten nicht immer die beste Lösung. Verstärkt rücken deshalb Immobilien in den Fokus von Stiftungen, auch weil hier der Vermögensaufbau durch steuerliche Vorteile beschleunigt werden kann. Denn während zum Beispiel eine Stiftung von ihren Mieteinnahmen nur 15 Prozent Körperschaftsteuer an das Finanzamt abführen muss, fallen die Erträge bei Privatpersonen unter die Einkommensteuer, die bis zu 45 Prozent betragen kann. Und da eine Stiftung im Gegensatz zu einer Einzelperson auch nicht sterben kann, fällt im Todesfall keine Erbschaftsteuer an, aus der finanzielle Probleme bei den Erben und unfreiwillige Veräußerungen resultieren können. Allerdings sollte vorausschauend Geld für die alle 30 Jahre anfallende Erbersatzsteuer zurückgelegt werden. Der Vorteil hier: Diese Frist lässt sich gut planen.

Druck auf die Preise von zwei Seiten

Der Druck auf die Immobilienpreise auch und gerade in München kommt von zwei Seiten: Den Menschen, die in einer der wohl attraktivsten Metropolen Europas leben wollen und den Investoren, die, weil sie das genau wissen, bereit sind, ständig neue Rekordpreise für Wohn- und Gewerbeimmobilien in der bayerischen Landeshauptstadt zu zahlen. Auch wir als Verwalter von Stiftungsvermögen stellen uns deshalb immer wieder neu die Frage, wann dieser Mechanismus nicht mehr funktioniert und ob der Höhepunkt eventuell schon erreicht sein könnte.

Brummende Wirtschaft hat hohe Anziehungskraft

Logisch an die Beantwortung dieser Frage herangegangen, fielen die Argumente für München als Immobilienstandort für Investoren genau dann weg, wenn seine Attraktivität und Anziehungskraft nachlassen würde. Lassen wir dafür mal die Biergärten außen vor und nähern uns lieber der Frage nach der Wirtschaftskraft der Metropolregion München anhand von ein paar Zahlen und Fakten: Zu allein sechs von 30 Unternehmen aus dem Deutschen Aktienindex gesellen sich rund 100.000 Handwerksbetriebe und mehr als eine halbe Million Betriebe aus Industrie, Handel und Dienstleistung. München ist die deutsche Großstadt mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit. So waren 2018 im Durchschnitt rund 37.000 Menschen ohne Job, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von 3,5 Prozent und damit dem niedrigsten Stand seit 20 Jahren. Sowohl bei der Arbeitsproduktivität, also der Wirtschaftsleistung je Erwerbstätigen, als auch bei der Kaufkraft pro Kopf liegt München mit 40, bzw. 17 Prozent über dem deutschen Durchschnittswert, Tendenz steigend. Die Pro-Kopf-Verschuldung liegt bei nur noch 446 Euro, dem niedrigsten Stand seit fast 40 Jahren. Insgesamt hat die Bayerische Landeshauptstadt ihre Verbindlichkeiten von über 3,4 Milliarden Euro im Jahr 2005 bis 2018 auf nur noch 680 Millionen Euro um ganze 80 Prozent reduziert, Tendenz fallend. Davon kann so manch andere deutsche Großstadt nur träumen.

20 Prozent mehr Einwohner in 20 Jahren

Von einer Wirtschaft, der es gut geht und in der immer mehr neue und zukunftsfähige Arbeitsplätze entstehen, werden vor allem junge Menschen und Familien angezogen. Und Unternehmen, denen es gut geht, ziehen ihrerseits Zulieferer und Partner an, welche wiederum auf der Suche nach Mitarbeitern vor Ort sind. Auch dürfte München von dem sich wieder beschleunigenden Trend zum Leben in der Stadt profitieren. Statistiker gehen davon aus, dass 2040 rund 1,85 Millionen Menschen im Stadtgebiet leben werden, fast 20 Prozent mehr als noch heute. Mit der Folge, dass sich auch das Stadtbild in den kommenden Jahrzehnten stark verändert. Stadtviertel, die derzeit noch gefragt sind, dürften von solchen Teilen der Stadt abgelöst werden, die zum jetzigen Zeitpunkt nur wenige auf dem Zettel haben. Auch gerät der Immobilienmarkt in München aus den oben genannten Gründen wieder mehr ins Visier ausländischer Käuferschichten, deren Ansprüche und Favoriten es schon jetzt gilt, genau zu beobachten.

Die Politik im Auge behalten

So sehen wir aktuell zum Beispiel Auswirkungen der Debatte in Großbritannien über den Ausstieg aus der Europäischen Union auf den deutschen Immobilienmarkt. So wie Londoner Banken mit Frankfurt als (Zweit-)Sitz liebäugeln, könnten sich in der Versicherungshochburg München durchaus einige Assekuranzen niederlassen. Dass politische Entwicklungen eine entscheidende Rolle bei der Wahl des Immobilienstandorts spielen, sehen wir auch am Beispiel Berlins. Diskussionen über Mietpreisbremsen und deren Verschärfung bis hin zu Volksbegehren für die Enteignung von großen Immobilienkonzernen machen im In- und Ausland Schlagzeilen und verschrecken den einen oder anderen Investor. Auch und gerade deshalb ist es wichtig, sich einen Partner bei der Verwaltung des Stiftungskapitals zu suchen, der nicht nur in seinem Team die Experten zur Beurteilung der Qualität der jeweiligen Lagen und Objekte im Haus hat, sondern auch die möglichen Immobilienstandorte auf langfristige Sicht beurteilen kann. Nur so können Immobilien eine zeitgemäße und zielführende Vermögensstruktur für Stiftungen optimal ergänzen.

Fazit: Nicht von Gefühlen leiten lassen, stattdessen Expertenrat einholen

Grundsätzlich gilt: Egal ob Wohn- oder Gewerbeimmobilie, ob Alt- oder Neubau oder ob Berlin-Kreuzberg oder München-Schwabing, die Objekte müssen in die Portfoliostruktur des jeweiligen Investors, beispielsweise einer Stiftung, passen. Und wie bei allem, was mit Geldanlage zu tun hat, sollte man auch bei der Wahl des Immobilienstandorts immer mit einem klaren Kopf an die Materie herangehen und sich nicht wie die Herren Mozart, Hemingway und Cruise allein von seinen Gefühlen leiten lassen.



Für den Business Development Manager Alexander George ist ein gutes Gespräch durch nichts zu ersetzen und immer eine gewinnbringende Investition. Er ist der Mensch, der andere für unsere Beratungsphilosophie begeistert, und die Novethos Markenwerte auf allen Kanälen zugänglich macht.

Der Bankkaufmann selbst versteht sich als Relationship Broker, der Menschen zusammenbringt, um einen gemeinsamen Mehrwert zu schaffen, indem er unsere Non-Profit-Organisationen und Familienunternehmen bei ihren Impact Investments begleitet.

Philanthropie nimmt im digitalen Zeitalter einen immer größeren Stellenwert in unserem Leben ein – in der beruflichen Zusammenarbeit, bei Investitionsentscheidungen und in Alexander Georges persönlichen Vorstellungen, seine Zeit maximal wertschöpfend zu gestalten. Das macht er am liebsten mit seiner Familie, beim Kochen, auf langen Laufstrecken und in den Sommermonaten, wenn er sich um gesundes Wachstum in seinem Garten kümmert.

<https://www.novethos.de/menschen/alexander-george>