

EDELMETALLE ROHSTOFFE IMMOBILIEN BETEILIGUNGEN RARITÄTEN WISSEN

SACHWERT
WISSEN FÜR ANLEGER
MAGAZIN

SACHWERT

WISSEN FÜR ANLEGER

MAGAZIN

e-Paper



Klaus Keller und Marco Aßmann

NOTWENDIGKEIT STATT NICE-TO-HAVE!

Warum Vermögensschutz heute (fast) jeden betrifft



CLAUS VOGT
Schon **52 Prozent**
Kursgewinn in nur
5 Wochen

**URBAN BACHER UND
MARCO HERRMANN**
Immobilieninvestments
zwischen Rendite und Risiko

**CHRISTOPH A.
SCHERBAUM**
Vom Kindergeld zum
Kindervermögen

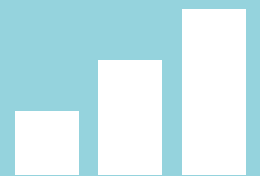


ERKENNST DU EINEN BLACK SWAN, BEVOR ER LANDET?



DEIN TICKET FÜR 17,50€*
CODE → SACHWERT26
*statt 35€

**LET'S TALK ABOUT:
RISK MANAGEMENT**



INVEST

Das Finanzevent
für deine Zukunft

Impressum

SACHWERT Magazin ePaper

Verlag

BACKHAUS Finanzverlag GmbH ist ein Unternehmen der Backhaus Mediengruppe Holding GmbH, Geschäftsführender Gesellschafter
Julien Backhaus

Redaktion/Grafik

Chefredakteur (V. i. S. d. P.): Julien Backhaus

Redaktion:

Anna Seifert, Laura Cecere,
Lea Trägenap, Stefanie Klief
E-Mail: redaktion@backhausverlag.de

Objektleitung:

Judith Iben

Layout und Gestaltung:

Judith Iben, Lea Trägenap, Christina Meyer

E-Mail: magazine@backhausverlag.de

Onlineredaktion

E-Mail: redaktion@backhausverlag.de

Herausgeber, Verleger

Julien Backhaus
Zum Flugplatz 44 | D-27356 Rotenburg
Telefon: (0 42 68) 9 53 04 91
E-Mail: info@backhausverlag.de
www.backhausverlag.de

Autoren (Verantwortliche i. S. d. P.)

Die Autoren der Artikel und Kommentare im Sachwert Magazin sind im Sinne des Presserechts selbst verantwortlich. Die Meinung des Autors spiegelt nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wider. Trotz sorgfältiger Prüfung durch die Redaktion wird in keiner Weise Haftung für Richtigkeit geschwiegen denn für Empfehlungen übernommen. Für den Inhalt der Anzeigen sind die Unternehmen verantwortlich.

Vervielfältigung oder Verbreitung
nicht ohne Genehmigung.

Alle Rechte vorbehalten.

MVFP
Medienverband
der freien Presse

**BÜNDNIS
ZUKUNFT
PRESSE.**
Eine Initiative von BDZV und MVFP

Folgen Sie uns auch auf



Anna Seifert
Redakteurin

Bild: Nicole Watzka Photo Art

Vermögen schützen – aber wie? Wie Anleger bei Turbulenzen handlungsfähig bleiben

»Regel Nummer 1: Verliere niemals Geld. Regel Nummer 2: Vergiss nicht Regel Nummer 1«, so hat es Warren Buffett einst auf den Punkt gebracht. Doch sind diese Grundsätze angesichts der heutigen, volatilen Weltlage eigentlich noch realistisch? Wie lässt sich Vermögen bewahren und bestenfalls sogar gezielt vermehren? Darauf liefern ausgewählte Finanzexperten in dieser Ausgabe ganz unterschiedliche Antworten. Den Auftakt geben Marco Aßmann und Klaus Keller. In unserem Cover-Interview widmen sich die Vermögensschutz-Spezialisten den größten Denkfehlern, die Anlegern unterlaufen, wenn es darum geht, Vermögenswerte zu sichern und erläutern, ab welcher Summe Menschen über eine wirksame Strategie nachdenken sollten.

Dass sich Anleger in Krisenzeiten verstärkt bereits bewährten Sachwerten zuwenden, zeigt ein Blick auf die aktuelle Marktentwicklung bei Gold und Silber – schließlich erleben die Edelmetalle gerade eine Hausse. Doch wie verhält

es sich mit anderen Rohstoffen? Claus Vogt beleuchtet im Marktkommentar, welche Faktoren aktuell auf den Ölpreis wirken. Auch Immobilien gelten seit jeher als guter Inflationsschutz und als sichere Wertanlage. Doch ist es heutzutage eigentlich noch ratsam, einfach ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben? Im Buchauszug zeigen die Autoren Urban Bacher und Marco Herrmann, welche Faktoren bei der Immobilieninvestition über den finanziellen Erfolg entscheiden können und inwiefern es sich auszahlt, neue Wege zu beschreiben. Und wie sieht es an der Börse aus? Immerhin wird der Handel mit Wertpapieren hierzulande spätestens seit dem Platzen der Dotcom-Blase eher kritisch beäugt. Warum eine Geldanlage in Aktien nicht zwangsläufig auch eine Spekulation bedeutet und inwieweit sie sich in turbulenten Zeiten langfristig rechnen kann, erläutert Christoph A. Scherbaum in seiner Kolumne.

Viel Vergnügen bei der Lektüre wünscht
Anna Seifert

Titelstory



Klaus Keller und **Marco Abmann** sind zwei der prägenden Köpfe von BENU Solutions. Mit einem Expertennetzwerk haben sie es sich zum Ziel gemacht, den Schutz von Vermögenswerten im In- und Ausland zu gewährleisten.

Notwendigkeit statt Nice-to-have!

Warum Vermögensschutz heute (fast) jeden betrifft

Vermögensschutz – bei Unternehmerfamilien wie Quandt und Würth gehört er längst zum Alltag. Doch Superreiche allein betrifft er längst nicht mehr, mahnen Marco Aßmann und Klaus Keller. Was passiert, wenn aus Risiko Realität wird, haben sie schon oft erlebt. Warum heute fast jeder ins Visier politischer oder regulatorischer Maßnahmen geraten kann und worauf es wirklich ankommt, damit das Vermögen bestehen bleibt – darüber haben wir mit den Finanzexperten gesprochen.

Herr Aßmann, Herr Keller, Sie haben sich auf Vermögensschutz spezialisiert. Aber wovor muss Vermögen heute überhaupt geschützt werden?

Vor einem Denkfehler! Der größte Irrtum unserer Zeit ist die Annahme, dass Vermögen sicher ist, nur, weil es profitabel war oder weil es nicht für Spaß ausgegeben, sondern klug investiert wurde. Das gesparte Geld auf dem Bankkonto. Gold, Silber. Die Immobilie abbezahlt oder teilweise abbezahlt. Solides Depot. Krypto-Profite. Was dabei übersehen wird: Krisensicher ist ein Vermögen nur, wenn es nicht angreifbar ist. Und das machen die meisten falsch. Vermögenswerte im eigenen Namen in Deutschland zu besitzen, ist der teuerste und riskanteste Fehler, den man heutzutage machen kann. Und die Superreichen machen es vor: Von Quandt über Würth, zu Schwarz von Lidl. Kaum jemand weiß, dass der Lastenausgleich von 1952 in Deutschland nicht abgeschafft, sondern lediglich abgeschlossen wurde. Die gesetzliche Grundlage existiert bis heute und wurde in den vergangenen Jahren formell fortgeführt und an die aktuelle Gesetzeslage angepasst. Damals griff der Staat auf bis zu 50 Prozent privaten Vermögens zu – Immobilien, Unternehmen und Ersparnisse eingeschlossen.

Das Gesetz schläft. Es wurde nie beerdigt. Und jetzt stellen wir uns eine einfache Frage: Ein Staat mit über 2,5 Billionen Euro Schulden, maroder Infrastruktur, explodierenden Sozial- und Verteidigungsausgaben, einer alternden Bevölkerung und immer weniger Netto-Steuerzahlern. Woher kommt das Geld? Die Antwort war historisch nie »von allen das Gleiche«. Sie kam immer von denen, die etwas haben. Vermögende sind politisch eine bequeme

Zielgruppe. Sie sind in der Minderheit. Sie organisieren sich nicht. Und sie lassen sich moralisch leicht angreifen.

Wer das für Panikmache hält, sollte weniger auf Schlagzeilen schauen und mehr auf Gesetzesentwürfe, EU-Papiere und Haushaltsdebatten. Zwangsanleihen, Sonderabgaben, Vermögenssteuern sind keine Verschwörungstheorien, sondern reale politische Instrumente, über die offen ▶

»Krisensicher ist ein Vermögen nur, wenn es nicht angreifbar ist. Und das machen die meisten falsch.«

– Marco Aßmann und Klaus Keller



Titelstory

gesprachen wird – nicht nur in Südeuropa, sondern längst auch in Brüssel und Berlin.

Vermögensschutz klingt nach einem Thema, das lediglich Superreiche betrifft – doch ist das wirklich so? Ab welcher Summe lohnt es sich, aktiv zu werden?

Schon ab 25.000 Euro auf deinen Namen. Hast du etwas aufgebaut? Eine Immobilie, ein Unternehmen, ein Depot, eine Erbschaft? Dann bist du betroffen. Der historische Lastenausgleich hat nicht zwischen »kleinem Sparer« und »großen Unternehmern« unterschieden. Wer Vermögen hatte, wurde herangezogen. Punkt.

Und hier liegt der entscheidende Unterschied: Nicht zwischen arm und reich, sondern zwischen vorbereitet und unvorbereitet.

Es gibt in Deutschland vermögende Familien, die jede Krise der letzten Jahrzehnte nicht nur überstanden, sondern genutzt haben, um stärker daraus hervorzugehen. Nicht, weil sie Glück hatten, sondern weil sie früh verstanden haben, dass Vermögen ohne Struktur angreifbar ist – und rechtzeitig gehandelt haben. Wer saubere, legale Strukturen aufgebaut hat, steht im Ernstfall anders da.

Nicht, weil er etwas versteckt, sondern weil Recht immer auf Form reagiert.

Das ist kein Trick. Das ist Architektur.

Und sie entscheidet darüber, ob ein Lebenswerk geschützt bleibt – oder politisch verwertbar wird.

Welche Strategien haben sich über Krisen hinweg bewährt?

Es gibt drei Prinzipien, die jede Regierung, jede Währung und jede Krise überlebt haben:

1. Sachwerte statt Versprechen. Geld auf dem Konto ist eine Forderung. Anleihen sind eine Forderung. ETFs sind Konstrukte aus Forderungen. Forderungen funktionieren nur, solange der Schuldner stabil ist. Eine Immobilie existiert. Gold existiert. Ein produktives Unternehmen existiert. Sachwerte haben einen inneren Wert, unabhängig von politischen Mehrheiten.

2. Streuung über Systeme, nicht nur über Produkte. Viele Menschen streuen innerhalb eines Systems: verschiedene Banken, verschiedene ETFs, alles in Euro, alles unter deutschem Recht. Das ist keine Diversifikation. Das

ist Konzentration. Zypern 2013. Griechenland 2012. Kapitalverkehrskontrollen, Zwangsabgaben, eingefrorene Konten – in Europa, nicht in »Schwellenländern«. Systemische Streuung bedeutet: unterschiedliche Rechtsräume, unterschiedliche Zugriffsmöglichkeiten, unterschiedliche Spielregeln.

3. Rechtliche Struktur vor Rendite. Immer. Die richtige Hülle entscheidet, wie ein Vermögenswert behandelt wird – steuerlich, haftungsrechtlich und politisch. Direkt gehaltenes Privatvermögen ist am leichtesten angreifbar. Strukturiertes Vermögen ist rechtlich etwas anderes. Also der einzig sichere Weg ist Vermögen nicht auf den eigenen Namen, sondern in einer dritten Rechtsidentität, über die man legal und anonym 100 Prozent Kontrolle behält.

Das ist der Unterschied zwischen Reaktion und Kontrolle.

Welcher Risikofaktor wird am meisten unterschätzt?

Der Staat und die Politiker. Sie haben die ganze Macht über all die, die das Spiel falsch spielen und wer heutzutage sein hartverdientes Vermögen dem Staat und den Entscheidungen potenziell korrupter

»Vermögen ohne Strategie ist kein Vermögen, es ist schlichtweg ein massives Risiko.«

– **Marco Aßmann und Klaus Keller**



Politiker überlasst, dem ist – unserer Meinung nach – nicht mehr zu helfen.

Deutschland ist eines der wenigen Länder, in denen ein Vermögensabgabe-Gesetz aus den 50er-Jahren bis heute formal gültig ist. Damals wurden bis zu 50 Prozent des Vermögens abgeschöpft – über Jahrzehnte, aber unwiderruflich. Die Ausgangslage heute ist objektiv angespannter als damals.

Der zweite unterschätzte Faktor ist die eigene Familie. Fehlende Testamente, unklare Nachfolgen, emotionale Entscheidungen zerstören mehr Vermögen als jede Krise.

Wir haben Familien gesehen, die durch ungeklärte Erbschaften und Vererbungen Millionen verloren haben. Vermögensschutz ist heutzutage ein MUSS für jeden mit nennenswertem Vermögen! Und das beginnt bei 25.000 Euro und geht bis hin in die Multi-Millionen.

Braucht jede Anlageklasse eine eigene Strategie?

Ja! Und wer das heute noch infrage stellt, hat das Risiko nicht verstanden. Wir leben nicht mehr in einer Zeit, in der man Vermögen einfach »anlegt« und dann in Ruhe lässt. Die Rahmenbedingungen ändern sich zu schnell: politische Eingriffe, regulatorischer Druck, Staatsverschuldung, Umverteilungsdebatten. Vermögen ohne Strategie ist kein Vermögen, es ist schlichtweg ein massives Risiko. Jede Anlageklasse bringt eigene Risiken mit sich. Immobilien sind sichtbar und politisch leicht erfassbar – vor allem mit den neuen AMLA (Anti Money Laundering) Gesetzen. Unternehmensvermögen haftet. Offengelegte Wertanlagen in Privatbesitz unterliegen regulatorischen Zugriffen.

Wer all das gleichbehandelt, schützt nichts.

Genau deshalb braucht es heute eine übergeordnete Vermögensstrategie, die nicht auf Rendite, sondern auf Schutz, Zugriff und Struktur ausgelegt ist. Unser Ansatz ist klar: so viel Vermögen wie möglich vorab rechtlich sauber in Position zu bringen – nicht, weil morgen etwas passiert, sondern weil es irgendwann passieren wird.

Ob Vermögensabgaben, Sondersteuern, politische Eingriffe oder andere Formen staatlicher Umverteilung, historisch ist eines sicher: Wenn der Zugriff kommt, kommt er unangekündigt und verschleiert. Und wenn er da ist, ist es zu spät, noch zu reagieren. Deshalb ist Vermögensschutz kein Thema für »irgendwann«.



»Wer heute handelt, hat Gestaltungsspielraum. Wer wartet, reagiert auf Gesetze.«

– **Marco Aßmann und Klaus Keller**

Wie hat sich Vermögensschutz verändert?

Er ist vom Luxus für die reichsten der Reichen zum notwendigen Thema für alle geworden. Früher hatten das nur Erben und alte Unternehmerfamilien. Heute sitzen bei uns alle die sich etwas aufgebaut haben. Denn Vermögen ist Vermögen, egal, ob drei Milliarden oder eine 500k-Immobilie. Verlieren und riskieren möchte keiner sein Vermögen. Das System bringt dir bei, Geld zu verdienen. Es bringt dir nicht bei, es zu behalten. Inflation, Schulden, politische Umverteilungsdebatten, das ist kein Randthema mehr. Das ist Realität in Deutschland.

Wird es in der aktuellen wirtschaftlichen und politischen Situation einfacher oder schwieriger, Vermögen zu schützen – und was ist jetzt entscheidend?

Es wird schwieriger – und die Zeit wird knapper. Transparenzregister,

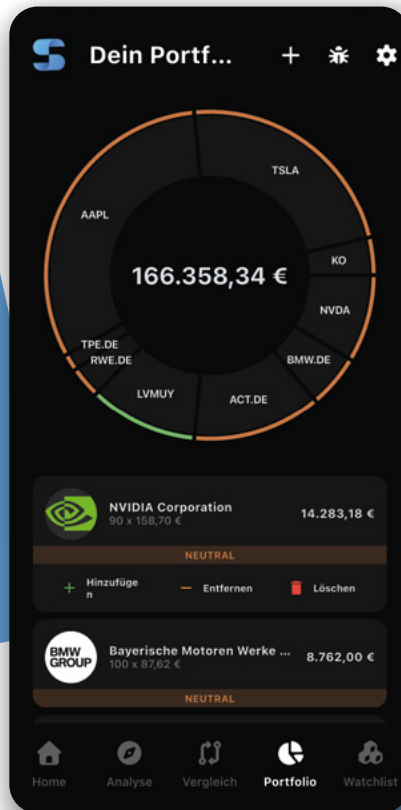
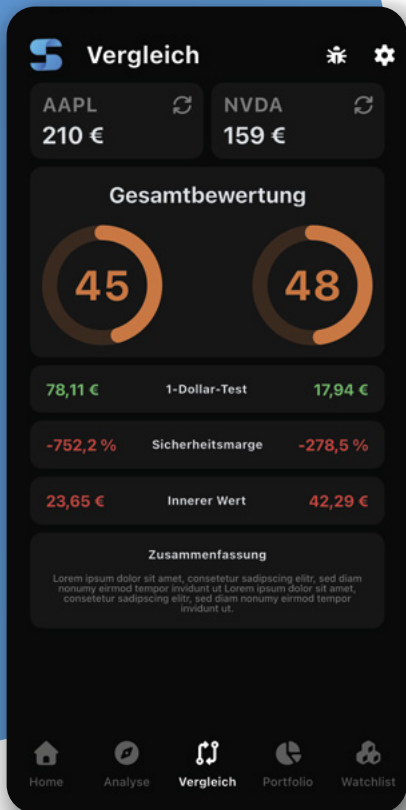
Meldepflichten, internationaler Informationsaustausch, der Staat sieht Vermögen heute klarer als je zuvor.

Was jetzt zählt:

- **Erbschaftssteuerreformen** kommen nicht überraschend – sie kommen politisch vorbereitet
- **Vermögensabgaben** werden nicht angekündigt, sondern begründet
- **Lastenausgleich** ist kein Szenario für morgen – aber ein Werkzeug für Krisen

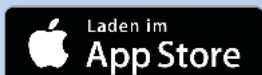
Wer heute handelt, hat Gestaltungsspielraum. Wer wartet, reagiert auf Gesetze. Das ist kein Alarmismus. Das ist Erfahrung.

Und der Unterschied zwischen »zu früh« und »zu spät« ist nicht kosmetisch. Er entscheidet darüber, ob Vermögen bleibt – oder Geschichte wird. ♦ **AS (L)**



Aktien analysieren wie Warren Buffett. Auf Knopfdruck.

App kostenlos downloaden!



weitere Informationen unter:
www.stockanalyzer.eu





Schon 52 Prozent Kurs- gewinn in nur 5 Wochen

Ein gekürzter Gastbeitrag von Claus Vogt

Im Börsenjahr 2026 zeichnen sich schon jetzt hochinteressante Entwicklungen ab. Wird die spekulative Übertreibung im massiv überbewerteten Technologiesektor auf ein noch höheres Niveau anwachsen? Wie agiert die Fed, wie entwickelt sich die US-Wirtschaft? Und was passiert nun mit dem Ölpreis nach dem US-Überfall auf Venezuela?

Dies ist natürlich nur eine kleine Auswahl der Fragestellungen, die unser Team und mich persönlich jetzt umtreiben. Noch wichtiger für Sie als Anleger ist allerdings die Frage, welche Sektoren die besten Chance-Risiko-Verhältnisse für Aktionäre ausweisen und entsprechend hohe Kursgewinne versprechen.

DIE GOLDHAUSE WIRD WEITERGEHEN

In den vergangenen beiden Jahren lagen wir goldrichtig, indem wir vor allem auf Aktien des Edelmetallsektors gesetzt und damit für unsere Leser eine außergewöhnlich gute Performance erzielt haben. Unsere Indikatoren und Prognosemodelle, die ich in über vier Jahrzehnten an der Börse stets weiterentwickelt und perfektioniert habe, kommen zu dem Ergebnis, dass sich die Goldhause fortsetzen wird. Deshalb bleibt der Edelmetallsektor bis auf weiteres ein Schwerpunkt unserer analytischen Arbeit. Schließlich sind auch Investments in diesem

weiterhin mehr als nur aussichtsreichen Sektor keine Selbstläufer, sondern müssen wohlüberlegt ausgewählt werden.

Was Silberinvestments betrifft, hat sich das Chance-Risiko-Verhältnis in den vergangenen Wochen deutlich verschlechtert. Folglich haben wir hier vor kurzem einige Gewinne von über 100 Prozent realisiert. Wie Sie in diesem

»Der bisherige Kursanstieg war wahrscheinlich nur der Auftakt zu einer deutlich größeren und länger anhaltenden Aufwärtsbewegung.«
– Claus Vogt

sehr volatilen Sektor weiter vorgehen sollten, lesen Sie ebenfalls in unserem Börsenbrief Krisensicher Investieren.

ZUSÄTZLICHER FOKUS ROHSTOFFSEKTOR

Unsere Expertise und unser analytischer Fokus beschränken sich allerdings nicht auf den Edelmetallsektor. Jetzt zeichnen sich für das neue Börsenjahr auch in anderen Marktbereichen verlockende Chancen mit ausgezeichneten Chance-Risiko-Verhältnissen ab. Das gilt unter anderem für Aktien des Ölsektors. Im Moment ist es für einen

Einstieg noch etwas zu früh. Doch das kann sich jetzt schnell ändern und für lukrative Kaufgelegenheiten sorgen, über die wir unsere Leser natürlich umgehend informieren werden.

Inzwischen halten wir den gesamten Rohstoffsektor aus den verschiedensten Gründen für sehr aussichtsreich. Eine der handverlesenen Rohstoffaktien, die wir auf unseren Beobachtungslisten führen, haben wir den Lesern meines Börsenbriefes am 16.12.2025 zum Kauf empfohlen. Seither ist die Aktie schon um 52 Prozent gestiegen.

Obwohl das bereits ein sehr beachtlicher Anstieg ist, halten wir diesen Wert weiterhin für einen Kauf Tipp. Der bisherige Kursanstieg war wahrscheinlich nur der Auftakt zu einer deutlich größeren und länger anhaltenden Aufwärtsbewegung. Dennoch raten wir Ihnen, schnell zu handeln, da große Kursgewinne in nur wenigen Tagen bei Aktien des Rohstoffsektors keine Seltenheit sind. ♦

Der Autor



Claus Vogt ist Finanzanalyst und Autor von »Krisensicher Investieren«. Der Gold-Preisbänder-Indikator dient seinen Prognosen im Edelmetallsektor.

Immobilien

IMMOBILIENINVESTMENTS zwischen Rendite und Risiko

Auszug aus dem Buch »Lege nicht alle Eier in einen Korb« von Urban Bacher und Marco Herrmann



Im Mittelpunkt der individuellen Freiheit steht die Privatsphäre. Diese Freiheit verlangt einen geschützten Raum. Ein »Zuhause« nennen wir das. Unser Grundgesetz garantiert die Unverletzlichkeit der Wohnung. Ein unmittelbares Grundrecht auf eine angemessene Wohnung ist damit nicht verbunden. Dieses Recht gibt es nur in einigen Landesverfassungen, so in Bayern, Berlin, Bremen und in den ostdeutschen Ländern. Ob ein Recht auf eine Wohnung aus dem Sozialstaatsprinzip abgeleitet werden kann, ist umstritten. Unstrittig ist, dass Grund und Boden für das menschliche Zusammenleben von existenzieller Bedeutung ist und dass fast allen Menschen ihr Zuhause sehr wichtig ist. Dort lebt die Familie, dort spielt sich ein wesentlicher Teil des Lebens ab. Es wundert deshalb nicht, dass die Einstellung der Bevölkerung zur eigenen Wohnung und zum Wohneigentum sehr positiv ist. Diese positive Einstellung hat sich in der Coronapandemie noch verstärkt. Die Vorteile eines eigenen Hauses oder einer großen Eigentumswohnung sind vielen Bürgern in der Krise noch bewusster geworden.

Seit Jahren steigen die Preise für Immobilien – für Bauland ebenso wie für forst- und landwirtschaftliche Flächen, für Wohnungen und für Häuser. Insbesondere gute Lagen sind teuer. In den großen Städten – Oberzentren mit Universität und guten Kultur- und Wirtschaftsbedingungen – sind die höchsten Steigerungen zu verzeichnen. Am teuersten ist Bauland in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg. Dort kostet der Quadratmeter Bauland im Schnitt 1.330 bzw. 1.160 Euro (Stand Mitte 2020). In Bayern liegt der Durchschnittspreis bei etwa 300 Euro. Mit unter 60 Euro vergleichsweise billig ist Bauland in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern.

Auch die Preise für Wohnungen und Häuser steigen seit Jahren, ebenso die Baupreise. Die hohen Preise hindern Menschen nicht, in Immobilien zu investieren. Steuerliche Anreize helfen, Wohnraum zu erwerben, noch mehr niedrige Bauzinsen.

Zurück zu den Motiven der Bevölkerung: Untersuchungen zeigen seit Jahrzehnten, dass man gerne für schönes Wohnen

»Der wirtschaftliche Wert einer Immobilie hängt entscheidend von der Lage des Grundstücks, dem Mietverhalten und dem Recht ab.«

– Urban Bacher und Marco Herrmann

spart und dass das eigene Zuhause eine gute Altersvorsorge ist. Nicht nur Schwaben haben das verinnerlicht und »schaffen gerne für ihr Häusle«. Neben der Anstrengung eines Hausbaus ist mit dem neuen Eigenheim auch Konsumverzicht angesagt. Die neue Investition bringt Freude am eigenen Zuhause, erfordert aber häufig auch jahrelang den Verzicht auf viele andere Annehmlichkeiten. Beim Einzug in ein Eigenheim spart sich der neue Bauherr zwar die Miete, er muss aber gewöhnlich für lange Zeit auf vieles verzichten, weil der Kapitaldienst für die Banken (Zins und Tilgung) in der Regel höher ist als die ersparte Miete. Gut finanziert, ist das Eigenheim hoffentlich mit Beginn der Rente abbezahlt, so dass der Häuslebauer endlich frei von Zins- und Tilgungslasten ist und nur noch die Nebenkosten tragen muss. Jetzt kann der Ruhestand genossen werden. In diesem Sinne ist ein eigenes Zuhause eine der besten Formen der Altersvorsorge.

Ob der Kauf von Immobilien zu Zwecken der Vermietung bzw. Geldanlage eine gute Anlageform ist, ist nicht einfach zu beantworten. Immobilien sind schon von der Definition her »unbeweglich« und »einzigartig«. Einzigartig ist auch die Sozialverantwortung von Grund und Boden. Hier hat die politische Diskussion erst begonnen. Rot-rot-grüne Regierungen werden die Grundbesitzer noch mehr in die Verantwortung ziehen, wenn sie die Macht dazu haben.

Auch die Kosten eines Immobilienerwerbs sind enorm: Grunderwerbsteuer sowie die Kosten für Makler, Notar und die Grundbucheintragungen summieren sich schnell auf 10 Prozent des

Kaufpreises. Hinzukommen laufende Lasten wie Grundsteuer, Versicherungen und die anderen Nebenkosten.

Der wirtschaftliche Wert einer Immobilie hängt entscheidend von der Lage des Grundstücks, dem Mietverhalten und dem Recht ab. Bei der Lage ist zunächst einmal die Makrolage entscheidend, also vom jeweiligen Bundesland, der Region und der jeweiligen Stadt. Positiv für Wohn- und Gewerbeimmobilien sind eine gute Infrastruktur (schnelles Internet, Zugang zum Nahverkehr, zur Autobahn und zu Radwegen). Auch die Nähe zu guten Jobs und zur Wissenschaft, zu Schulen, zu Kultur und zum Gesundheitswesen ist wichtig. Bei der Mikrolage ist die individuelle Nutzung und die konkrete Adresse entscheidend. In Ballungszentren spielt die Lage mit einem schnellen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln eine zentrale Rolle.

Privat ist es chic, mittendrin zu leben, am besten beginnt der Stadtpark gleich im grünen Hinterhof. Die Kombination vom »urbanen Leben« und doch »ganz ruhig privat« beschreibt für viele den Lebensstraum.

Kritische Punkte bei Wohnimmobilien sind eine problematische Nachbarschaft, Lärm und andere Immissionen, ein Bad ohne Fenster, wenig Sonnenlicht, kein Balkon bzw. kein Zugang zu einem Garten. Kritische Punkte bei Gewerbeimmobilien sind unflexible Flächen und ein unsicheres wirtschaftliches Umfeld. Der Onlinehandel boomt immer mehr. Das wirkt direkt auf den Einzelhandel, der immer weniger die horrenden Mieten in 1a-Lagen bezahlen kann. Hohe Fixkosten bei rückläufigen Umsätzen zwingen selbst bekannte Markenanbieter oder ▶

»Die Vorteile eines eigenen Hauses oder einer großen Eigentumswohnung sind vielen Bürgern in der Krise noch bewusster geworden.«

– Urban Bacher und Marco Herrmann

Immobilien

alteingesessene Gastronomen in bester Innenstadtlage zur Geschäftsaufgabe.

Der Trend zu Homeoffice bedroht das klassische Muster eines Bürogebäudes. Es bedarf wenig Fantasie, dass man Flächen und ganze Gebäude sparen kann, wenn sich Menschen nicht mehr jeden Tag in der Firma persönlich sehen.

Da Investitionen in Immobilien ein beachtliches Kapitalvolumen binden, ist für die allermeisten Anleger eine Diversifikation in mehrere Objekte schwierig. Unweigerlich trägt fast jede Immobilie die Gefahr, zum Klumpenrisiko des Investors zu werden.

Neben dem direkten Immobilienerwerb ist auch der indirekte Erwerb über Immobilienaktien (Deutsche Wohnen, Patrizia, Vonovia etc.) oder über Fonds möglich. Aus rechtlicher Sicht ist die Unterscheidung von offenen und geschlossenen Immobilienfonds sehr wichtig. Für offene Immobilienfonds, die als Wertpapier verbrieft sind, gibt es Haltefristen mit Freibeträgen für die Rückgabe von Anteilen.

Bei geschlossenen Fonds muss man das Modell ganz genau durchdenken: rechtlich, kaufmännisch so wie von der Liquidierbarkeit her. Die rechtliche Konstruktion von geschlossenen Fondsmodellen ist komplex, eine private Haftung oft schwer beschränkbar. Die steuerlichen Vorteile gehen nur dann auf, wenn das Modell auf lange Sicht gewinnbringend ist. Das

»Lege nicht alle Eier in einen Korb«

von **Urban Bacher**
und **Marco Herrmann**

144 Seiten

Erschienen: Mai 2022
Frankfurter Allgemeine Buch
ISBN: 978-3-96251-129-6



Finanzamt achtet darauf, dass in der Nutzungszeit mehr Erträge erzielt werden als Abschreibungen und Aufwendungen verrechnet werden. Damit sind steuerliche Risiken vorprogrammiert. Auch ist eine Rückgabe der Anteile bei geschlossenen Fonds oft nicht möglich. Man kommt ganz schnell ins Modell rein, weil die Verkäufer mit Druck verkaufen und dafür hohe Provisionen erhalten. Hingegen ist der Verkauf des Anteils eingeschränkt, in vielen Fällen sogar unmöglich. Die Verfügbarkeit des Anlageobjekts ist damit betroffen und ein zentrales Problem von geschlossenen Fondsmodellen.

Eine ganz andere Art, in Immobilien zu investieren, ist eine Investition in Infrastrukturmaßnahmen. Konkret geht es darum, den Aufbau von Energie-, Transport- und Kommunikationsnetze zu unterstützen oder Umweltprojekte und das Bildungs- und Gesundheitswesen zu fördern.

Weltweit wird die Urbanisierung zunehmen. Nach Schätzungen werden innerhalb von zehn Jahren weitere zwei Milliarden Menschen auf unserer Erde vom Land in die Stadt ziehen. Um diesen Zuwachs zu bewältigen, muss die öffentliche Hand massiv in die technische, soziale und medizinische Infrastruktur investieren. Finanziell werden die öffentlichen Haushalte meist überfordert sein. Private Großinvestoren werden deshalb in Milliardenprojekte einsteigen. Führend bei Infrastrukturmaßnahmen auf deutscher Seite ist der Allianz Versicherungskonzern. Privaten Investoren ist dieser Sektor in seiner Breite weitgehend verschlossen bzw. nur über meist teure Fondsvehikel zugänglich. Freilich gibt es in den Einzelsektoren »Energie, Gesundheit, Telekommunikation, Wassersysteme« und bei Windanlagen gute Investitionsmöglichkeiten, oft auch in Form von Aktien-ETFs. ♦

Bild: IMAGO / Joko; Cover: Frankfurter Allgemeine Buch



Eine Kolumne von Christoph A. Scherbaum

Vom Kindergeld zum Kindervermögen

70 Prozent USA, ein paar Tech-Giganten und jede Menge Mittelmaß – willkommen im MSCI World. Warum kluge Eltern das Kindergeld ihrer Kinder nicht in diesen vermeintlich sicheren Hafens stecken sollten. Und was sie stattdessen tun. 259 Euro im Monat – das ist seit Januar das Kindergeld für das erste Kind in Deutschland. Viele Familien nutzen es für den Alltag, für Windeln, Schulbücher oder die Vereinsmitgliedschaft. Doch was, wenn man nur hundert Euro davon konsequent zur Seite legt? Nach 18 Jahren wären das bereits 21.600 Euro. Ohne jede Rendite. Mit einer durchschnittlichen Aktienrendite von 7,5 Prozent pro Jahr könnten daraus fast 45.000 Euro werden. Ein beachtliches Startkapital für Ausbildung, Studium oder den ersten eigenen Haushalt. Die Idee klingt verlockend, und viele Eltern greifen deshalb zu ETF-Sparplänen auf den MSCI World. Der Gedanke dahinter: einmal einrichten, breit streuen, zurücklehnen. Dass die Eltern an die Börse gehen und nicht sich bei der örtlichen Bank mit der Farbe Rot einen Immobilienfonds andrehen lassen ist schon einmal super. Doch bei genauerer Betrachtung offenbart dieser vermeintlich sichere ETF-Weg erhebliche Schwächen.

KLUMPENRISIKO STATT DIVERSIFIKATION

Der MSCI World gilt als Inbegriff der globalen Streuung. Tatsächlich aber stecken rund 70 Prozent des Index in US-amerikanischen Aktien. Wer also meint, er investiere weltweit, setzt in Wahrheit (fast) auf eine einzige Nation. Noch problematischer: Diese 70 Prozent konzentrieren sich zunehmend auf wenige Tech-Giganten. Die »Magnificent 7« um Apple, Microsoft, NVIDIA, Amazon und Alphabet machen mittlerweile aktuellen Daten zufolge mehr als 20 Prozent des

MSCI World aus. Steigen diese Werte dieser Unternehmen, steigt der Index. Fallen sie, geht es bergab – egal, wie sich der Rest der Weltwirtschaft entwickelt. Natürlich haben Investments in die »Magnificent 7« ihre Berechtigung, aber ausgewählt und nicht blind. Denn beim MSCI World kommt hinzu: Der Index bildet den Markt nach Kapitalisierung ab. Das bedeutet, teure und potenziell überbewertete Unternehmen bekommen automatisch ein höheres Gewicht, während günstige und unterbewertete Qualitätsaktien unterrepräsentiert sind. Plakativ gesagt: Man kauft teuer und verkauft zu billig – das Gegenteil von kluger Geldanlage. Und dann ist da noch der »Schrott«: Zahlreiche Unternehmen im MSCI World sind strukturell schwach, haben komische Geschäftsmodelle oder stehen vor ungelösten Herausforderungen. Als passiver Investor nimmt man sie zwangsläufig mit ins Depot.

AKTIENSAPARPLÄNE MIT BAUSTEIN-AKTIEN

Aktiensparpläne auf sorgfältig ausgewählte Einzelaktien bieten dagegen einen grundlegend anderen Ansatz. Statt blind dem Markt zu folgen, bauen Eltern gezielt ein Portfolio aus soliden, langfristig erfolgreichen Unternehmen auf – echte Baustein-Aktien. Das sind Konzerne mit nachhaltigen Wettbewerbsvorteilen, verlässlichen Geschäftsmodellen und einer Dividendenhistorie, die Jahrzehnte zurückreicht. Zwölf bis fünfzehn solcher Aktien aus unterschiedlichen Branchen und Regionen reichen völlig aus, um ein robustes Fundament zu schaffen. Beispielsweise Nestlé für Konsumgüter, Allianz für

Der Autor



Christoph A. Scherbaum, M.A., ist unter anderem Herausgeber von marktEINBLICKE und MON|REPOS sowie F.A.Z.-Finanzen-Kolumnist.

Versicherungen, ASML für Hochtechnologie – solche Namen stehen für Stabilität und Wachstum zugleich. Anders als beim ETF wissen Sie genau, was Sie kaufen und warum Sie es kaufen. Der entscheidende Vorteil: Sie behalten die Kontrolle. Wenn ein Unternehmen seine Strategie ändert, an Innovationskraft verliert oder strukturellen Problemen gegenübersteht, können Sie reagieren. Beim ETF sind Sie Passagier, beim eigenen Portfolio sind Sie am Steuer.

KONTINUITÄT SCHLÄGT TIMING

Das Schönste an Aktiensparplänen: Man braucht kein Börsengenie zu sein. Man braucht nur Disziplin. Jeden Monat dieselbe Summe, automatisch investiert, über Jahre hinweg. In guten Zeiten kauft man weniger Anteile, in schlechten mehr – der Cost-Average-Effekt glättet die Schwankungen. Und während andere bei Marktkorrekturen nervös werden, freuen sich Sparplananleger über günstigere Einkaufspreise. Vor Kindern, die heute geboren werden, liegen 18 Jahre Anlagehorizont. Das ist genug Zeit, um mehrere Konjunkturzyklen mitzunehmen, von Dividendensteigerungen zu profitieren und echtes Vermögen aufzubauen. Nicht durch Spekulation, nicht durch Glück, sondern durch Konsequenz. Wer auf Baustein-Aktien setzt statt auf anonyme Indexfonds, legt nicht nur Geld zur Seite. Er legt ein Fundament. ♦

»Das Schönste an Aktiensparplänen: Man braucht kein Börsengenie zu sein. Man braucht nur Disziplin.«

– Christoph A. Scherbaum



DOKU / REPORTAGE



Amazon Prime

Staffel 4: BERATER – Leben auf der Überholspur

Die Serie begleitet echte Berater in ihrer Berufs- und Lebenswirklichkeit. Alle Branchen sind vertreten: Immobilien, Finanzen, Marketing, Automobil, Fitness. Unterhaltung auf hohem Niveau, Spannung und Lernmomente zeichnen dieses Format aus.



Amazon Prime

Staffel 2: Wissen

Wie funktioniert unsere Wirtschaft? Von der Erfindung des Fließbands bis zu den modernen Tech-Giganten. In fünf Folgen geht es um Effizienz, Gold als Währung, Krisenmanager, neue Vertriebswege und seltene Rohstoffe. Ein Blick auf die wichtigsten Bausteine der modernen Wirtschaft.



Amazon Prime

Staffel 1: Deutschland, deine Unternehmer

Die Serie zeigt Gründer, die mit ihren Unternehmen den Alltag vieler Menschen beeinflussen haben. Die Serie gibt spannende Einblicke in die Anfänge und in die Unternehmerpersönlichkeiten der Protagonisten.

TALK



Di, 17.02.

Experte: Gasspeicher auf Tiefststand

Steigende Großhandelspreise, niedrige Speichersstände und neue geopolitische Abhängigkeiten rücken die Gasversorgung wieder ins Zentrum der energiepolitischen Debatte. Mit Blick auf den Winter stellt sich die Frage, wie stabil die Versorgungslage tatsächlich ist. **Dr. Ludwig Möhring** ...

NEWS



Fr, 13.02.

Deutschen ist Sozialstaat zu teuer

Fast zwei Drittel der Bürger in Deutschland halten den Sozialstaat laut einer Forsa-Umfrage in seiner heutigen Form für nicht mehr finanzierbar. In der repräsentativen Befragung im Auftrag von »Stern« und RTL stellten sich laut der Deutschen Presse-Agentur 64 Prozent hinter diese Einschätzung ...



Mi, 18.02.

Warnung vor Ende von Europas Chemieindustrie

Der Chef des britischen Chemiekonzerns Ineos, Jim Ratcliffe, warnt vor drastischen Folgen, die hohe Kosten für Europas Chemiebranche bedeuten könnten. Die Industrie sei derzeit dabei herunterzufahren. Das sagte der Manager laut der Deutschen Presse-Agentur in einer vorab verbreiteten Mitteilung beim Treffen ...

Mi, 18.02.

Deutsche Kriegsschiffe: Aufträge über 20 Milliarden

Deutschlands größter Marineschiffbauer TKMS erwartet im laufenden Jahr mehr Wachstum als bisher in Aussicht gestellt. Der Umsatz soll im Geschäftsjahr 2025/26 (bis Ende September) um zwei bis fünf Prozent zulegen, wie der im MDax notierte Börsenneuling laut der Deutschen Presse-Agentur mitteilte ...



Do, 19.02.

Experte: »Wir müssen unsere Erdgas-Abhängigkeit aktiv managen«

Dr. Ludwig Möhring, Hauptgeschäftsführer des Bundesverband Erdgas, Erdöl und Geoenergie, spricht im wirtschaft tv Talk mit Chefanchor Sascha Oliver Martin darüber, wie lange Deutschland realistisch auf Erdgas angewiesen sein wird und ob ...

NEWS



Mo, 16.02.

BMW ruft hunderttausende Autos zurück

BMW ruft weltweit Fahrzeuge aus mehreren Modellreihen zurück. Insgesamt gehe es um eine mittlere sechsstelligen Zahl, hieß es vom Münchner Hersteller. In Deutschland sind 28.582 Fahrzeuge betroffen, meldet die Deutsche Presse-Agentur. Das Magazin »kfz-Betrieb« ...

Di, 17.02.

Rückhalt für Energie-wende sinkt

In Deutschland gibt es laut einer Umfrage in der Bevölkerung immer weniger Rückhalt für die Energie-wende und den Klimaschutz. Der Anteil derer, die sich große Sorgen über die Folgen des Klimawandels machen, sei in den vergangenen Jahren deutlich gesunken, Das geht laut der ...

BÖRSE



Di, 02.02.

Schwäche in der Stahlproduktion

Die deutsche Stahlproduktion hatte im letzten Jahr mit einer sehr geringen Nachfrage zu kämpfen und auch die immer höher werdenden Kosten und geopolitische Einflüsse machen der Branche zu schaffen. Wie es währenddessen in China mit der Stahlproduktion ...

Do, 05.02.

Experte: Edelmetalle profitieren von US-Politik

Trumps Zoll-Politik verunsichern weltweit immer mehr Menschen. Der US-Dollar scheint nicht mehr so sicher wie vor einigen Jahren. Die Folge: Immer mehr Anleger flüchten sich in Edelmetalle. **Dr. Franz Hölzl**, Vorstand von Auvesta Edelmetalle, ...

Nichts mehr verpassen!

Die aktuellsten Videos zu den Themen Wirtschaft, Unternehmen, Börse, Erfolg und Lifestyle jetzt wöchentlich als Übersicht.

Hier geht es zur Website:



Besuche uns auch auf unseren Social-Media-Kanälen



Seit dem 01. Dezember 2025 ist die neue Ausgabe des SACHWERT Magazins bei Ihrem Zeitschriftenhändler oder im Online-Kiosk erhältlich.



Der Staat »spart sich nicht kaputt«, sondern gibt viel zu viel aus

N ahezu sämtliche politische Tätigkeit fußt auf der Akzeptanz der Menschen eines Landes. Nur wenn die Menschen die Handlungen der politischen Herrscher, zum Beispiel eine drastische Ausweitung der Staatsschulden, befürworten, können diese auch ihr politisches Programm umsetzen. Insofern liegt es nur auf der Hand, dass das Bestreben der politmedialen Akteure stets die Beeinflussung der öffentlichen Meinung und die Etablierung fester Glaubenssätze ist. Es geht dabei um den Kampf um die öffentliche Meinung, die Deutungshoheit und darum, die Wahrheit über die Auswirkungen der Ausweitung der Staatsschulden zu verschweigen.

Provokant lässt sich die Causa rund um die Glaubenssätze und das Weltbild der Menschen wie folgt auf den Punkt bringen: Durch das Bildungssystem, die »etablierten« Medien, staatsnahe

Intellektuelle (Künstler, Ökonomen etc.) und sonstige prägende Mechanismen, werden die Menschen auf Staatsgläubigkeit programmiert. Damit einhergehend die Tatsache, dass die Menschen den Narrativen, die in den Medien permanent in programmierender Art und Weise



wiederholt werden, Glauben schenken – oder selbst bewusst oder unbewusst – für die Narrative die Werbetrömmel rühren.

Frei nach dem großen Aufklärer Immanuel Kant (1724–1804) können sich die Menschen nur dann aufklären, wenn sie es denn selbst auch möchten und die Notwendigkeit durch eigenes Denken und durch eigene Urteilskraft erkennen.

So erkennen die Menschen in »gutem Glauben« oftmals gar nicht, dass ein Staat sich nicht kaputtsparen kann, indem die staatlichen Akteure Projekte wie Bildung, Infrastruktur oder die Sicherheit »verkommen« lassen. Wie dieser Beitrag veranschaulicht wird, liegt es nicht an den fehlenden »Investitionen«, es liegt ...

Den kompletten Artikel lesen Sie in der aktuellen Printausgabe. Bestellbar unter www.sachwert-magazin.de/abonnieren/

Business Office: Wie Unternehmer ihr Lebenswerk sicher strukturieren

D ie Aufgaben eines modernen Business Office sind die strategische Begleitung für Unternehmer, Geschäftsführer und Unternehmen. In einer zunehmend komplexen Unternehmenslandschaft übernimmt das Business Office eine zentrale Rolle als strategische Schnittstelle zwischen

Unternehmensführung, Finanzen, Personal, Risikomanagement und Nachfolgeplanung. Es ist ein unternehmerisch begleitender Kompetenzpartner.

ÜBERPRÜFUNG BESTEHENDER GESCHÄFTSFÜHRER-VERSORGUNGEN

Eines der wesentlichen Handlungsfelder des Business Offices ist die Analyse und

Optimierung bestehender betrieblicher Versorgungsleistungen für Gesellschafter-Geschäftsführer (GGF). Hierbei werden insbesondere arbeitgeber- und arbeitnehmerfinanzierte klassische bAV-Lösungen sowie rückgedeckte Pensionszusagen auf Wirtschaftlichkeit, steuerliche Effizienz und rechtliche Risiken überprüft. Bei rückgedeckten Pensionszusagen entstehen häufig unausgewogene Bilanzwirkungen, wenn die Rückdeckungsversicherung und die Pensionsverpflichtung nicht deckungsgleich verlaufen. Hieraus entstehen potenzielle persönliche Haftungsrisiken des Geschäftsführers ...

Den kompletten Artikel lesen Sie in der aktuellen Printausgabe. Bestellbar unter www.sachwert-magazin.de/abonnieren/



Jetzt bei
amazon
prime video
streamen!



w *wirtschaft tv*
Wissen

Die Doku-Reihe rund um
das Thema Wirtschaft

EINE PRODUKTION VON WIRTSCHAFT TV
PRODUZENT JULIEN BACKHAUS, REDAKTION MORITZ NEUBRONNER, KAMERA UND TON MATHIAS BINDER,
SCHNITT UND POSTPRODUKTION MORITZ NEUBRONNER, SPRECHER SASCHA OLIVER MARTIN