

Nr. 01/2018

ÜberMORGEN 

Der Vorsorgereport des StBV NRW

wählen

Interview

Bernd W. Holler
„Engagement wählen“

Wahl

Online-Premiere
Der richtige Schritt

Portfolio Immobilien

Vorteilhafte Objekte

Wahl zur Vertreterversammlung

Machen Sie mit

SPEZIAL



Ein Kreuzchen, mehr nicht ...

und doch reicht diese kleine Markierung aus, um nach einer Wahl große und oft auch völlig unerwartete Räder in Bewegung zu setzen. So ein großes Drehmoment wie etwa eine Bundestagswahl hat eine Wahl zur Vertreterversammlung natürlich längst nicht. Trotzdem ist sie die zentrale Achse der Mitbestimmung, um die sich die Organisation des Versorgungswerkes dreht – von der Satzung über die Wahl des Vorstandes bis hin zur Feststellung des Jahresabschlusses und Bemessung der Leistungen. Daher steht die Wahl zur Vertreterversammlung im Fokus dieser Ausgabe von ÜberMORGEN. Bernd W. Holler, der Vorsitzende des höchsten Organs des StBV NRW, nimmt in seinem Interview Stellung zur Bedeutung der Wahl und den Aufgaben der Vertreterversammlung (S. 4-6). 2018 wählen wir erstmals online. Damit rückt das Mitgliederportal, das durch Simulationen für Rentenberechnungen und eine neue Gestaltung aufgewertet wurde, noch weiter ins Zentrum der StBV NRW-Kommunikation.

Wie gut das demokratische Prinzip funktioniert, zeigt die Einbindung der Steuerberaterinnen und Steuerberater des Kammerbezirks Thüringen. Hier gibt Alfred Fetzer, Steuerberater aus Erfurt und Mitglied der Vertreterversammlung, einen Einblick (S. 8-9).

Eine Aufgabe der Vertreterversammlung ist die Entscheidung über die Verwendung des Überschusses. Damit dieser erwirtschaftet werden kann, sind erfolgreiche Investments notwendig. Wie das Versorgungswerk sich in der stark nachgefragten Asset-Klasse Immobilien positioniert hat, erfahren Sie auf den Seiten 10-13. Schließlich blickt Carsten Klude in seiner Trendprognose bis zum Ende des Jahres.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Volker Schmidt-Lafleur'.

Volker Schmidt-Lafleur
Hauptgeschäftsführer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ariane Dohle'.

Ariane Dohle
Geschäftsführerin

Inhalt



04 | **Interview Bernd W. Holler**
„Engagement wählen“

SPEZIAL
Wahl



07 | **Einstieg**
Online-Premiere



08 | **Kammerbezirk Thüringen**
Der richtige Schritt



10 | **Portfolio Immobilien**
Vorteilhafte Objekte

12 | **StBV Portfolio**
Ausbau fast vollendet
Drei Fragen an Patrik Bremerich



14 | **Kapitalmarkt-ausblick**
Rekorde trotz Politik

Impressum

Herausgeber

Versorgungswerk der Steuerberater
im Land Nordrhein-Westfalen
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Breite Straße 69
40213 Düsseldorf
Telefon: 0211 179369-0
Fax: 0211 179369-55
office@stbv-nrw.de
www.stbv-nrw.de

Aufsichtsbehörde

Ministerium der Finanzen in Nordrhein-Westfalen
Jägerhofstraße 6
40479 Düsseldorf
Telefon: 0211 4972-0
Fax: 0211 4972-2750

V. i. S. d. P.

Volker Schmidt-Lafleur (MBA Wales), Bonn
Hauptgeschäftsführer StBV NRW

Realisation

Goergen Kommunikation GmbH
Michael Wayand (Lt.)
Redaktion:
Jürgen Eschmeier
Layout und Satz:
Necmettin Atialp, Xenia Fink
Lungengasse 48–50
50676 Köln
info@g-komm.de
www.g-komm.de

Bildnachweise

Titel, S. 3,7: anilakkus (iStock); S. 2, 3, 4, 6, 10, 11:
Susanne Baumbach – Fotografen Welt; S. 3, 8, 9:
Meinzahn (iStock); S. 3, 11: Art-Invest; S. 3, 14: Carsten
Klude (M.M. Warburg & CO); S. 9: Alfred Fetzer; S. 11:
Friedhelm Krischer; S. 13: Patrik Bremerich (RMC)

Haftungsausschluss und Copyright

Die Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr kann dennoch nicht übernommen werden. Eine Haftung für die Aktualität, Vollständigkeit oder Qualität ist ausgeschlossen. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Grafiken und Bilder wird keine Haftung übernommen. Die Redaktion behält es sich vor, jederzeit ohne vorherige Ankündigung Veröffentlichungen zu verändern oder einzustellen. Alle Rechte vorbehalten.

„Engagement wählen“

Die Vertreterversammlung ist das höchste Organ des Versorgungswerkes. Wie gehen die 30 Frauen und Männer mit ihrer Verantwortung um? Was motiviert sie für ihr Ehrenamt? Anlässlich der bevorstehenden Neuwahl des Gremiums gibt Bernd W. Holler, Vorsitzender der Vierten Vertreterversammlung, einen Einblick.

Herr Holler, als Partner einer Kanzlei mit 32 Beschäftigten ist Ihr Berufsalltag bewegt. Warum noch das ehrenamtliche Engagement?

HOLLER: Mir ist der Berufsstand als Ganzes wichtig. Ich möchte das Berufsbild des Steuerberaters weiter nach vorne bringen. Daher bin ich vielfältig engagiert und damit kein Einzelfall. Ehrenamtler aus unterschiedlichen Organisationen der Steuerberater ziehen bei uns in Düsseldorf an einem Strang, egal ob sie zum Beispiel bei der Kammer oder dem Steuerberaterverband mitarbeiten. Das entwickelt viel Dynamik.

Wie kam es zu Ihrem Engagement für das Versorgungswerk?

HOLLER: Das hat sich praktisch aus meiner Gremienarbeit ergeben: Das Versorgungswerk ist ja ein Kind der Kammer, für die ich seit 25 Jahren aktiv bin. Da lag es auf



Bernd W. Holler

Seit Gründung des Versorgungswerkes ist Bernd W. Holler Mitglied der Vertreterversammlung, seit 2007 deren Vorsitzender. Außerdem engagiert er sich als Vorstand der Steuerberaterkammer Düsseldorf und Delegierter der Satzungsversammlung der Bundessteuerberaterkammer. Der Steuerberater, vereidigte Buchprüfer und Fachberater für Internationales Steuerrecht gründete 1982 seine Praxis und ist heute Partner der Kaarster Kanzlei Holler, Kippes & Partner.

der Hand, dass ich das StBV NRW begleite. Das ist für mich gut machbar, denn die Arbeit für die Vertreterversammlung ist wirklich planbar. Sie lässt sich gut in mein Zeitbudget einpassen. Die Aufgabe ist zudem sehr befriedigend. Denn die Altersversorgung spielt für alle Kolleginnen und Kollegen eine große Rolle. Das Wissen, im dritten Lebensabschnitt gut versorgt zu sein, hält einem in der täglichen Arbeit den Rücken frei.

Wie sieht so ein typisches Jahr in der Vertreterversammlung aus?

HOLLER: Das Organ ist für viele zentrale Dinge zuständig – von der Satzung bis zur Bestellung des Abschlussprüfers. Das bringt einige Sitzungen mit sich. Dazu zählt etwa die Vertreterversammlung, auf der wir den Jahresabschluss feststellen. Als Vorsitzender kommen für mich zudem einige Treffen mit dem Vorstand hinzu, etwa wenn es um die Aufstellung der Bilanz geht. Weitere Anlässe sind Sondersitzungen. Gründe dafür sind beispielsweise eine Änderung der Satzung oder der Wahlordnung.

Was war denn eine aktuelle Änderung?

HOLLER: Die neue Online-Wahl. Hier gab es eine Änderung der Wahlordnung, um dieses Wahlverfahren rechtlich hieb- und stichfest zu machen. Diese Anpassung hat die Vertreterversammlung im Juli 2017 beschlossen.

Wie stehen Sie zur neuen Online-Wahl?

HOLLER: Total positiv. Ich verbinde damit viele Erwartungen. Der Online-Prozess macht für Mitglieder vieles einfacher und es gibt weniger Papieraufwand. Das sollte der Wahlbeteiligung nochmal einen Push geben. Zudem kommt die Digitalisierung den jungen Mitgliedern entgegen, denn sie entspricht ihrer Lebensorganisation. So ist

zum Beispiel die digitale Ersterfassung ein großer Erfolg. Nicht zu vernachlässigen sind auch die Spareffekte etwa bei Druck- und Portokosten. Hocheffiziente Online-Services sind unter dem Gesichtspunkt des verantwortlichen Umgangs mit Beiträgen nur gut.

Sind denn Sicherheit und Datenschutz sichergestellt?

HOLLER: Auch online bleiben die Wahlgrundsätze gewahrt – genau wie bei der bisherigen Briefwahl. Die Stimmabgabe erfolgt in allgemeiner, unmittelbarer, freier, gleicher und geheimer Wahl. Damit dies einwandfrei umgesetzt wird, arbeiten wir mit erfahrenen Dienstleistern zusammen.

Kann das Online-Verfahren das demokratische Prinzip stärken?

HOLLER: Ja, und das ist heute wichtiger denn je. Wir glauben, dass sich die Wahlbeteiligung durch das Onlineverfahren erhöht. Eine hohe Wahlbeteiligung hat eine wichtige Signalwirkung. Verfolgen Sie nur die Diskussionen im politischen Raum, die sich um eine Bürgerversicherung oder Erwerbstätigenrente drehen. Hier stehen Systeme auf dem Prüfstand. Daher müssen wir als Berufsstand zeigen, dass wir hinter unserer Altersversorgung stehen. Da ist jeder gefragt. Natürlich müssen wir auch unsere Argumente in die Öffentlichkeit tragen. Es gilt klarzumachen, dass Versorgungswerke durch eigene Mittel und in eigener Verantwortung für die Renten sorgen, ohne staatliche Unterstützung. Zudem sind wir in vielen Dingen weiter als andere.

Könnten Sie uns ein Beispiel nennen?

HOLLER: Beim StBV NRW wird das Verhältnis Frauen-Männer in der Mitgliedschaft ziemlich genau auch in der Vertreterversammlung abgebildet. So haben wir im Versorgungswerk etwa 44 Prozent weibliche und 56 Prozent

männliche Mitglieder. Im Gremium ist das Verhältnis 43,33 zu 56,66 Prozent, also nahezu identisch. Das sollte meiner Meinung nach bei einer wachsenden, modernen Organisation auch so sein.

Was waren denn für Sie Highlights als Vorsitzender?

HOLLER: Dazu zählt sicher die Nachfolgeplanung für Vertreterversammlung und Vorstand. Durch gezielte Ansprache von Mitgliedern, die am Ehrenamt interessiert sind, ist es gelungen, beide Gremien deutlich zu verjüngen. Außerdem haben wir es geschafft, Trends früh aufzunehmen und umzusetzen. So ist die Diversifizierung des Portfolios von zentraler Bedeutung, um verlässlich Erträge zu generieren, die den Rechnungszins stützen. Ein weiterer Meilenstein ist die Intensivierung der Kommunikation mit

den Mitgliedern beispielsweise durch ÜberMORGEN und das Mitgliederportal. Die erweiterte Web-Präsenz ist zugleich der sichtbarste Teil unseres IT-Ausbaus. Dabei haben wir die Entwicklung des Versorgungswerkes kontinuierlich gestaltet. So arbeiten wir etwa mit externen Beratern und Geschäftspartnern langjährig zusammen. Es schafft mehr Planungsstabilität, Sicherheit und Effizienz, nicht jedes Jahr auf ein neues Pferd zu setzen.

Welche Erwartungen haben Sie an die Wahl und die Fünfte Vertreterversammlung?

HOLLER: Dass die neugewählten Steuerberaterinnen und Steuerberater alle Mitglieder des StBV NRW gut repräsentieren und unsere Selbstverwaltung mit Leben füllen. Und ich wünsche mir eine hohe Wahlbeteiligung – nicht zuletzt durch das Online-Verfahren. Organisatorisch ist mir wichtig, dass das Versorgungswerk unseren Vorsprung bei der Digitalisierung weiter ausbaut. Dafür stehen ja nicht nur Online-Wahl und Mitgliederportal, sondern auch ein leistungsfähiges Dokumentenmanagementsystem. Insgesamt sollen die Mitglieder auch in Zukunft sagen können: Unsere Beiträge sind gut angelegt. 





wählen

Online-Premiere

Die Wahl zur Vertreterversammlung findet in diesem Jahr erstmals online statt. Das ist komfortabler als die bisher übliche Briefwahl, spart Verwaltungskosten und damit Beitragsgelder. Die Datensicherheit wird durch eine moderne IT-Infrastruktur gewährleistet.

Die Mitbestimmung im Versorgungswerk wird digital. Denn die Wahl erfolgt 2018 über das Mitgliederportal. Dort wird ein Bereich eingerichtet, in dem jedes Mitglied seine Stimme online abgeben kann.

Ganz ohne Umschläge – digital wählen

Den Auftakt bildet wie bisher auch ein Schreiben des Versorgungswerkes mit der Bitte, Wahlvorschläge einzureichen. Die nächsten Schritte sind dann neu: So bestehen die Wahlunterlagen, die jedes Mitglied zugeschickt bekommt, jetzt nur noch aus einem Anschreiben – Umschläge und Papierstimmzettel entfallen. Dafür enthält das Anschreiben die Mitteilung, dass die elektronische Wahlurne im Mitgliederportal geöffnet ist. Für alle Wahlberechtigten heißt es dann: ins Mitglieder-

portal einloggen, Wahlportal aufrufen, Stimme abgeben, fertig.

Datenschutz ist selbstverständlich

Die Online-Wahl genügt höchsten Datenschutzstandards. So werden vom Wählerverzeichnis nur die Wahlnummern an den technischen Dienstleister übertragen. Namen und personenbezogene Daten bleiben beim Versorgungswerk. Der Dienstleister selber ist vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zertifiziert. Das genutzte Rechenzentrum liegt in Deutschland und ist ebenfalls zertifiziert.

Gewählte Vorteile

Mit der Einführung des Online-Prozesses ist es für Mitglieder bedeutend leichter, ihre Stimme abzugeben: weniger Papierunterlagen, kein Kuvertieren des Stimmzettels mehr, kein Gang zur Post. Außerdem sinkt durch Wegfall vieler Druck- und Portokosten der Aufwand der Wahl. Dies trägt dazu bei, die Verwaltungskosten niedrig zu halten. Natürlich können auch Mitglieder ohne Internetzugang weiterhin ihre Stimme abgeben. Für sie bietet das Versorgungswerk die Briefwahl als ergänzendes Angebot. ✓

5 Wahlschritte

Anmeldung im
Mitgliederportal



Wahlportal
aufrufen



Kandidatin oder
Kandidaten
auswählen



Eintrag
überprüfen



Stimme abgeben

Der richtige Schritt

Stbk Thüringen

Die Steuerberaterkammer vertritt als Einrichtung der beruflichen Selbstverwaltung etwa 1.200 Steuerberaterinnen, Steuerberater, Steuerbevollmächtigte und Steuerberatungsgesellschaften mit Niederlassung im Freistaat Thüringen.

Die Altersversorgung der Steuerberaterinnen und Steuerberater im Freistaat Thüringen liegt seit 2004 in den Händen des StBV NRW. Eine Win-win-Situation für alle und ein Beispiel für demokratische Mitbestimmung.

„Das war der beste Schritt für die langfristige Sicherung unserer Anwartschaften und Renten“, sagt Alfred Fetzter, Steuerberater und langjähriger Vorstand der Steuerberaterkammer Thüringen sowie Mitglied der Vertreterversammlung des StBV NRW. Im März 2004 trat der Staatsvertrag über die Zugehörigkeit der Thüringer Steuerberaterinnen und Steuerberater zum StBV NRW in Kraft. Damit stellten der Freistaat Thüringen und das Land Nordrhein-Westfalen mit Zustimmung aller beteiligten Steuerberaterkammern die gewünschte Kooperation auf eine rechtliche Basis.

Unterstützung von Anfang an

Seitdem gehören die Kolleginnen und Kollegen zwischen Nordhausen und Sonneberg fest zum Versor-

gungswerk der Steuerberater des Landes NRW und haben Sitz und Stimme in der Vertreterversammlung. „Wir fanden von Anfang an eine tolle Unterstützung. So konnten wir uns schnell als integraler Bestandteil des StBV NRW begreifen“, erinnert sich Fetzter. Die Steuerberaterkammern Düsseldorf, Köln und Westfalen-Lippe sind mit je neun Mitgliedern in der Vertreterversammlung repräsentiert, die Steuerberaterkammer Thüringen mit drei. „Im Verhältnis zur Mitgliederzahl sind wir sogar leicht überrepräsentiert. Das ist ein wirklicher Vertrauensbeweis der Kollegen, der nicht selbstverständlich ist“, betont Alfred Fetzter. „Nach dem Hin und Her bei der Suche nach einer guten Altersabsicherung in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung, fühlen wir uns heute wirklich gut aufgehoben.“

Lösung in zwei Anläufen

Nach der Wiedervereinigung prüfte die Steuerberaterkammer Thüringen zahlreiche Optionen, um ihren Mitgliedern eine auskömmliche Altersversorgung zu



sichern. Denn es war schnell klar, dass die Kammer alleine nicht genug Mitglieder hatte, um ein ausreichend großes Kapitalvolumen zu akkumulieren. Ertragsstarke Investments hätten sich so kaum realisieren lassen. Da sich im ersten Anlauf keine Lösung fand, versicherten sich die Steuerberaterinnen und Steuerberater zunächst privat.

Einen zweiten Anlauf für eine gemeinsame Altersversorgung starteten Vorstand und Geschäftsführung der Steuerberaterkammer Thüringen Anfang des neuen Jahrtausends. So kam es zum Kontakt mit den Kammern in Nordrhein-Westfalen und schließlich zum Staatsvertrag. „Das wurde von sehr vielen Kolleginnen und Kollegen begrüßt. Natürlich gab es auch kritische Stimmen. Die einen waren zu dem Zeitpunkt privat versichert, andere favorisierten einen Thüringer Weg“, so Fetzer. Daher gab es eine Öffnungsklausel, die es Mitgliedern über 40 Jahren freistelkte, sich über das StBV NRW zu versichern. „Die enge Zusam-

menarbeit und die guten Ergebnisse, was Anwartschaften und Renten angeht, haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass sich auch viele Kollegen nachträglich für eine Mitgliedschaft im Versorgungswerk entschieden haben. Viele Anhänger eines Alleinganges sind heute ebenfalls überzeugt, dass wir 2004 den richtigen Schritt gegangen sind“, erläutert Fetzer.

Inzwischen bestehen zwischen Düsseldorf und Erfurt mehr als nur geschäftliche Beziehungen: So fanden zwei Vertreterversammlungen in Erfurt und Weimar statt. Dabei konnten die Repräsentanten der drei NRW-Kammern auch das Umfeld der thüringischen Kolleginnen und Kollegen kennenlernen. „Wir hatten in 13 Jahren Erfolgserlebnisse und konnten Anstöße geben, zum Beispiel bei der Reform der Wahlordnung. Das Wichtigste aber ist, dass wir für unsere Steuerberater in Thüringen langfristig eine gute Altersversorgung gesichert haben“, resümiert Alfred Fetzer. ✓



Alfred Fetzer, Steuerberater aus Erfurt, Mitglied der Vierten Vertreterversammlung des StBV NRW, ehem. Vorstand der Steuerberaterkammer Thüringen

„Die Zusammenarbeit mit dem StBV NRW ist rundum positiv. Wir werden als Repräsentanten der Thüringer Mitglieder gehört und unsere Stimme hat Gewicht.“

Erfurt ist die Hauptstadt des Freistaates Thüringen und Sitz der Steuerberaterkammer Thüringen.



Vorteilhafte Objekte

In der Niedrigzinsphase haben Immobilien für das Portfolio eine große Bedeutung gewonnen. Sie vereinen gute Renditeaussichten, berechenbare Risiken und – bei entsprechender Mietvertragsgestaltung – Inflationsschutz. Da diese Asset-Klasse komplex ist, haben die Wahl der Fonds und deren Aufbau hohe Relevanz. Welche Struktur dient den Zielen der Altersversorgung am besten? Wo liegen Vor- und Nachteile?

Von den Bruttoanlageinvestitionen in Deutschland von 626,1 Milliarden Euro im Jahr 2016 entfielen 308,7 Milliarden Euro auf Bauten. Die Bruttowertschöpfung durch Grundstücks- und Wohnungswesen betrug rund 307 Milliarden Euro.* Kein Zweifel, im Immobiliensektor schlummert erhebliches Renditepotenzial. Um dieses zu heben, ist es nicht nur wichtig, die richtigen Objekte im Portfolio zu haben, sondern auch, dieses angemessen zu organisieren. Das Versorgungswerk verfolgt dabei einen multiplen Ansatz mit mehreren Formaten – je nach Erfordernis.

Optimierung mit Club-Deals

Die Immobilien des Versorgungswerkes sind in Immobilien-Spezialfonds organisiert. Strategie des Vorstandes ist, diese Fondsbeteiligungen so weiterzuentwickeln, dass das Portfolio überwiegend Vehikel mit jeweils drei bis sechs Investoren gleicher Interessenlage umfasst, sogenannte Club-Deals. Inzwischen erfüllen fünf Fonds diese Kriterien. Dort hat das StBV NRW einen signifikanten

Einfluss auf die Anlagestrategie. Zugleich gibt es schnellere Entscheidungen als bei herkömmlichen Spezialfonds, da die Interessen der Investoren eng beieinanderliegen. So können Fonds-Manager gute Opportunitäten umgehend nutzen.

Zugleich bleiben bei Club-Deals die Vorteile herkömmlicher Immobilien-Spezialfonds erhalten, etwa die Vielfalt der Angebote über alle Objektarten, -größen und Regionen hinweg sowie die moderate Gebührenbelastung. Im Portfolio des StBV NRW befinden sich derzeit drei dieser

herkömmlichen Poolfonds, an denen jeweils über zehn Investoren beteiligt sind.

Individualmandate – maßgeschneiderte Option

In Einzelfällen sieht der Vorstand bei sehr passenden Objekten ein noch direkteres Management vor. Die sogenannten Individualmandate sind als Direktbestand im AIREF-Masterfonds enthalten. Eigentümer ist der Masterfonds, der die Rechtsform einer Kommanditgesellschaft hat. Die Mandate sind ideal, um individuelle Anlageziele zu



Ulrike Zethoff,
Vorstand StBV NRW

„Immobilien sind für uns ein Basisinvestment, bei dem wir unsere Anlageziele optimal realisieren wollen. Daher streben wir Individualmandate und einen Direktbestand an.“



Franz Plankermann,
Vorstand StBV NRW

„Wir achten auf eine Mischung aus Top-Immobilien – die einer Core-Anlagestrategie entsprechen – und solchen mit besonders interessanter Wertschöpfung aber Risiken etwas über dem Durchschnitt.“

*Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.4, 2016, Stat. Jahrbuch 2017, S. 331



In Köln entsteht an der Ecke Schildergasse/Hohe Straße ein Neubau mit 3.500 Quadratmetern Einzelhandels- und Bürofläche und 65 Metern Schaufensterlänge. Diese Immobilie – 52HI genannt – ist Teil des AIREF-StBVNW-Immo-Fonds. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 anvisiert, die Lage am Schnittpunkt der größten Einkaufsstraßen Kölns eine ideale Voraussetzung für beste Vermietungsperspektiven.



realisieren und bilden wesentliche Komponenten eines strategischen Bestandsportfolios. Das StBV NRW kann Individualmandate auflegen, weil es über ausreichende Investitionsvolumina verfügt und einen langfristigen Anlagehorizont verfolgt. Denn das Wertsteigerungspotenzial der



Der zweiteilige Gebäudekomplex Kö-Bogen in Düsseldorf beherbergt hochwertigen Einzelhandel, Büros und Gastronomie. Er ist eine städtebauliche Dominante am Übergang der Königsallee zum Hofgarten und stellt ein Individualmandat des StBV NRW dar, das sich die Beteiligung mit einem weiteren Versorgungswerk teilt. Der Kö-Bogen wurde mit dem MIPIM Award, dem sogenannten Immobilien-Oscar, ausgezeichnet.



Mandate entfaltet sich erst auf Dauer. Das Portfolio umfasst aktuell drei Objekte als Individualmandate: die Kö-Bogen-Beteiligung (s. Kasten), eine Düsseldorfer Immobilie, eine Gebäudeetage in München und ab 2018 das Objekt 52HI in Köln (s. Kasten). ▣

Ausbau fast vollendet

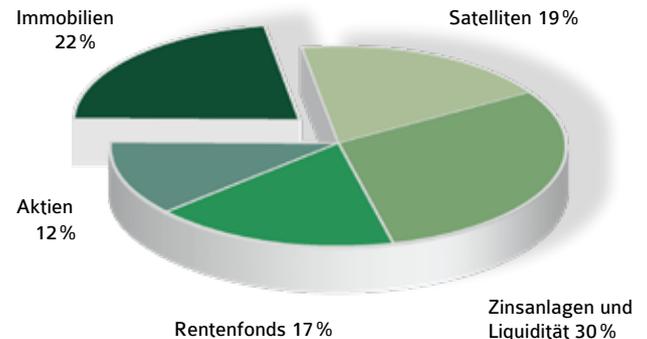
Auf rund 22 Prozent am Gesamtvermögen ist der Anteil der Immobilien im Portfolio des Versorgungswerkes angewachsen. Damit ist es gelungen, diese potenzialstarke Asset-Klasse sehr schnell auszubauen. Zum genehmigten Maximalvolumen fehlen nur noch drei Prozent. Auch Satelliten-Investments haben ihre Zielgröße fast erreicht. Dagegen ist das Engagement in festverzinslichen Wertpapieren weiter rückläufig.

Immobilien

In den vergangenen Jahren haben sich die Immobilienmärkte in Deutschland sehr erfreulich entwickelt. Ausgelöst durch eine positive Konjunktur sind Beschäftigung und verfügbare Einkommen stetig angestiegen. Das hat zu sinkenden Leerständen und steigenden Mieten geführt. Gleichzeitig haben viele Investoren auf der Suche nach auskömmlichen Renditen ihr Engagement in Immobilien ausgeweitet.

Dies gilt auch für das StBV NRW. Mit einem Marktwert von mehr als 400 Millionen Euro liegt der Anteil dieser Asset-Klasse am Gesamtvermögen inzwischen bei rund 22 Prozent. Damit konnte in relativ kurzer Zeit ein erheblicher Anteil des Vermögens in eine Anlageklasse investiert werden, die neben laufenden Mieterträgen auch einen Inflationsschutz bietet. Denn viele Mietverträge enthalten Klauseln, die automatische Mietanpassungen analog der Inflationsentwicklung vorsehen. Die Engagements umfassen neun Mandate mit unterschiedlichen Aufgabenstellungen, die von externen Managern verwaltet werden. Neben klassischen Basisinvestments, wie etwa der Beteiligung am Kö-Bogen, hält das Versorgungswerk auch Anteile an mehreren Fonds, die darauf ausgerichtet sind, Immobilien in ihrer Qualität zu verbessern. Diese Strategie ergänzt die Ertragsperspektiven um eine zusätzliche Wertschöpfungskomponente.

Portfolio des StBV NRW



Stand: 30.9.2017

Aktien

Von der zuletzt deutlich positiven Entwicklung der Aktienmärkte haben auch die Mitglieder des Versorgungswerkes profitiert. Gut 12 Prozent am Gesamtvermögen, das entspricht mehr als 230 Millionen Euro, sind in globalen Aktienmärkten investiert. Das Engagement ist in drei Individualfonds organisiert. Neben dem Fokus auf Europa und den USA investieren diese auch in den Schwellenländern (Emerging Markets). Damit partizipiert das StBV NRW an den globalen Wachstumstrends, muss aber auch globale Krisen beachten.

Satelliten-Investments

Das Segment fasst die Anlagen in Private Equity (Beteiligungen an nicht-börsennotierten Unternehmen) und Private Debt (Fremdkapital von vorwiegend institutionellen Investoren außerhalb des Bankensektors) zusammen. Es ergänzt das Gesamtvermögen um weitere Ertrags- und Risikoquellen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Portfolio-Diversifikation. Mit einem aktuellen Marktwert von rund 360 Millionen Euro – circa 18,8 Prozent des Gesamtvermögens – haben Satelliten-Investments ihre Zielgröße weitgehend erreicht.

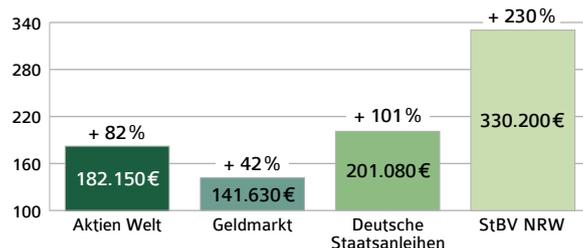
Festverzinsliche Wertpapiere

Vor dem Hintergrund der aktuell sehr niedrigen Zinsen hat das Versorgungswerk diese Anlagen weiter reduziert. Ihr Anteil am Gesamtvermögen liegt nun bei circa 28 Prozent. Das Portfolio hat einen Marktwert von mehr als 500 Millionen Euro und eine Durchschnittsverzinsung von 3,67 Prozent. Es überwiegen hochwertige Staatsanleihen und Pfandbriefe, wobei etwa 93 Prozent der Anleihen ein Rating von AAA oder AA haben. Weitere circa 17 Prozent des Vermögens sind in Rentenfonds angelegt. Diese investieren insbesondere in Unternehmensanleihen sowie in internationale Staatsanleihen und sind eine sinnvolle Ergänzung festverzinslicher Wertpapiere.

Was wurde seit 2000 aus 100.000 Euro?

Vergleich exemplarischer Asset-Klassen mit dem StBV NRW-Portfolio zum 30.9.2017.

Tausend €



Drei Fragen an Patrik Bremerich

Patrik Bremerich erläutert in **ÜberMORGEN** die Investments des StBV NRW. Er ist Investment-Consultant, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter der RMC Risk-Management-Consulting GmbH.

Immobilien sind längst kein Geheimtipp mehr. Sind die Objekte nicht inzwischen übersteuert?

Ein wesentlicher Grund für die gestiegenen Immobilienpreise sind die sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen, die viele Investoren zu Umschichtungen in Immobilien motiviert haben. Allerdings steigen bedingt durch die gute Konjunktur inzwischen auch die Mieten, was zur Preisdynamik beiträgt. Solange diese Rahmenbedingungen so bleiben, ist es vorstellbar, dass sich am aktuellen Preisniveau nichts Wesentliches ändert.

Wie kommt das Versorgungswerk hier noch an interessante Investments?

Neben dem Erwerb hochwertiger Standorte mit langfristigem Potenzial hat das Versorgungswerk seine Immobilienstrategie weiterentwickelt und um wertschöpfende Mandate ergänzt. Die Manager dieser Mandate sind bestrebt, die Immobilien in ihrer Qualität zu verbessern und dadurch höhere Mieten zu erzielen. Mit dieser Strategieverweiterung ist es dem StBV NRW auch in der derzeitigen Marktphase gelungen, sich an Immobilien mit einem attraktiven Chance-Risiko-Profil zu beteiligen.

Welche Rolle spielen in diesem Zusammenhang Club-Deals?

Um die Risiken der wertschöpfenden Immobilien-Engagements zu begrenzen, engagiert sich das Versorgungswerk in Investorengemeinschaften. Die sogenannten Club-Deals umfassen drei bis sechs institutionelle Anleger mit homogenen Interessen und vergleichbarer Risikobereitschaft. So kann sich ein Investor bei limitiertem Engagement dennoch an einem diversifizierten Fonds-Portfolio wertschöpfender Immobilien beteiligen. ✓



Carsten Klude, Chefvolkswirt von M.M. Warburg & CO erstellt für ÜberMORGEN den Konjunktur- und Kapitalmarktausblick. Das kompakt dargestellte Szenario skizziert eine wahrscheinliche Entwicklung und dient der allgemeinen Information der ÜberMORGEN-Leserinnen und -Leser. Es ist nicht Grundlage der Anlageentscheidungen des Versorgungswerkes.

Rekorde trotz Politik

Lässt man das Jahr 2017 Revue passieren, sind es oft politische Nachrichten, die einem als Erstes in den Sinn kommen. Monat für Monat gab es überraschende und oft beunruhigende Entwicklungen. Doch keine davon hatte einen nachhaltig negativen Einfluss auf die Wirtschaft oder auf die Kapitalmärkte. Das Gegenteil ist der Fall: Die Weltwirtschaft ist in einer robusten Verfassung, die Börsen befinden sich in Rekordlaune. Doch wie soll man sich als Anleger für 2018 positionieren?

Ohne Risiko kein Anlageerfolg

Im neuen Jahr werden die besonders erfolgreichen Anlagesegmente wohl wieder die mit höherem Risiko sein. Grund hierfür sind die günstigen Rahmenbedingungen: Die Konjunktur beschleunigt sich. Das gilt nicht nur für die großen Wirtschaftsräume wie USA und Eurozone, sondern auch für fast alle Schwellenländer. Gleichzeitig

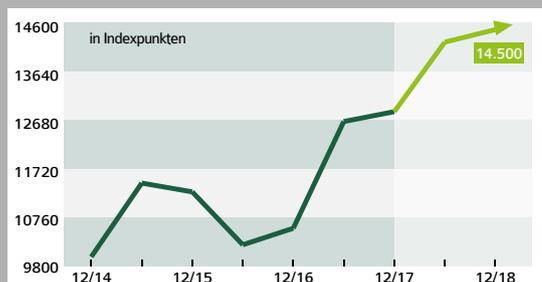
bleiben die Finanzierungsbedingungen dank moderater Inflationsraten und niedriger Zinsen außergewöhnlich günstig. Hinzu kommen noch die beschlossenen Steuerentlastungen in den USA. Überhaupt Politik: Es dürfte erneut darauf ankommen, sich als Anleger hiervon nicht zu sehr beeinflussen zu lassen. Ein nachhaltiger Gegenwind durch die politische Nachrichtenlage ist nicht zu erwarten, stattdessen eher Rückenwind für risikoreichere Anlageklassen.

Wirtschaftswachstum vier Prozent

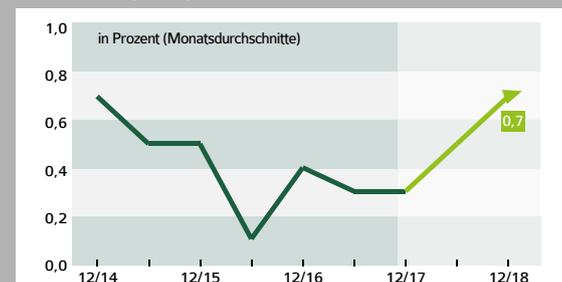
Weltweit haben sich fast alle wichtigen konjunkturellen Frühindikatoren im Laufe der verstrichenen Monate verbessert. Nachdem das Wachstum in den Schwellenländern in den vergangenen Jahren regelmäßig schwächer als erwartet ausgefallen ist, hat sich das Blatt zum Positiven gewendet. Und dies wird 2018 so bleiben. Auch in den Industrieländern wird sich die Wachstumsdynamik noch etwas beschleunigen,

M.M. Warburg & CO Trendprognose 2018

Dax



Rendite 10-jähriger Bundesanleihen



sodass ein globales Wirtschaftswachstum von vier Prozent wahrscheinlich ist. Dieses Umfeld bildet ein solides Fundament für Gewinnsteigerungen bei Unternehmen sowie für hohe Erträge und Ausschüttungen bei Beteiligungen. Die Zahl an Insolvenzen oder Ausfallraten bei Unternehmen beziehungsweise Staaten dürfte minimal ausfallen.

Aktien und Immobilien weiter stark

Aktien bleiben die attraktivste Anlageklasse. Die konjunkturellen Frühindikatoren lassen einen Gewinnanstieg der Aktiengesellschaften um rund zehn Prozent erwarten, sodass auch ohne höhere Bewertungen spürbare Kursanstiege möglich sind. Es gibt in allen Regionen gleichermaßen Chancen. Daher ist eine möglichst breite Diversifikation sinnvoll. Immobilien-Investments steht vor dem Hintergrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus erneut ein positives Jahr bevor. Büroimmobilien haben dabei gegenüber Wohnobjekten die höheren Ertragsaussichten. Die Nachfrage nach Büroflächen übersteigt das Angebot deutlich. Wohnimmobilien bieten jedoch mittelfristig eine größere Wertstabilität, da hier die Nachfrage weniger stark schwankt.

Selektive Chancen bei Anleihen, Beteiligungen und Renten

Bei den Renten-Investments versprechen Unternehmens-

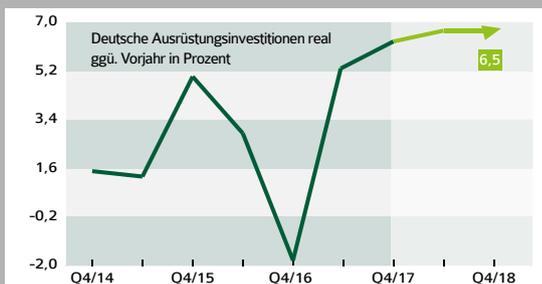
anleihen mit einem niedrigeren bis mittleren Rating und einer entsprechend höheren Verzinsung sowie Schwellenländeranleihen gute Entwicklungspotenziale. Das Segment der Anleihen, die im Fall einer Insolvenz gegenüber anderen Anleihen nachrangig bedient werden, ist angesichts einer sehr gering erwarteten Ausfallrate besonders attraktiv.

Selektion ist bei Staatsanleihen angebracht: Spanien und Portugal scheinen unter Ländern der Eurozone noch am attraktivsten. Eine attraktive Rendite bei einer mäßigen Staatsverschuldung bieten besonders Anleihen aus osteuropäischen Ländern.

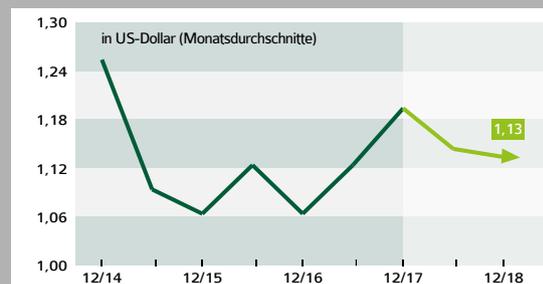
Das Britische Pfund bleibt solange ein schwieriges Fremdwährungs-Investment, bis zumindest eine Übergangslösung für die Zeit nach dem formalen Austritt Großbritanniens aus der EU gefunden ist. Beim US-Dollar könnte mit den steigenden US-Zinsen der Kapitalabfluss aus den USA nachlassen. Eine Aufwertung des Greenbacks gegenüber dem Euro wird so wahrscheinlicher.

Bei Beteiligungen ist besonders Private Debt interessant, also Kredite, die nicht von Banken an Unternehmen, sondern privat vergeben werden. Diese Kredite haben den Vorteil, dass sie höhere Renditen bieten und einen variablen Zinssatz haben. Das bedeutet nur geringe Zinsänderungsrisiken. 

Investitionen Industrie



Verhältnis Euro zum Dollar



Versorgungswerk der
Steuerberater im Land Nordrhein-Westfalen

Breite Straße 69
40213 Düsseldorf

Postanschrift:
Postfach 10 52 41
40043 Düsseldorf

Telefon: 0211 179 369-0
Fax: 0211 179 369-55
office@stbv-nrw.de
www.stbv-nrw.de

Das ÜberMORGEN-Redaktionsteam
erreichen Sie unter:
redaktion@stbv-nrw.de

Angaben zur bisherigen Wertentwicklung sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

