



Intro

Liebe Freundinnen und Freunde nachhaltiger Finanzkonzepte,

der Auftakt unserer Crash-Serie im letzten Newsletter hat zu erstaunlich lebhaften Rückmeldungen geführt, weshalb wir außerplanmäßig diese Ausgabe um einen Monat vorziehen. Offensichtlich trifft das Thema einen sensiblen Zeitgeist. Wir haben in den letzten Jahren immer wieder auf Konstruktionsfehler des Finanzsystems hingewiesen, halten gleichwohl panisches Agieren für verfehlt.

Ob es mehr Sinn macht sich über die Nachhaltigkeit von Geldanlagen Gedanken zu machen, als über Sicherheit oder Rendite sei dahin gestellt: Auf jeden Fall macht es Sinn, sich mehr Gedanken darüber zu machen und sich von vermeintlichen Garantien und Versprechen nicht blenden zu lassen. Auch auf folgendes Paradox sei (wieder einmal) hingewiesen, nämlich, dass eine Konzentration von scheinbar sicheren und ertragsschwachen Anlagen riskanter sein kann als eine gute Mischung von einzeln betrachtet riskanten (und ertragreichen) Anlagen.

Wenn wir die modischen Geheimtipps für crash-resistente Anlagen kritisch unter die Lupe nehmen, dann auch deshalb, weil sie oft ein falsches Sicherheitsverständnis durch ein anderes falsches ersetzen. Dies gilt auch für das sehr beliebte Kriseninvestment Immobilien sowie das schon traditionell in deutschen Portfolien tief verankerte Bauspar-Modell.

Wenn sogenannte unternehmerische Beteiligungen mit ihren bedrohlichen Totalverlust-Risikohinweisen in der hiesigen Finanzberatungspraxis meist eine untergeordnete Rolle spielen, dann mag das an der mangelnden Nachfrage liegen. Es könnte aber auch sein, dass hunderttausenden von Versicherungsvermittlern und Bankangestellten (die auch ihre Berechtigung haben) lediglich etwa 11.000 unabhängige Makler gegenüberstehen, die in diesem Bereich eine Zulassung haben und aktiv sind.

Dabei sind die Investitionsziele solcher Angebote oft sehr viel transparenter, als die Anlagen von Banken (Ausnahmen bestätigen die Regel) und sie haben auch meist mehr „direct impact“ im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung als offene Investmentfonds. Nicht zuletzt unterliegen sie auch weniger der Spekulation als Gold. Als Allheilmittel taugen sie zwar nicht, aber sie verdienen mehr Aufmerksamkeit und Interesse. In diesem Sinne eine anregende Lektüre wünscht

Oliver Ginsberg, Gesellschafter tetrat team

Schwerpunkt:

Die Bauspar-Falle

In der letzten Ausgabe hatten wir bereits festgehalten, warum die (im Moment sehr günstige) Kreditfinanzierung einer Immobilie kein Allheilmittel gegen den Crash ist. Der Kredit kann unter Umständen zu einer Belastung werden, die gerade in der Krise unerträglich wird. Hunderttausende von Zwangsräumungen alleine in Spanien gemahnen zur Vorsicht.

Als weniger belastende Alternative zu einem hohen Sofort-Kredit bietet sich der Abschluss eines Bausparvertrages an, mit dem sich die niedrigen Zinsen für viele Jahre sichern lassen. In der Februarausgabe weist die Zeitschrift Finanztest zwar auf gravierende Mängel in der Beratung hin, insbesondere unangemessene Bausparsummen und zeitlich unrealistische Zuteilungszeitpunkte werden als Fallstricke genannt. Mit ungünstigen Tarifen laufen oft 2-3.000 Euro Kosten auf, die man sich bei einem Vergleich hätte sparen können.

Es gibt jedoch weit gravierendere Aspekte: Selbst wenn man nicht von einem großen Crash ausgeht, bei dem auch die Einlagensicherungsversprechen von Banken und Bausparkassen zur Makulatur werden, sondern nur von einem drastischen Anstieg der Zinsen: Mit dem Versprechen, dann Darlehen für Niedrigzinsen auszahlen zu können, während zur Refinanzierung hohe Zinsbeträge aufgewendet werden müssen dürften Institute schnell überfordert sein. Es wird dann auch keiner mehr bereit sein, für 0,0X% zu sparen. Versiegt der Zufluss werden die Bausparer lange auf eine Zuteilung warten müssen, denn es gibt für die Bausparkassen keine Verpflichtung ein Darlehen auszugeben, wenn sie kein Geld in der Kasse haben.

Wahrscheinlich wird uns das Niedrigzinsumfeld (Siehe Japan) jedoch noch länger begleiten, weshalb die Frage berechtigt ist, warum man dafür eigentlich freiwillig einen inflationsbedingt sicheren Vermögensverlust in Kauf nehmen sollte. Wer einen Bausparvertrag praktisch ohne Verzinsung abschließt und mit einer Sparrate von 500 € p.m. zehn Jahre lang bespart fährt bei 2% Inflation alleine dadurch einen sicheren Verlust von 6.000 € ein.

Bei einer Bausparsumme von 100.000 € Euro werden in der Regel Abschlusskosten von 1% sofort berechnet, die zusätzlich veranschlagt werden müssen.

Um es noch einmal kurz zusammenzufassen: Bausparverträge sind Zins-Swap-Geschäfte, also spekulative Wetten auf Zinsentwicklungen, die kaum ein Normalanleger jemals tätigen würde, wenn sie genau so genannt würden. Jedenfalls sind Bausparverträge alles andere als ein sicheres Rezept gegen den Crash.

Crash-Rezepte

Immobilienfonds als Alternative

Spielen denn Immobilien überhaupt keine Rolle mehr, wenn es darum geht, sich um Krisenfestigkeit (Resilienz) zu bemühen?

Natürlich nicht und selbstverständlich spricht auch nichts gegen die Finanzierung einer selbstgenutzten Immobilie oder genossenschaftlich organisierten Wohneigentums, um sich dem spekulativen Mietwohnungsmarkt zu entziehen oder einfach eigene Wohnideen zu verwirklichen.

Bei kleinen und mittleren Vermögen dürfte die Beteiligung an offenen oder geschlossenen Immobilienfonds bzw. an Fonds für soziale Infrastruktur jedoch oft eine sinnvollere Kapitalanlage darstellen. Dabei ist auf eine moderate Kreditbelastung zu achten. Noch besser: reine Eigenkapitalfinanzierung. Sozialimmobilien profitieren von gesetzlich geregelten Leistungsansprüchen.

Solche Angebote erlauben auch im Immobilienbereich Geldanlagen in einer Höhe, die das Budget nicht überfordert und im Einklang mit dem Prinzip der Risikostreuung steht. Soziale und ökologische Ansprüche lassen sich hier einbeziehen. Da der Wiederverkauf eine konzeptionelle Rolle spielt, wird bei vielen Angeboten auf Energieeffizienz und nachhaltigen Substanzerhalt geachtet.

Realistisch darstellbare Erträge von 4-6% p.a über Zeiträume von 8-14 Jahren dürften für viele Anleger*innen mehr Sinn machen als die Finanzierung eines einzigen Objektes, welches zusätzlich mit Instandhaltungs- und Vermietungsrisiken belegt ist.

Probleme mit Staatsanleihen...

Vor Kurzem hat die Europäische Zentralbank den Aufkauf von Staatsanleihen im Wert von ca. 1 Mrd € beschlossen. Ob dadurch die erhoffte konjunkturelle Entwicklung gestützt werden kann darf bezweifelt werden. Auch ohne die damit verbundenen Gefahren der zusätzlichen „Geldschöpfung“ steht es jedoch aufgrund der niedrigen Zinsen - mittlerweile wurden schon zinsfreie Bundesanleihen ausgeben - um die Attraktivität von Staatsanleihen als Kapitalanlage schlecht. Klassische Lebens- und Rentenversicherungen werden aus diesem Grund in einschlägigen Crash-Foren mittlerweile ebenfalls zur No-Go-Area für Sparer erklärt. Der nächste Newsletter wird sich ausführlicher damit beschäftigen.

...und Aktien

Gerne werden Aktien als sachwertorientierte Geldanlage jetzt ins Gespräch gebracht. Tatsächlich hat sich der Aktienmarkt in den vergangenen Jahren lebhaft entwickelt. Das liegt allerdings kaum am Gewinnwachstum bei den Unternehmen, sondern eben daran, dass Anleger in einem Niedrigzinsumfeld in Aktien regelrecht fliehen. Diese Fluchtbewegung führt unweigerlich zu einer Blase, die in einem Crash ebenfalls platzen wird.



PROJECT Wohnen 14

Art der Anlage: Kommanditbeteiligung

Anbieterin: PROJECT Investment AG, Bamberg

Anlageziel:

Unternehmerische Beteiligung an der PROJECT W14 geschlossene Investment GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft plant mindestens zehn Wohnimmobilienentwicklungen in unterschiedlichen Metropolregionen Deutschlands.

Volumen: 50 Mio EUR - reiner Eigenkapitalfonds

Anlageform / Rechtsform:

Mittelbares Immobilieninvestment über Kommanditbeteiligung in GmbH & Co. KG

Laufzeiten:

Verkauf geplant zum 31.12.2022 (8 Jahre)

Mindestbeteiligung / Kosten:

10.000 EUR zzgl. 5% Agio Weichkostenquote: ca 15,9%

Ausschüttungen

4% oder 6% p.a. ab 2015*, Gesamtrückfluss bis 2022: ca. 135,7% (bei 4%-iger Entnahme p.a.) bzw. 166,6% (thesauriert)

Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden.

Einkunftsart / Steuern

Aufgrund der Konstruktion der Beteiligung handelt es sich um Einkünfte aus Gewerbebetrieb.

Risiken

Wie bei jeder unternehmerischen Beteiligung besteht ein Verlustrisiko bis hin zum Totalverlust.

Besonderheiten

Die Gesellschaft kann sowohl in die Sanierung von Bestandsimmobilien als auch in Neubaulandprojekte investieren. Die Aufnahme von Krediten zur Finanzierung ist der Gesellschaft laut Statut ausdrücklich untersagt. Die konkreten Investitionsobjekte stehen nur zum Teil fest bzw. sind noch in Verhandlung.

Bei den Investitionen wird auf Sozialverträglichkeit, Energieeffizienz und Umweltverträglichkeit geachtet. Für die Wärmeversorgung werden effiziente Systeme wie Blockheizkraftwerke oder Fernwärme bevorzugt. Für die Warmwasserversorgung werden Sonnenkollektoren installiert. Der Einkauf von Immobilien erfolgt nicht im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder unter Ausnutzung von Notsituationen.

Die Anleger können im Rahmen ihres Beitritts erklären, ob sie eine Thesaurierung der Erträge oder regelmäßige Entnahmen wünschen. Die Anbieterin ist seit 1995 im Immobilienbereich tätig. Sie hat bisher achtzehn Fonds mit einem Volumen von knapp 400 Mio EUR und sehr guter Leistungsbilanz aufgelegt.

Geeignet für Anleger/innen:

die Interesse an Investments im Immobilienbereich haben, bzw. ihr Portfolio durch Investment in Sachwerte diversifizieren wollen und in Höhe der geplanten Beteiligung keinen mittelfristigen Liquiditätsbedarf haben.



RE04 Wasserkraft Kanada

Art der Anlage: Kommanditbeteiligung

Anbieterin: Reconcept Consulting GmbH, Hamburg

Anlageziel:

Unternehmerische Beteiligung an der reconcept 04 Wasserkraft Kanada GmbH & CoKG. Die Gesellschaft plant die mittelbare Errichtung, den Betrieb und Verkauf von Wasserkraftwerken in British Columbia

Volumen: (83 Mio USD, davon ca 42 Mio (ca 51%) als Eigenkapital

Anlageform / Rechtsform:

Kommanditbeteiligung in GmbH & Co. KG mittelbar über Treuhandgesellschaft oder direkt nach Platzierungsende.

Laufzeiten:

Verkauf geplant in 2024 (9 Jahre)

Mindestbeteiligung / Kosten:

35.000 USD (ca 24.500 EUR) zzgl. 3% Agio Weichkostenquote: 17,5%

Geplante Ausschüttungen

4,5% p.a. ab 2016*, Gesamtrückfluss bis 2024: ca. 177% * in 2015 2,5% Bonus

Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden.

Einkunftsart / Steuern

Einkünfte aus Gewerbebetrieb, aufgrund Doppelbesteuerungsabkommen in DE lediglich unter Progressionsvorbehalt.

Risiken

Wie bei jeder unternehmerischen Beteiligung besteht ein Verlustrisiko bis hin zum Totalverlust.

Besonderheiten

Die konkreten Investitionsobjekte stehen noch nicht fest. Der staatliche Stromversorger British Columbia Hydro garantiert an die Inflationsentwicklung angepasste Abnahmepreise. Indigene Ureinwohner (First Nations) von Kanada, von denen ein großer Teil in der Provinz British Columbia lebt, haben grundsätzlich das Recht, sich an den Wasserkraftprojekten des Fonds zu beteiligen.

Geeignet für Anleger/innen:

die qualifiziert sind die erhöhten Risiken zu verstehen, die aufgrund des „Blindpool“-Charakters des Angebots und des zusätzlichen Währungsrisikos gegeben sind. Wegen der hohen Mindestbeteiligung nur bei entsprechendem Gesamtanlagevermögen geeignet.

Hinweis: Unsere Kurzprofile basieren im Wesentlichen auf Angaben der Anbieterin und stellt keine Anlageempfehlung zum Kauf im Sinne der Vermögensanlagenvermittlerverordnung dar. Wir sprechen Empfehlungen grundsätzlich nur nach vorhergehender Beratung aus.



Lacuna Windpark Hohenzellig

Art der Anlage: Kommanditbeteiligung

Anbieterin: Lacuna AG, Regensburg

Anlageziel:

Unternehmerische Beteiligung an der Lacuna Windpark Hohenzellig GmbH & Co KG. Die Gesellschaft plant die Errichtung und den Betrieb von 8 WKA des Typs Nordex N117 im Landkreis Hof.

Volumen: 43,4 Mio EUR, davon ca 12 Mio (ca 28%) als Eigenkapital

Anlageform / Rechtsform:

Kommanditbeteiligung in GmbH & Co. KG als unmittelbare/r Kommanditist/in

Laufzeiten:

Bis zum 31.12.2036 (22 Jahre)

Mindestbeteiligung / Kosten:

10.000 EUR zzgl. 5% Agio Weichkostenquote: 15,2%

Geplante Ausschüttungen

4% p.a. ab 2016, Gesamtrückfluss bis 2036: ca. 235%

Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden.

Einkunftsart / Steuern

Einkünfte aus Gewerbebetrieb sind in der Einkommensteuererklärung anzugeben

Risiken

Wie bei jeder unternehmerischen Beteiligung besteht ein Verlustrisiko bis hin zum Totalverlust.

Besonderheiten

Die Objekte sind bereits im Bau und sollen bis Ende des Jahres fertiggestellt sein. Lacuna hat bisher 7 Windparkbeteiligungen aufgelegt und abgeschlossen. Die Ergebnisprognosen wurden leicht übertroffen. Die im Prospekt angegebene Rendite (IRR: Ø 5,2%) ist konservativ kalkuliert. Die energetische Amortisationszeit der Windenergieanlagen liegt bei weniger als einem Jahr

Geeignet für Anleger/innen:

die Interesse an Investments im Bereich erneuerbarer Energien haben, bzw. ihr Portfolio durch Investment in Sachwerte diversifizieren wollen und keinen kurz- bis mittelfristigen Liquiditätsbedarf haben.



Impressum:

tetrteam
Nachhaltige Konzepte für
Vorsorge und Vermögen OHG

Solmsstraße 22
10961 Berlin

Redaktion:

Oliver Ginsberg

Kontakt:

fon: 030-611 01 88 - 12

fax: 030-611 01 88 - 29

info@tetrteam.de

Infos im Netz:

www.tetrteam.de