

Die Vermögensfrage: Die Abenteuer der deutschen Anleger

[Daniel Mohr](#) 09.06.2018-08:25



Deutschland, ein Land von langweiligen Sparbuch-Sparern? Ich bitte Sie! Nirgendwo auf der Welt gibt es so viele Knock-Out-Produkte, Optionscheine und Bonuszertifikate wie hierzulande. 1,5 Millionen unterschiedliche Papiere hat der Deutsche Derivate Verband bei seiner jüngsten Zählung im März festgestellt. Direktinvestments in Rinder, Bäume oder Container werden in jüngsten Brüsseler Anlegerschutzdebatten als „deutsche Eigenart“ bezeichnet, die vom EU-Recht nicht erfasst werden. Auch ein Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), mit dem sich abenteuerliche Finanzkonstruktionen verkaufen lassen, ist einzigartig.

Die deutschen Anleger gehen andere Wege. Das muss nicht schlecht sein. Nur leider gibt es manchmal Missverständnisse. Wenn ein Finanzvermittler eine Geldanlage als „sicher“ verkauft, muss das nicht stimmen. Er könnte nur an seine Provision gedacht haben, die ihm sicher ist, wenn der Kunde seine Unterschrift unter den Kauf setzt.

Sicherheit ist den Deutschen aber wichtig. Deswegen haben sie ja viel Geld auf Sparbüchern und Tagesgeldkonten. Sie wollen aber auch Rendite. Das ärgert sie so an der Niedrigzinspolitik der [Europäischen Zentralbank](#) (EZB). Ihre sichere Rendite wurde ihnen geklaut. Das macht sie empfänglich für andere Versprechen

sicherer Renditen. Direktinvestments und geschlossene Fonds stoßen deshalb auf offene Ohren. Ein Rind in Südamerika, einen Container auf einem Schiff oder einen Baum in Bulgarien kann man sich eben besser vorstellen. Es wirkt irgendwie realer und handfester als die über Aktien verbriefte Eigentümerschaft an irgendeinem Unternehmen, dessen Geschäfte man nicht wirklich versteht.

Und die Aktie hat als transparente, einfache und günstige Anlageform natürlich auch keine Lobby. Banken und Finanzvertriebe verkaufen lieber Produkte, in denen sich Provisionen gut unterbringen lassen. Diese Produkte können sich unter dem Strich lohnen. Der Anleger sollte aber wissen, worauf er sich einlässt.

Oft werden die erwähnten Investitionen in der Form eines geschlossenen Fonds verkauft. Die sind mittlerweile deutlich strenger reguliert als früher. Immobilien sind hier derzeit die beliebteste Anlageform, sei es als Bürogebäude, Supermarkt, Hotel oder Pflegeheim. Es gibt aber auch noch viele Fonds auf Projekte aus dem Bereich Erneuerbare Energien, Flugzeuge oder Schiffe. Ihnen allen gemeinsam ist, dass der Fonds sich immer nur auf ein einzelnes Objekt bezieht. Die Fondsgesellschaft sucht zum Beispiel zur Finanzierung eines neuen Bürogebäudes Anleger. Das macht sie so lange, bis genug Geld beisammen ist. Dann wird das Gebäude von dem Geld gebaut oder gekauft und die Anleger erhalten für eine festgelegte Zeit von 10, 15 oder 20 Jahren eine festgelegte Miete. So lange muss der Anleger auch in dem Fonds bleiben. Es gibt in aller Regel keine Möglichkeit, früher auszusteigen. Und wenn, dann nur mit hohen Preisabschlägen.



Die Deutschen ärgert die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Bild: dpa

„Zahlreiche geschlossene Fonds erzielen attraktive Renditen“, tritt Sonja Knorr, Leiterin der Fondsanalyse bei der Ratingagentur Scope dem Eindruck fortwährender Verluste entgegen. „Der Anleger muss sich jedoch der besonderen Risiken bewusst sein.“ Meistens gibt es Mindestanlagesummen von 10.000 oder 20.000 Euro. Eine vernünftige Risikostreuung der Geldanlage setzt daher ein hohes sechsstelliges Vermögen voraus. Das gesamte Ersparte sollte keinesfalls in nur ein solches Objekt investiert werden. Knorr empfiehlt, auf erfahrene Anbieter mit einer guten Erfolgsbilanz zurückzugreifen. „Nötig ist ein tiefes Spezialistenwissen für die Märkte.“ Als Beispiele guter Anbieter geschlossener Fonds nennt sie Jamestown mit amerikanischen Immobilien, die Hanseatische Kapitalverwaltung AG mit ihren Pflegeimmobilien-Fonds, die Hahn Gruppe mit Einzelhandelsobjekten, Wealth Cap mit geschlossenen Immobilienfonds und auch Patrizia Immobilien oder das Hamburger Emissionshaus (HEH). „Die Kosten geschlossener Fonds sind vor allem am Anfang hoch. Im Durchschnitt betragen sie 16 Prozent des Eigenkapitals“, sagt Knorr. „Unter dem Strich bleiben dennoch oft Renditen von 3 bis 5 Prozent im Jahr.“

Anlagestrategie für kluge Köpfe

Handelsstreit verunsichert Anleger

Die Spekulationen über einen möglichen Handelskrieg der USA mit der EU reißen nicht ab. Wie sich Anleger von solchen Spekulationen freimachen und dennoch ein Vermögen aufbauen können.

Im Bereich der geschlossenen Fonds wurden die schwarzen Schafe zudem relativ rigoros ausgesiebt. Mit allerlei Steuersparmodellen und problembehafteten Filmschiffs und Flugzeugfonds hatte es die Branche teilweise zu bunt getrieben. Die Finanzaufsicht [Bafin](#) muss nun strenger hinschauen. Das hat die Branche arg verkleinert, denn die Pflichten des weißen Kapitalmarkts sind einigen doch zu lästig und teuer und Transparenz dürfte auch manches Geschäftsmodell entlarven, das lieber im Halbdunkel bleibt.

Es ist eine bewusste gesetzgeberische Entscheidung, diesen halbdunklen Bereich, im Fachjargon als grauen Kapitalmarkt bezeichnet, weiterhin zuzulassen. „Der Anleger bezahlt hier die Aussicht auf eine höhere Rendite aber mit einem entsprechend größeren Risiko“, sagt Anja Schuchhardt von der Finanzaufsicht Bafin. Seit Anfang 2017 gibt es zwar auch hier eine Prospektpflicht. Die Bafin schaut sich aber nicht inhaltlich an, was der Anbieter da genau vorhat. Sie prüft die Unterlagen nur auf Vollständigkeit und formale Korrektheit. Wenn die Anbieter dann darauf hinweisen, sie seien von der Bafin geprüft worden, führt das gelegentlich zu der unglücklichen Fehlinterpretation, mit dem Produkt könne nichts schiefgehen.

Finanzen Die deutsche Sparer-Seele

Dem ist nicht so, wie gerade der Fall P&R zeigt. Die Gesellschaft hat für mehr als 3,5 Milliarden Euro 1,6 Millionen Container an Anleger verkauft, von denen es

aber nur 600.000 wirklich gibt. Das Modell ging viele Jahre gut und die Anleger haben ordentliche Mieterträge erzielt. Einen Totalverlust dürften daher die wenigsten erlitten haben. Wie viel Geld sie aber letztlich wiederbekommen, wird Sache eines langwierigen Insolvenzverfahrens. Im Fall von Magellan Maritime, einem schon vor zwei Jahren in die Insolvenz gegangenen Anbieters von Containern, deutet sich eine Rückzahlungsquote von rund 50 Prozent an.

„Gerade in der aktuellen Niedrigzinsphase sind viele Anleger verzweifelt auf der Suche nach rentierlichen Alternativen“, sagt Jürgen Kurz von der Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz (DSW). „In der Not aber einen Großteil des Vermögens in eine Direktbeteiligung oder einen geschlossenen Fonds zu stecken, ist aufgrund der damit verbundenen Risiken sicher eine der schlechtesten Ideen, die man haben kann. Das Beispiel der P&R-Container zeigt aber, dass diese Fehler immer und immer wieder gemacht werden.“ Gerade ältere Anleger hatten hier oft einen Großteil ihrer Altersvorsorge angelegt.

Doch auch der Markt für Direktinvestments besteht nicht nur aus Pleiten, Pech und Pannen. Der Anleger muss nur eben ganz besonders genau hinschauen, auf was und mit wem er sich dort einlässt. Der deutsche Gesetzgeber hat zwar allerlei Maßnahmen unter der Überschrift „Anlegerschutz“ unternommen. Freie Finanzvermittler unterstehen aber immer noch nicht der Finanzaufsicht Bafin. Sie können relativ leicht einen Finanzvertrieb als Gewerbe anmelden, sich einen kompetent wirkenden und wohlklingenden Titel wie „finanzieller Lebensberater“ zulegen und dann munter Lebensversicherungen, Container oder sonstige Finanzprodukte verkaufen. Eventuell kontrolliert das die Gewerbeaufsicht, mit der Finanzaufsicht hat das aber nichts zu tun.

Diesen Hintergrund sollte der Anleger kennen, um urteilen zu können. Auch die hohen Kosten, die langen Laufzeiten und die geringe Flexibilität im Vergleich zu täglich handelbaren Finanzprodukten wie offenen Aktien-, Misch- oder Anleihefonds, zu Indexfonds und zu Aktien sollten ihm bekannt sein.

Die möglichen Renditen von drei oder vier Prozent nach Kosten von Direktanlagen sind aber auch eine Verlockung in Zeiten von Nullzinsen auf Bankkonten. Gerade der Immobilienbereich scheint hier attraktiv. Offene

Anleger günstiger und flexibler sind, weisen derzeit nur Renditen von gut 2 Prozent auf. „Das relativ hohe Risiko von Direktinvestments und geschlossenen Fonds spiegelt sich in vielen Fällen nicht adäquat in den Renditeaussichten wider“, warnt hingegen Anlegerschützer Kurz. „Die Anleger werden oft zu billig abgespeist.“

Es gibt aber sehr viele Anleger, die mit Direktinvestments und geschlossenen Fonds auch gute Erfahrungen gemacht haben. Und es gibt seriöse Anbieter. Viele gute Erfahrungsberichte von Anlegern gibt es zum Beispiel zur Wirtschaftshaus AG, die sich seit 18 Jahren auf Pflegeimmobilien spezialisiert hat. „In den 18 Jahren, in denen wir Pflegeimmobilien als Kapitalanlage anbieten, haben unsere Investoren bisher immer ihre Miete erhalten“, sagt Sandro Pawils, Vorstand der Wirtschaftshaus AG. „Der Käufer eines Pflegeappartements wird im Grundbuch eingetragen und kann die Immobilie jederzeit wieder selbst verkaufen, vererben, beleihen oder verschenken.“ Die Miete für das Appartement wird dem Käufer für 20 Jahre zugesichert. „Die Betreiber der Einrichtung schließen mit uns einen globalen Mietvertrag für die gesamte Pflegeimmobilie ab.“ Der Betreiber ist für die Mietzahlung und die Instandhaltung zuständig. „Der muss natürlich funktionieren“, sagt Pawils. Gibt es aber Probleme, springt die Wirtschaftshaus AG auch als Betreiber ein.

Derzeit werden Projekte mit einer Renditeaussicht von gut 4 Prozent angeboten. 65 Projekte sind geplant und die Grundstücke schon vorhanden. In den nächsten dreieinhalb Jahren sollen so Projekte für etwa eine Milliarde Euro an den Markt kommen. „Wir sehen einen massiven Bedarf an modernen, zusätzlichen Pflegeplätzen“, sagt Pawils. „Das war vor 18 Jahren schon absehbar und der Grund für uns, uns auf diesen Markt zu spezialisieren.“

Nicht alle Anbieter haben einen so langen Atem. Manche verkaufen an einem Tag aber auch Bäume in Bulgarien, am nächsten Rinder in Südamerika und dann wieder Windkraftanlagen in Deutschland. Auch sie finden in der Regel Abnehmer. Genaue Marktdaten gibt es dazu nicht. Anlegerschützer Kurz stellt dazu jedoch ein zunehmend regeres Interesse fest. Alles andere wäre ja aber auch langweilig.