

# Mit Sachwertanlagen der Niedrigzinsfalle entkommen

Geschlossene unternehmerische Beteiligungen zahlen sich aus – Dringender Handlungsbedarf



**Michael Ruhl**  
Geschäftsführer  
Hannover Leasing

Die private Vermögensanlage sieht sich heute mit einer Herausforderung konfrontiert, die in diesem Ausmaß bislang einmalig sein dürfte. Die Zinsen befinden sich in einem anhaltenden Tief und es deutet aktuell wenig darauf hin, dass sich daran kurzfristig etwas ändern könnte. Für Sparer und Kapitalanleger hat das zur Folge, dass sie mit vielen „klassischen“ Anlageformen – angefangen vom Banksparplan über Fest- und Termingelder bis hin zu Anleihen und kapitalbildenden Lebensversicherungen – auf absehbare Zeit keine oder nur minimale reale Vermögenszuwächse erzielen können. In nicht wenigen Fällen dürfte die Rendite sogar negativ sein – und das, obwohl die Inflation im historischen Vergleich nach wie vor sehr niedrig ist.

Diese Situation stellt die individuellen Anlagestrategien vieler langfristig orientierter Privatanleger in Frage, ganz gleich, ob sie für das Alter vorsorgen, die Zukunft ihrer Kinder absichern oder irgendein anderes langfristiges Anlageziel verfolgen wollen. Es besteht also dringender Handlungsbedarf, denn auf höhere Zinsen zu warten, heißt, wertvolle Zeit verstreichen zu lassen. Denn nur wer den Zinseszinsseffekt von Anfang an zu nutzen weiß, wird mit einer konservativen Anlagestrategie auf lange Sicht erfolgreich sein.

Vor diesem Hintergrund erschließen die im Juli 2013 mit der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) umgesetzten Regulierungsmaßnahmen Anlegern wichtige neue Chancen – und vor allem einen möglichen Ausweg aus der Niedrigzinsfalle. Denn bei der Entscheidung, ob sie lieber in einen Aktienfonds, einen Rentenfonds, einen offenen Immobilienfonds investieren oder sich über eine geschlossene unternehmerische Beteiligung an Sachwerten beteiligen sollen, müssen sie nun keine Unterschiede des regulatorischen Rahmens mehr berücksichtigen.

Die Zeiten, in denen die durch das Investmentgesetz oder durch das Wertpapierhandelsgesetz regulierten Produkte den „weißen“ Kapitalmarkt

darstellten und geschlossene Sachwertbeteiligungen dem „grauen“ Kapitalmarkt zugerechnet wurden, sind damit endgültig vorbei. Eine geschlossene Investment-KG ist heute ebenso ein voll reguliertes Produkt wie jeder Investmentfonds aus dem Standardrepertoire eines jeden Sparers und Bankberaters auch.

Damit können jetzt auch jene besonderen Merkmale geschlossener unternehmerischer Beteiligungen voll zur Geltung kommen, die – neben dem Aspekt der Diversifikation und des Zugangs zu Assetklassen wie etwa größeren Immobilien oder Flugzeugen – ihren besonderen Wert im Rahmen der privaten Kapitalanlage ausmachen und die in der „alten Welt“ vor Einführung des KAGB mitunter im Schatten von Problemen standen, die es damals zweifellos gab und die zu einem guten Teil auch auf die fehlende Regulierung zurückzuführen waren.

Zu diesen Merkmalen zählt zweifellos ein hohes Maß an Transparenz, wie es sonst von kaum einem anderen Anlageprodukt erreicht wird. Wer sich für die Beteiligung an einer geschlossenen Investment-KG interessiert, erhält einen ausführlichen, von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigten Prospekt zur Verfügung

*Auf höhere  
Zinsen warten,  
heißt,  
wertvolle Zeit  
verstreichen  
zu lassen*



gestellt, in dem das wirtschaftliche Konzept, das Investitionsobjekt und der relevante Markt sowie alle rechtlichen und steuerlichen Grundlagen ausführlich dargestellt werden. Damit können Zeichner einer solchen Beteiligung ihre Entscheidung auf einer Informationsgrundlage treffen, die ihnen in dieser Form sonst nirgendwo geboten wird.

Die nunmehr verbindlichen Vorschriften des KAGB zum laufenden Reporting und zur jährlichen Bewertung der Vermögensgegenstände sorgen dafür, dass diese Transparenz auch während der Laufzeit des Investments nicht verloren geht. Hinzu kommt, dass die Anleger im Rahmen von Gesellschafterversammlungen selbst Einfluss auf ihr Investment nehmen können, was in dieser Form auch bei keiner anderen Anlageform möglich ist.

Ein zweites wichtiges Merkmal von Sachwertinvestments über eine ge-

schlossene Investment-KG ist die Tatsache, dass die Anleger dabei keine nominal festgelegte Verzinsung erhalten, sondern an dem Gewinn beteiligt werden, der beispielsweise durch die Vermietung eines Bürokomplexes an einen internationalen Konzern oder eines Airbus A380 an eine renommierte Airline erzielt wird. Auf diese Weise ist es auch im gegenwärtigen Niedrigzinsumfeld möglich, ohne Inkaufnahme unverhältnismäßig hoher Risiken Renditen oberhalb der Inflationsrate und damit reale Vermögenszuwächse zu erzielen.

Dass dieser Aspekt vielen Privatanlegern wohl bewusst ist, zeigt der anhaltende Nachfrageboom am Immobilienmarkt in Deutschland, der nunmehr schon seit wenigstens zwei Jahren zu beobachten ist. Allerdings zeigen Untersuchungen, dass viele private Immobilieneigentümer langfristig dennoch keine befriedigende Rendite erzielen und zum Teil sogar

Verluste hinnehmen müssen, weil sie nicht über die Ressourcen und das fachliche Know-how verfügen, das zum effizienten Management einer solchen Sachwertanlage erforderlich ist.

Nachdem nunmehr voll regulierte unternehmerische Sachwertinvestments in Form der geschlossenen Investment-KG möglich sind, sollte daher auch ein drittes Merkmal dieser Anlageform wieder stärker in den Fokus rücken. Wer sich an einer solchen Gesellschaft beteiligt, erwirbt nicht nur einen Anteil an einem bestimmten Vermögensgegenstand, sondern das dafür notwendige professionelle Asset Management gleich mit dazu. Damit bieten geschlossene unternehmerische Beteiligungen Anlegern nicht nur eine wichtige Möglichkeit, ihr Portfolio zu diversifizieren und Anlagerisiken zu streuen, sondern auch eine Chance, der Niedrigzinsfalle und ihren negativen langfristigen Auswirkungen zu entkommen.

### Professionelles Asset Management

ANZEIGE

## ZBI - der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

## ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

### Vorsprung durch bleibende Werte!



**Mit einer Beteiligung an Deutschen Wohnimmobilien sind Sie immer eine Nasenlänge voraus!**

Wir erwerben attraktive Wohnimmobilienportfolios an starken Standorten (z.B. Berlin) mit Potential zur Wertsteigerung. Profitieren Sie von einer stabilen Anlageform und einem prognostizierten Ergebnis von ca. 7 % p. a.<sup>1)</sup>

**Die ZBI – der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien mit dem Vertrauen von über 10.000 Anlegern.**



**ZBI Zentral Boden Immobilien AG**  
Henkestraße 10  
91054 Erlangen

**www.zbi-ag.de**  
**Tel.:** +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1414  
**E-Mail:** service@zbi-ag.de



QR-Code scannen und  
direkt zur Homepage.

<sup>1)</sup> Details sind dem alleinverbindlichen Verkaufsprospekt zu entnehmen. Dieser ist kostenfrei in elektronischer oder gedruckter Form bei der ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, zu beziehen. Ausschüttungen / Entnahmen enthalten auch Kapitalrückzahlungen.