

Bin ich wirklich in Sachwerte investiert?

Sachwerte sind im allgemeinen Verständnis als reale Werte bekannt. Werte, die einen inneren oder auch Tauschwert besitzen können. Mit Sachwerten assoziiert man gerne auch Güter, die frei von Schwankung in Geld oder Währungen sind. Sachwerte kompensieren oder überkompensieren Kaufkraftverluste. Gerne unterstellt man, dass Sachwerte stets so viel innere Substanz beinhalten,

dass Markteinflüsse und Veränderungen diese Sachwerte nichts anhaben könnten. Dieses erweist sich leider häufig auch als Trugschluss. Auch Sachwerte unterliegen Schwankungen und äußeren Einflüssen. Im Allgemeinen definiert man die Vermögenswerte als Sachwerte, welche mobil oder immobil eine Art Wirtschaftsgut darstellen, also kein Papierdokument, auf dem Zahlen einen vermeintlichen Wert o.ä. suggerieren. Zusätzlich zeichnen

Sachwerte aus, dass sie grundsätzlich Kaufkraftverluste ausgleichen können. Der Klassiker bei Verbraucherumfragen, was man unter Sachwerten versteht, ist mit Abstand zunächst die Immobilie und danach gefolgt von Gold. Danach wechseln sich Kunst, Oldtimer, Diamanten oder ähnlich dem Verbraucher bekannte Werte gerne auch ab. Die Immobilie nimmt stets die Position eins ein. Die Nachfrage nach Wohnraum, die Aussicht auf Wertsteigerungen und das Gefühl Eigentum zu erwerben, ob als Eigennutzer oder als Investor zur Vermietung, motiviert überwiegend Menschen dazu, in diesen Sachwert zu investieren. Gold als Nummer zwei der Wertdefinition, beinhaltet von jeher den Glauben an Sicherheit bei wirtschaftlichen Krisen, das Gefühl eines echten „greifbaren“ Wertgegenstandes und gilt als Objekt mit Steigerungspotenzialen. Weitere Anlagemöglichkeiten werden gerne als Sachwerte genannt und als solche auch vermarktet: z.B.: Aktien, Unternehmensbeteiligungen, gewerbliche

Immobilien, Hotels, Supermärkte, Container, Wechselkoffer, Flugzeuge, Schiffe, Logistik, Infrastruktur, Wind, Solar, Wasserkraft, Beleuchtung, Edel- und sonstige Hölzer, Wälder, Olivenhaine, edle Fische, Automaten, Uhren, Diamanten, Schmuck, Kakao, Whiskey, Wein. Die Bereiche scheinen schier unerschöpflich.

Die Finanzbranche, insbesondere die der unabhängigen Berater, erkennt die Wichtigkeit den Geldwerten einen Gegenpool zu bieten und im Sinne der der Verbraucher „echte“ Mehrwerte bieten zu müssen. Die Mittelstandsfinanzierungen von Sachwerten sind zudem existenziell wichtig für die Gesellschaft und für die Wirtschaft.

Nun gilt es gerade im Sinne der Verbraucher die Sachwert- und Investitionslösungen einmal genauer anzuschauen. Man unterscheidet einen weißen, grauen und schwarzen Kapitalmarkt. Also stark reguliert und überwacht, geringer reguliert und noch gar nicht reguliert, um es vereinfacht zu beschreiben. Wenn nun Initiatoren mit ihrem „Sachwertprodukt“ oder der eigenen „Investitionsmöglichkeit“ aufwarten und um Berater und Vermittler „buhlen“ und schließlich Endkunden für sich gewinnen wollen, sollte man grundsätzlich folgendes unterscheiden: Im Bereich der offenen Investmentfonds, der geschlossenen Beteiligungen und der Vermögensanlagen gelten klar definierte und unterteilte Bereiche, geregelt in der Gewerbeordnung nach dem § 34 f für Finanzanlagenvermittler. Alle hier nicht aufgeführten Produktlösungen sind daher nicht reguliert und sind häufig sog. Handelsgeschäfte. Ferner „tummeln“ sich hier auch viele Initiatoren, die sich den Regularien der Gewerbeordnung, diversen Verordnungen und Gesetzen bewusst aus unterschiedlichen Gründen nicht fügen wollen oder können. Es kommt aber gerade hier immer wieder zu dramatischen Veränderungen durch Prüfungsszenarien durch das Bundesamt für Finanzen. Als Verbraucher und auch als Vermittler gilt es in diesen Teilbereichen sehr aufmerksam zu sein.



Kommen wir zurück zur Frage, worin bin ich investiert, wenn...? Bin ich also wirklich in einem Sachwert investiert, wenn ich einen offenen Fonds zeichne? Es gibt Experten, die dieses bejahen, wiederum genügend, die es nur teilweise als Sachwerte betiteln, da ich Fondsanteile erwerbe, mich also wenn, dann indirekt engagiere. Aktuell existieren gerade einmal rund fünfzig sogenannte „Sachwert-Emissionen“, davon zwei Drittel im

Bereich der regulierten Alternativen Investmentfonds. Hiervon wiederum sind circa siebzig Prozent in der Assetklasse Immobilie beheimatet. Ist ein „Alternativer Investmentfonds“ denn eigentlich überhaupt ein echter Sachwert? Nun denn, bei den üblichen GmbH & Co.KG Modellen ist der Anleger nur indirekt am Sachwert beteiligt, er ist an der KG beteiligt, die wiederum (leider sehr häufig anzutreffen) für viele miteinander aufgesetzten Firmen die Gelder einspeist. Der direkte Bezug zum Investitionsvehikel (Sachwert) fehlt hier. Zwischengewinne und Gewinnabführungsverträge schmälern regelmäßig zudem die erhofften Wertzuwächse für viele Anleger.

Am Markt erkennt man aber auch mittlerweile, dass gerade die „Big Player“ am Beteiligungsmarkt viele ihrer vollmundigen Versprechungen und Prognosen zurückfahren müssen. In verschiedenen Verfahren werden nunmehr Auszahlungen verschoben und Laufzeiten verlängert oder es werden gerade einmal die einbezahlten Einlagesummen erwirtschaftet. Man achte hier zudem unbedingt auf zum Teil exorbitante Kostennoten, die man auch als „Nichtspezialist“ in den Verbraucher und Produktinformationen nachschlagen kann. Als Beimischung und für unternehmerisch denkende Anleger sind solche Anlageformen dennoch eine Alternative gegenüber bekannte unrentable Kapitalanlageformen.

In den „Vermögensanlagen“ existieren weitere Investitionsmöglichkeiten für Kunden in: Namensschuldverschreibungen, Genussrechten, partiarische Darlehen und Nachrangdarlehen, gewerblich geprägte Genossenschaften so-

Ausgenommen hiervon sind wiederum in der Regel Direktinvestments, stille bzw. untypische Beteiligungen, da man hier direkt und unmittelbar am jeweiligen Zielinvestment (z.B. Immobilien) beteiligt ist. Die Begrifflichkeit von echten direkten

Sachwertanlagen trifft hier zu. Es sei bei den „Vermögensanlagen“ auf die mit „Darlehen“ beinhalteten Anlagen hingewiesen, da der Anleger hier bei Insolvenz in aller Regel nur nachrangig bedient werden darf.

Aktien, Unternehmensbeteiligungen, gewerbliche Immobilien, Hotels, Supermärkte, Container, Wechselkoffer, Flugzeuge, Schiffe, Logistik, Infrastruktur, Wind, Solar, Wasserkraft, Beleuchtung, Edel- und sonstige Hölzer, Wälder, Olivenhaine, edle Fische, Automaten, Uhren, Diamanten, Schmuck, Kakao, Whiskey, Wein.
Die Bereiche scheinen schier unerschöpflich.

wie Anteile, welche eine Beteiligung am Ergebnis eines Unternehmens gewähren und sonstige Anlagen, die eine Verzinsung und Rückzahlung oder einen vermögenswerten Barausgleich im Austausch für die zeitweise Überlassung von Geld gewähren oder in Aussicht stellen. Bei genauer Erläuterung sind auch hier die überwiegenden Produktlösungen am Markt keine wirklichen Sachwertanlagen. Es werden Zinsgrößen in Aussicht gestellt, also handelt es sich vielmehr um „sachwertähnliche“ Anlagen mit Zinsversprechen beziehungsweise Zinszahlungen.

Auch arbeiten die meisten Crowdfundingplattformen genau mit diesen Produktformen zusammen. Neben den erwähnten regulierten Anlagemöglichkeiten existieren Sachwerte noch in Handelsgeschäften, allen voran mögen hier die Mehrzahl an Edelmetall- und sonstigen Metallanbietern erwähnt werden. Mittlerweile wird aber auch die oberste Finanzbehörde nach aktuellen Informationen auch dieses Marktsegment immer mehr „aufräumen“ und diejenigen Initiatoren regulieren, die in ihren Handelsgeschäften ganz bestimmte Garantiezahlungen, Bonifikationszahlungen in Geld oder in physischer Ware ihren Kunden in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen zusagen.

Fazit: Nicht überall, wo Sachwert draufsteht, ist auch ein Sachwert enthalten. Echte und unmittelbare Sachwertbeteiligungen sind rar gesät am deutschen Anlagemarkt. Nur wer als Anleger auch an der Quelle der Wertschöpfung direkt beteiligt ist, kann überdurchschnittliche Wertzuwächse in einem kalkulierbaren Zeitraum erwirtschaften. Solche lukrativen Wertentwicklungen sind entscheidend, um überhaupt seine privaten Versorgungsziele für später zu erreichen oder um eine Vermögensmehrung und Sicherung durchzuführen. Nur sehr wenige qualifizierte und unabhängige Sachwertberater können Verbrauchern diese inhaltlich anspruchsvollen Zusammenhänge verständlich und nachhaltig erläutern.



Thomas Hennings ist Experte für Sachwertlösungen und Makroökonomie. Er ist Inhaber von **Hennings FinanzManagement.**