

**Beteiligungs-Depot-Übersicht 2018/2019**  
für  
**Muster, Max**  
**Lagebericht / Zusammenfassung**

**I. Ausschüttungsrentabilität** für das Gesamtdepot der aktiven Beteiligungen

Die durchschnittliche Ausschüttungsrentabilität bezogen auf das eingesetzte Kapital in der Investitionsphase (siehe Beteiligungsbericht Seite 10):

2018	Ausschüttung vor Steuer	<b>180.222 Euro</b>	<b>5,3% (* 6,8%)</b>
2019	Ausschüttung vor Steuer	<b>186.024 Euro</b>	<b>5,5% (*7,0%)</b>

\* inkl. der im Hintergrund ablaufenden Tilgungen bei den Immobilienfonds von mind. 1,5% auf das Eigenkapital nach Steuer (= Vermögenszuwachs) ergibt den gesamten wertbildenden Durchschnittsertrag.

Die **monatliche Sachwertrente** für 2018 beträgt nach den Plandaten **15.018,- Euro**.

Die **monatliche Sachwertrente** für 2019 beträgt nach den Plandaten **15.502,- Euro**.

Statt diesen Betrag als Rente zu verwerfen, können Sie diese **Liquidität auch als Wiederanlage zum Auf- bzw. Ausbau Ihres Sachwertdepots** verwenden.

Ausschüttungen in 2018 ca. 133.000 Euro nach Steuer (siehe Seite 10 Beteiligungsbericht)

Verkaufserlöse in 2018 ca. 85.000 Euro nach Steuer (siehe Seite 14 Beteiligungsbericht)

Gesamte Liquiditätsfluss in 2018 ca. 218.000 Euro nach Steuer

**Die Auswertung der Ausschüttungsrentabilität der noch aktiven Beteiligungen**

Die Ausschüttungsrentabilität ist derzeit noch etwas geringer, da sich der WIDe Fonds 7 noch in der Investitionsphase befindet.

Nach der Zeit der steueroptimierten Investments konnte ich gemeinsam mit vielen meiner Mandanten deren Sachwertdepots erfolgreich umstrukturieren. Zu den **Basisinvestments** gehören Investitionen in die **Grundbedürfnisse der Menschen → Essen, Trinken, Wohnen**. In dieses Segment fließen ca. 62% Ihres aktiven Investitionsvolumens – davon nur ca. 27% in Wohnimmobilien.

Nach derzeitiger Beurteilung sind Sie gemäß den Auswertungen Ihres aktiven Beteiligungsdepots in die Anlegergruppe A+ (siehe Mandanten-Auswertung am Ende des Lageberichtes) einzuordnen.

Zu Ihrer Information: Die Mandanten, die ich in die Anlegergruppen A+ und A positioniere (siehe Mandanten-Auswertung am Ende des Lageberichtes), haben seit 2003 den Anteil des Segmentes Essen, Trinken, Wohnen in ihren Depots auf bis zu ca. 75% des aktiven Investitionsvolumens aufgestockt.

Rainer Frank mit Ehefrau haben meine empfohlene Umstrukturierung ebenfalls umgesetzt. So befinden meine Frau und ich uns in der Gruppe A+. Mit dem passiven Depot liegen meine Frau und ich in der Gruppe A. Das resultiert aus den Investitionen u. a. in die Wohnimmobilien-Portfolien und den daraus erzielten hohen Renditen, die unsere Sachwertdepots deutlich stabilisieren konnten.

**Fazit:**

**Der gesamte wertbildende Durchschnittsertrag für 2018 von 6,8% und für 2019 von 7,0% p. a. nach Kosten – davon sind rund 5,3% in 2018 und 5,5% in 2019 p. a. liquide Auszahlungen. Das ist in der heutigen Zeit ein sehr guter Wert.**

Damit zählen Sie mit Ihrem aktiven Depot zur Gruppe A+ der Anleger von Rainer Frank (siehe auch Mandanten-Auswertung auf der letzten Seite des Lageberichtes).

**II. Die Gesamrentabilität der verkauften Euro-Anteile** im Depot: **vor Steuer 15,8%**  
**nach Steuer 8,6%**

(siehe Beteiligungsbericht Seite 16 - 17)

	Nach Steuer Steuersatz 44,3%
Container	4,5%
Immobilien Deutschland	6,6%
Schiffe	13,0%
Sonstiges	---%

**Fazit:**

Trotz der Schiffspleiten während der mittlerweile 10 Jahre andauernden Schifffahrtskrise (Novum in der Handelsschifffahrt) und der von mir empfohlenen Depotbereinigung im Segment Schiffsbeteiligungen in 2011 konnte ein sehr gutes **Gesamtergebnis von 8,6% nach Steuern** (bei Spitzensteuersatz 44,31%) erreicht werden. Das entspricht einer **Vorsteuer-Rendite von 15,8% - ein für die heutige Zeit hervorragendes Ergebnis.**

Bei einem Kapitaleinsatz von 2,25 Mio. Euro nach Steuer erzielten Sie einen Ertrag von 1,348 Mio. Euro.

Nach Auswertung Ihres passiven Beteiligungsdepots sind Sie derzeit in die Anlegergruppe B = **Spitzen-gruppe** (siehe Mandanten-Auswertung am Ende des Lageberichtes) einzuordnen. Das resultiert u. a. auch aus den Investitionen in die Wohnimmobilien-Portfolios und den daraus erzielten hohen Renditen, die unsere Sachwertdepots deutlich stabilisieren konnten.

**III. Gesamtbewertung** / Bisheriger Verlauf der Beteiligungen bis 2017 (siehe Beteiligungsbericht Seite 3 - 6)

**Kurze Zusammenfassung der einzelnen Segmente:**

**Ihre Sachwertanlage Immobilien**

In den 90er Jahren hatten wir in Deutschland bis 1997 eine Immobilienhochphase, die durch eine Krise in den Jahren 2000 bis 2003 unterbrochen wurde. Nach einer langsamen Erholungsphase verzeichneten wir ab 2005 wieder einen leichten Anstieg in diesem Segment und ab 2015 stieg das Niveau bei Immobilieninvestitionen deutlicher an durch Niedrigzinsen.

In Städten wie z. B. München, Stuttgart, Frankfurt am Main liegen die Mietrenditen bereits bei bis zu 3% brutto vor Steuer, Kosten, Inflation (ca. 30 - 33fache der Jahresmiete) – wobei die Mieten nicht im Verhältnis zu den Kaufpreisen gestiegen sind. Bei einem möglichen Anstieg der Zinsen in weiterer Zukunft könnte man auch wieder mit fallenden Preisen rechnen. In B- und C-Städten sind die Mietrenditen derzeit noch attraktiv.

**Immobilien Deutschland** Unsere Core-Investments in die Grundbedürfnisse der Menschen  
 → Essen + Trinken + Wohnen

Wer seit 2003 meiner Empfehlung gefolgt ist, in den großflächigen Einzelhandel (Essen + Trinken) und antizyklisch in „Wohnimmobilien-Schnäppchen“ (Wohnen) mit **teilweise zweistelligen Renditen** bei kurzen Laufzeiten von 1,5 bis 8 Jahren zu investieren, konnte damit sein **Sachwertdepot erheblich stabilisieren**. Alle Investoren, die meiner Empfehlung gefolgt sind und regelmäßig in diese Segmente investierten, haben heute gut laufende Sachwertdepots trotz Schifffahrtskrise.

- Besonders in Krisenzeiten liegen wir mit dem Vermögensbaustein aus dem Segment des großflächigen Einzelhandels sowie den professionell gemanagten Wohnimmobilienportfolios im **krisensicheren Anlagehafen**.
- Eine **transparente und verlässliche Sachwertanlage** mit Renditen zwischen 6% und 8% mit dem für die Zukunft so **wichtigen Inflationsschutz**.



**Fazit: Ihre aktive Immobilien-Beteiligungen - laufen sehr gut.**  
**Sie haben meine Investitionsvorschläge umgesetzt und damit ein sehr gutes Sachwert-Portfolio**

**In Ihrem aktiven Depot sind ca. 62% des Investitionsvolumens in die Sachwertanlagen Essen + Trinken + Wohnen (die Grundbedürfnisse des Menschen) investiert.** Davon knapp 27% in das Segment Wohnimmobilien-Portfolios. Daher könnte der Investitionsanteil in das Konzept des besonderen Wohnimmobilien-Portfolios noch erhöht werden.

Bei den aktiven deutschen Immobilieninvestments waren Ausschüttungen in der Betriebsphase geplant und werden auch zum größten Teil prognosegemäß geleistet.

**Hinweis zum aktuellen Wohnimmobilien-Portfolio:**

Der aktuelle AIF WIDe Fonds 7 läuft gut in der Platzierung.

Das bisherige Portfolio wurde bis November 2018 **zu einem qm-Preis von nur 963 €/m<sup>2</sup> eingekauft**. Der Immobilienmanager hatte im vergangenen Jahr wieder 2 erfolgreich laufende Fonds mit Renditen von 12,65% bzw. 15,5% verkauft. Für die Anleger der nunmehr sieben erfolgreich beendeten Gesellschaften konnten mit diesen beiden jüngsten Verkäufen Renditen zwischen 12% und 19% erzielt werden. Und das bei geringem Risiko für die Anleger – ein klares Alleinstellungsmerkmal unter Deutschlands Emittenten.

**Sachwertanlage Schiffe**

**→ In der Handelsschifffahrt erleben wir derzeit die schlimmste Schiffskrise aller Zeiten**

Bisher erfahren wir durch die Finanz- und Wirtschaftskrise seit Ende 2008 die schlimmste Krise, die es jemals in der Handelsschifffahrt gab (10 Jahre andauernd).

Auch im Jahr 2018 werden wir wieder auf eine hohe Geduldsprobe gestellt. Wir gehen in das 10. Krisenjahr

**Die Prognose:** weitere Betriebsfortführungskonzepte, Insolvenzen und Reedersterben sind zu erwarten. Eine nennenswerte, dauerhafte Erholung der Märkte ist derzeit nicht absehbar. Ein leichter Aufwärtstrend ist derzeit bei den Containerschiffsraten zu verzeichnen.

**Ihr Handelsschiffdepot** hat sich in der Krise nicht wie prospektiert entwickelt. Bis auf Weiteres sind bei den im Depot aktiven Schiffsbeteiligungen keine oder nur geringe Ausschüttungen darstellbar. Teilweise wird freie Liquidität für Sondertilgungen verwendet. Das bedeutet schnellere Entschuldung.

**Über 97 % des Welthandels wird weiterhin über Seeschiffe abgewickelt** und die Weltmeere sind für den Schiffstransport immer noch nutzbar. Diese Fakten lassen uns hoffen.

**Fazit:**

**Die aktiven Schiffs-Beteiligungen:** Der **Containermarkt** zeigt sich seit Sept./Okt. 2018 gegenüber dem August saisonal bedingt wieder etwas schwächer. Mittelfristig sind jedoch erneut Marktanstiege zu erwarten.

Die Aussichten für die **Bulker** werden weiterhin als recht gut gesehen.

Die **Tanker-Raten** waren nach einem kurzzeitigen Anstieg in 2015 und 2016 in der ersten Jahreshälfte 2018 wieder im Keller. Jetzt im 4. Quartal ziehen die Raten wieder an und gibt Hoffnung auf 2019.

Es ist abzuwarten, welche direkten Effekte die durch China erhobenen Zölle auf Öl und Ölprodukte aus den USA auf die Nachfrage für die unterschiedlichen Segmente haben werden. Dieses weitere Kapitel des durch die USA ausgelösten Handelskrieges ist zwar zeitlich noch nicht fixiert, könnte allerdings starke Auswirkungen auf den Ölhandel haben, da China, als zweitgrößter Handelspartner der USA, als Haupttreiber für ein Wachstum im Rohölbereich gesehen wird.

### Sachwertanlage - Umwelt – Windenergie – Zweitmarktfonds

Die Investition in den **Windkraft-Zweitmarktfonds** bietet aktiv gemanagte Portfoliolösungen (15 – 40 Windparks) - ausschließlich in bereits bestehende Energieerzeugungsanlagen. Genehmigungs-, Entwicklungs- und Errichtungsrisiken kommen nicht vor. Kalkulationsgrundlage bieten bisherige historische Werte. Gesetzlich garantierte Vergütungen sichern die Einnahmen.

Der Fondsverlauf ist bisher mindestens prognosegemäß. Bereits vorzeitige Vollinvestition. Die Einkäufe liegen um einiges besser als bei Prospekterstellung kalkuliert.

Der aktuelle Erneuerbare Energien Portfolio – Fonds wird voraussichtlich bis ca. Ende 09.2018 platziert sein (**neuer Fonds ca. Dez. 2018**)

### Sachwertanlage Umwelt - Direktinvestment (kein Fonds)

**Direktinvestment Lichtmiete → Investition in den Kauf und die Vermietung von LED-Industrieleuchten**

→ **ethisch, ökologisch, nachhaltig und rentabel**

Nur 6 Jahre Laufzeit.

Zusätzlicher Nutzen: der aktive, nicht unwesentliche Beitrag für den Umweltschutz.

Gerade für eine Entnahme-/ Rentenphase ist dieser Baustein durch seine hohen Liquiditätsrückflüsse von ca. 14% - 17% p. a. (je nach Angebot) bei vierteljährlichen Auszahlungen eine ideale Ergänzung zu einem Aktiendepot.

Das Aktiendepot kann weiterhin anwachsen. Der über Jahrzehnte vorgeschaltete Entnahmebaustein Geldmarktkonto bzw. bonitätsstarke Anleihen liegen aufgrund der Notenbankmaßnahmen bei NULL.

Bei der künftigen Auswahl der Vermögensbausteine haben weiterhin **Transparenz, Prüfbarkeit sowie die handelnden Personen**, die hinter dem Investment stehen, oberste Priorität.

### IV. Empfehlungen

→ **Anlagen mit geringen Anlegerstressfaktor, da verwaltungsarm.**

→ **Hinsichtlich der Finanzkrise**

Wählen Sie Sachwertanlagen auch unter dem Gesichtspunkt langfristig wieder steigender Inflation. Geldwertanlagen waren auch im letzten Jahrhundert bei den großen Krisen die Verlierer. Enteignung auf den Sparkonten sowie drohende Strafzinsen bestätigen meine Empfehlungen. Meine ausführlichen Prognosen entnehmen Sie bitte meinen bisherigen News. Bei den teilweise sehr hohen Staatsverschuldungen ist ein Währungsschnitt mittelfristig nicht ausgeschlossen.

**Jetzt aktuell für das IV. Quartal 2018**

→ **Substanz, Rendite und Rendite und Transparenz mit deutschen Wohnimmobilien**

→ **Breit gestreutes gemanagtes Wohnimmobilien-Portfolios zum halben Einstiegspreis**

- Investition in Rendite- und Zinshäuser in den Metropolregionen Nürnberg, Dresden, Leipzig zum ca. 12,5 bis 14,5-fachen der Jahresmiete = ca. 7% - 8% Mietrendite bzw. durchschnittlicher qm-Preise zwischen 800,- € und 1.200,- €. Eindrucksvolle Leistungsbilanz

Das bisherige Portfolio wurde bis November 2018 zu einem **qm-Preis von nur 963 €/m<sup>2</sup> eingekauft.**

→ **Neues Konzept für diversifizierende Portfoliostrategie**

**NEU ab Dez. 2018**

→ **Breit gestreutes Deutsches Immobilienportfolio mit über 50 Objekten weit unter Marktpreis**

- **Investieren mit exzellenten Einkaufskonditionen**

Investitionen in Gewerbeimmobilien in den Metropolregionen Berlin, Hamburg, Frankfurt, München und Köln

→ **Transparentes Direktinvestment - umweltfreundliche Sachwertanlage, die einleuchtet**

**Neues Angebot ab November 2018 verfügbar)**

→ **ethisch → ökologisch → nachhaltig → rentabel**

a) Investition in Industrie-Deckenstrahler → Synergie aus Ökologie und Rentabilität Jährliche Rückflüsse von bisher ca. 14% bis 15% p. a. (Private Placement 16% – 17 % p. a.)

Alternativ oder als Ergänzung

b) Unternehmensanleihe mit 5 Jahren Laufzeit + Zins 5,75% p. a.

c) Beteiligung am Unternehmen: Aktienwerb ab 300.000 Euro

→ **Umweltschutz als Kapitalanlage – Investition in erneuerbare Energien**

**Synergie aus Ökologie und Rentabilität**

Breit diversifiziertes Portfolio an erneuerbaren Energieanlagen mit Schwerpunkt auf der Windkraft  
Investition ausschließlich in Bestandanlagen mit Streuung in 10 – 40 Windparks an unterschiedlichen Standorten.

(Neuer Fonds als reiner Eigenkapitalfonds mit Startportfolio ab ca. Dez. 2018 verfügbar.)

→ **Ruhestandsplanung – damit immer ausreichend Geld da ist!**

Analyse und Planung für Ihre gesamte Vermögensstruktur mit Erstellung einer Vermögensbilanz  
Liquiditätsentwicklung mit Tabellen Einnahmen / Ausgaben  
Analyse und Beurteilung im Detail  
Blick in die Zukunft

Mein Ziel ist es – wie in den vergangenen Jahren – neben kleinen Publikums AIF's auch für eine kleine Anlegergruppe (max. 20 Anleger) Spezial AIFs (= Private Placements) aufzulegen.

**V. Wichtige Ergänzung – Liquidierbarkeit der von mir empfohlenen Sachwertanlagen**  
**Liquide Sachwertanlagen durch aktives Depotmanagement Ihres „Kümmerer's“ Rainer Frank**

Durch meine Mandanten (Steuerberater und Wirtschaftsprüfer), die als Partner und Vorstände der Big Four WP-Gesellschaften tätig sind bzw. waren, wurde ich an ein aktives Depotmanagement herangeführt. (Bei der Übernahme eines Beratungsvertrages bei einem Emissionshaus durch die StB / WP-Gesellschaft mussten privat gezeichnete Beteiligungen von den Partnern / Vorständen umgehend verkauft werden)

Seit 2005 setze ich mich bei Bedarf aktiv für erfolgreiche Anteilsveräußerungen ein.  
Zwischenzeitlich sind Alternative Investmentfonds (AIFs) an den Zweitmarktbörsen und über anderen Quellen gut handelbar – Devise: „Vom Gewinne mitnehmen ist noch niemand gestorben“.

**Mit einem aktiven Depot- / Fondsmanagement durch den „Kümmerer“ versuche ich auch künftig den Wunsch nach Liquidierbarkeit der Beteiligungen umzusetzen.**

**Ihr persönliches Ergebnis aus dem aktiven Depotmanagement Ihrer gezeichneten Beteiligungen:**

**Immobilienfonds**

**Hahn Pluswertfonds 149 Haltern/Passau** = Privat Placement von Rainer Frank.

Verkaufsverlauf: Rainer Frank hat nach dem Objektverkauf Praktiker-Markt in Haltern durch Hahn einen Verkauf in 2014 des Edeka-Marktes in Passau zum 12,5-fachen der Jahresmiete abgelehnt – mit der Empfehlung an die Geschäftsleitung, dass das Gesamtpaket Haltern/Passau mindestens mit einer schwarzen NULL beendet wird. Solange sollte der Edeka-Markt in Passau in der Fondsgesellschaft gehalten werden.

In 2015 habe ich meinen Anlegern einen Strategievorschlag unterbreitet, bei dem die Veräußerungsverluste aus dem Objektverkauf Haltern (ehemaliger Praktiker-Baumarkt) umgesetzt werden konnten.

Im Jahr 2016 erhielten wir ein unerwartet hohes Angebot zum 17-fachen der Jahresmiete bei 3 Jahren Restmietlaufzeit für den Edeka-Markt in Passau. Als „Kümmerer“ habe ich aktiv einen Verkaufsbeschluss herbeigeführt mit der Aussicht auf positive Rendite.

Hahn Fonds Haltern/Passau → Rendite für Sie 3,3% nach Steuer  
Kauf 2009 / Verkauf 2014 + 2016 (trotz Praktiker-Pleite)

Hahn Fonds Montabaur (Verkaufskurs 109%) → Rendite 4,2% nach Steuer  
Kauf 2006 / Verkauf 2016

Hahn Fonds Holzminden (Verkaufskurs 125%) → Rendite 7,9% nach Steuer  
Kauf 2006 / Verkauf 2017

Für den Hahn Pluswertfonds 142 – Holzminden konnte ich nach 3monatigen zähen Verhandlungen im 1. Quartal 2017 statt zu Beginn gebotenen 112% einen Verkaufserlös für die Anleger von 125% erzielen (fast das 17fache der Jahresmiete).

Hahn Zweitmarkt Fonds 5 (Verkaufskurs 112%) → Rendite 7,0% nach Steuer  
(Private Placement von Rainer Frank und Florian Wolf)  
Kauf 2005 / Verkauf 2015

Hahn Fonds Usingen (Verkaufskurs 110%) → Rendite 5,9% nach Steuer  
Kauf 2004 / Verkauf 2015

Auf der Kronenburg (Verkaufskurs 109%) → Rendite 9,5% nach Steuer  
Kauf 1997 / Verkauf 2007



## Schiffsfonds

### 2006 – vor der Schifffahrtskrise

MT Cape Bellavista (Verkaufskurs 87%) Kauf 2002	→ Rendite 10,3% nach Steuer
MS Gertrud Salamon (Verkaufskurs 103%) Kauf 2001	→ Rendite 9,6% nach Steuer
E. R. Los Angeles (Verkaufskurs 108%) Kauf 2001	→ Rendite 9,0% nach Steuer
C. Bright (Verkaufskurs 92%) Kauf 1999	→ Rendite 17,7% nach Steuer

**Im Jahr 2008 – kurz vor Beginn der Schifffahrtskrise** habe ich mich für einen Verkauf der Anteile an der Schiffsbeteiligung **Janus + Jupiter** eingesetzt und gemeinsam mit meinem Kooperationspartner einen Kurs von 147,5% für die Anleger ausgehandelt. Damit erreichten **diese nach nur ca. 4 Jahren Haltedauer eine herausragende Rendite von 26,2% nach Steuer.**

MS Janus + Jupiter (Verkaufskurs 147,5%) (heute insolvent) Kauf 2004	→ Rendite 26,2% nach Steuer
MS Luna (Verkaufskurs 147,5%) (heute insolvent) Kauf 2004	→ Rendite 13,9% nach Steuer

Auf Initiative von Rainer Frank wurden **während der Schiffskrise in den Jahren 2011 + 2012** die bis dahin gut laufenden Schiffsbeteiligungen E.R. Seattle auf dem Zweitmarkt veräußert:

E. R. Seattle (Verkaufskurs 100%) Kauf 2004	→ Rendite 7,2% nach Steuer
Northern Delicacy (Verkaufskurs 123%) Kauf 2003	→ Rendite 14,8% nach Steuer
E. R. Kobe (Verkaufskurs 75%) Kauf 2001	→ Rendite 6,5% nach Steuer
MS Ark (Verkaufskurs 87%) Kauf 1997	→ Rendite 17,5% nach Steuer

**Für Sie zur Information** sind nachfolgend weitere Beispiele für erfolgreiches Depotmanagement durch den „Kümmerer“ aufgeführt.

### **Weitere Beispiele für aktives Depotmanagement - Schiffsfonds:**

**(In 2011 - während der Schiffskrise - wurden z. B. diese Schiffsbeteiligungen zur Depotbereinigung veräußert – Der „Kümmerer“ kümmerte sich darum)**

Hansa Liberty (Verkaufskurs 77%) Kauf 2000	→ Rendite 9,8% nach Steuer
---	----------------------------

### **Weitere Beispiele für aktives Depotmanagement – Immobilienfonds**

**Ganz aktuell** konnte von Hahn für den **Pluswertfonds 143 – Immobilienportfolio 1** ein Anteilsankaufsangebot von 91,4% an die Anleger versendet werden. Gesamter Rückkaufkurs für alle Objekte 102,3%.

**Rendite nach Steuer bei Spitzensteuersatz 2,8%**

Hahn Fonds 143 – Immobilienportfolio 1 Kauf 2007 / Verkauf 2018	→ Rendite 2,8% nach Steuer
--	----------------------------

### **Ausblick auf die wichtigsten Anlagesegmente:**

#### **Wie viel Rendite ist Realistisch?**

#### **Feststellungen und Ausblick der wichtigsten Anlagesegmente**

**Segment A)** → Das klassische Wertpapier-Portfolio:

Sowohl einige meiner Mandanten als auch ich haben einen Teil des Vermögens in ein Wertpapier-Portfolio angelegt – was auch sinnvoll erscheint. Häufige Anlagestruktur: 50% Anleihen / 50% Aktien.

Bei Entnahme- / Rentenplänen fällt uns der stabile Vorschaltbaustein Anleihen bzw. Geldmarktanlagen mit NULL aus.

Mit dem über Jahre angewachsenen Aktienbaustein haben wir immer wieder den vorgeschalteten Entnahmebaustein Anleihen/ Geldmarktanlagen aufgefüllt → Lösung: als Ergänzung siehe Segment C unter Direktinvestment.

### Erkenntnisse bzw. Erfahrungen eines renommierten Vermögensverwalters:

*In der Zeit bevor die Notenbanken begonnen hatten, den Gewinn bringenden Zins abzuschaffen, waren Anleihen der Anker eines gut gemischten Portfolios. Diese verliehen Stabilität, weil ihre Kurse gewöhnlich immer dann gestiegen - oder mindestens einigermaßen stabil geblieben sind, wenn die Kurse am Aktienmarkt gefallen sind. Die stetigen – planbaren – Zinszahlungen waren eine Art Renditesockel. Es waren ca. 5% - 7% Rendite p. a. für ein gemischtes Defensiv-Depot (zum Großteil aus Anleihen bestehend) eine realistische Größe. Jedoch haben die Notenbanken diesen Renditesockel vor geraumer Zeit abgeschafft.*

Wenn heute die Rendite erstklassiger Anleihen im günstigsten Fall NULL Prozent beträgt, möglicherweise noch darunter, dann fragt man sich natürlich, welche Renditeerwartungen an ein gemischtes Portfolio eigentlich noch realistisch sein können?

#### **Ein simples Beispiel:**

Ein Depot – bestückt mit 50% Aktien + 50% Anleihen (Wertbeitrag hier NULL) von Top-Emittenten.

Betrachten wir die aktuelle Gewinnrendite der Unternehmen als Maßstab für die zu erwartende Renditen am Aktienmarkt, dann sind wir bei rund 6% - je nachdem, welche Aktien man auswählt - unseres Erachtens nach, ein relativ sicherer Wert.

Berechnung zu diesem Beispiel:

6% Gewinnrendite der Unternehmen + NULL-Rendite Anleihe geteilt durch 2 (Aktie + Anleihe)

→ ergibt 3% Rendite (zugegeben stark vereinfacht dargestellt), die unser Musterportfolio pro Jahr vor Kosten, Steuern und Inflation abwerfen könnte – und von den „bösen Überraschungen“ mal ganz abgesehen.

### Soweit die Erfahrungen des Vermögensverwalters...

**Segment B)** → Die klassische Immobilie - z. B. Eigentumswohnungen als Kapitalanlage

In den großen Metropolregionen – z. B. München, Stuttgart, Frankfurt am Main – liegen durch die hohen Preise die Bruttorenditen meist bei 3% (4%) vor Kosten, Steuer und Inflation. Hinzu kommt der Anlegerstressfaktor (Mieter + Eigentümergemeinschaft).

Die aufgezeigten Beispiele klassisches Wertpapier-Portfolio und klassische Immobilie (Eigentumswohnungen als Kapitalanlage) erleben derzeit durch die Zinspolitik der Notenbanken eine Sondersituation.

Vor diesem Hintergrund gewinnt mein breit gestreutes Sachwertportfolio mit Alternativen Investmentfonds (AIFs) bzw. Direktinvestments unter gesetzlich verordneten Anlegerschutzmaßnahmen als Depotergänzung immer mehr an Bedeutung

### **Segment C) → Ein breit gestreutes Sachwertportfolio.**

Hier sind Renditen zwischen 5% - 7% p. a. nach Kosten, vor Steuer und mit weitgehendem Inflationsschutz möglich. Beispielsweise unsere Core-Investments in die Grundbedürfnisse der Menschen

→ Essen + Trinken + Wohnen

Beispiel-Investitionen:

- **professionell gemanagtes Wohnimmobilien-Portfolios** Alternativer Investmentfonds (AIF) weit unter Marktpreis, mögliche Renditeprognose 7% nach Kosten, vor Steuer und mit weitgehendem Inflationsschutz, monatliche Ausschüttungen, eindrucksvolle Leistungsbilanz mit Renditen zwischen ca. 13% und 19% für die Anleger
- **großflächiger Einzelhandel** Alternativer Investmentfonds (AIF) bonitätsstarke Lebensmittel-Handelskonzerne wie Kaufland oder Edeka etc. als Mieter mit langfristigen Mietverträgen (15 – 20 Jahre), prognostizierte Rendite ca. 5% nach Kosten, vor Steuer mit weitgehendem Inflationsschutz, quartalsweiser Auszahlung
- **Umwelt - Direktinvestment.** 6 Jahre Laufzeit, jährlich zwischen 16% und 20% Liquiditätsrückfluss bei quartalsweiser Auszahlung, erwartete Rendite 6,5% bis 7% p. a. nach Kosten, vor Kapitalertrags-Steuer  
→ möglicher Vorschaltbaustein für Entnahme- / Rentenplan, Wertpapier-Depot-Ergänzung, Alternative zu Anleihen

**KOMPETENZ - ERFAHRUNG - ZUVERLÄSSIGKEIT**  
**Seit 37 Jahren Ihr „Kümmerer“**  
**Ich kümmere mich um Sie!**



**Rainer Frank**  
Geschäftsführer

Obermarkt 11 · D-82481 Mittenwald  
Telefon +49 (0) 88 23-92 69-0  
Telefax +49 (0) 88 23-92 69-20  
Mobil +49 (0) 171-44 33 50 6  
E-Mail: info@rainer-frank.de

Um sich hier einen Überblick über die aktuell verfügbaren Sachwertanlagen zu verschaffen, empfehle ich meine Wertematrix und die Kurzbeschreibungen auf dem Service-Coupon.

#### **VI. Anwendungshilfe**

Für das Beteiligungsdepot empfehlen wir (bei mehreren Beteiligungen) ein separates Konto einzurichten. Das dient der besseren Kontrolle.

Der Beteiligungsbericht (hier auf Seite 11 - 17) stellt auch eine Hilfestellung zur Kontrolle der Ausschüttungseingänge für das laufende Jahr dar.



## **Beteiligungsbericht Mandanten-Auswertung**

Meine Mandanten lassen sich in drei Anlegerklassen einteilen.

**A+) Anleger, die im Rahmen meines aktiven Depotmanagements meinen Kauf- bzw. Verkaufsempfehlungen regelmäßig gefolgt sind.**

**Ca. 85% meiner Mandanten verfolgen diese Anlagestrategie:**

Sie folgten meinen Kauf- und Verkaufsempfehlungen - weg von den seit den 90er Jahren meist steueroptimierten Investments und

hin zum renditeorientierten, transparenten Sachwertdepot → Investitionen in die Grundbedürfnisse der Menschen, denn Essen, Trinken und Wohnen muss der Mensch immer → ergänzt durch Investments in die Erneuerbaren Energien = Umweltschutz als Kapitalanlage.

Diese Anlegergruppe erzielte mit ihrer Anlagestrategie nachfolgende Erträge / Renditen

### **aktiver Depotanteil**

Beteiligungen in der Investitions- bzw. Betriebsphase

Durchschnittsertrag = ca. 6,5% nach Kosten  
Davon ca. 5% liquide Auszahlungen

Dabei wird berücksichtigt, dass bei fast allen Anlegern sich sowohl noch Schiffsbeteiligungen im Depot befinden, die aufgrund der seit 10 Jahren immer noch andauernden Schifffahrtskrise nicht ausschütten als auch steuergetriebene Investments, die ihre Prognosen nicht erreichen.

### **passiver Depotanteil**

bereits verkaufte Beteiligungen

Rendite bei ca. 5% – 6% nach Steuer  
d. h. bei Spitzensteuersatz = ca. 9%  
bzw. 10,8% vor Steuer

Hier sind sowohl die aufgrund der 10 Jahre andauernden Schifffahrtskrise in Insolvenz gegangenen Schiffe erfasst als auch die steuerorientierten Investments, die ihre Prognosen nicht erreichen konnten.

**A) Anleger, die im Rahmen meines aktiven Depotmanagements meinen Kauf- bzw. Verkaufsempfehlungen gefolgt sind und eine höhere Rendite, als die Anlegergruppe A erzielen konnten = SPITZENGRUPPE**

**Auch ca. 5% meiner Mandanten folgten meinen Anlagestrategien:**

Einige Anleger haben Investments getätigt, die z. B. während der Zeit der steueroptimierten Emissionen aufgelegt wurden und erzielten damit noch vor der Krise gute bis sehr gute Ergebnisse. Depot-Neu-Strukturierungen mit neuen Investments in die Welt der Rendite-Bausteine der Segmente Essen, Trinken, Wohnen – teilweise mit Renditen zwischen 12% und 19% - wurden umgesetzt.

Diese Anlegergruppe erzielt mit ihrer Anlagestrategie nachfolgende Erträge / Renditen (besser als Anleger der Gruppe A)

### **aktiver Depotanteil**

Beteiligungen in der Investitions- bzw. Betriebsphase

Durchschnittsertrag = ca. 7,5% p. a. nach Kosten  
Davon ca. 6% liquide Auszahlungen

### **passiver Depotanteil**

Bereits verkaufte Beteiligungen

Rendite bei ca. 8,5% nach Steuer  
d. h. bei Spitzensteuersatz = ca. 15,26%  
vor Steuer

**KOMPETENZ - ERFAHRUNG - ZUVERLÄSSIGKEIT**  
**Seit 37 Jahren Ihr „Kümmerer“**  
**Ich kümmere mich um Sie!**



**Rainer Frank**  
Geschäftsführer

Obermarkt 11 · D-82481 Mittenwald  
Telefon +49 (0) 88 23-92 69-0  
Telefax +49 (0) 88 23-92 69-20  
Mobil +49 (0) 171-44 33 50 6  
E-Mail: info@rainer-frank.de

**B) Anleger, die im Rahmen meines aktiven Depotmanagements meinen Kauf- bzw. Verkaufsempfehlungen meist nicht gefolgt sind, erzielen aufgrund ihrer Anlagestrategie nur geringe Erträge.**

**Ca. 10% meiner Mandanten verfolgen diese Anlagestrategie:**

einerseits setzen sie einige meiner Kauf- und Verkaufsempfehlungen nicht um und investierten nur unregelmäßig oder hatten eigene Ideen,  
oder

andererseits hatten einige Anleger z. B. in 20 Jahren nur 3 bis 8 Investments getätigt, die überwiegend während der Zeit der steueroptimierten Emissionen mit guten Prognosen aufgelegt wurden, aber bedingt durch die seit 10 Jahren andauernden Krise derzeit schlechte Ergebnisse erzielten.

Oder

Depot-Neu-Strukturierungen mit neuen Investments in die Welt der Rendite-Bausteine der Segmente Essen, Trinken, Wohnen – teilweise mit Renditen zwischen 12% und 19% - wurden nicht umgesetzt.

Diese Anlegergruppe erzielte mit ihrer Anlagestrategie sehr geringe Erträge / Renditen - u. a. auch aufgrund der seit nunmehr 10 Jahren andauernden Krise.

**Fazit:**

**Wie der langfristige Aufbau eines Sachwertdepots mit meiner Unterstützung in Form eines aktiven Depotmanagements umgesetzt werden kann, wird in den Anlagestrategien der Anlegergruppen A und B eindrucksvoll verdeutlicht.**

**Verzichtet der Anleger weitgehend auf mein aktives Depotmanagement, verzichtet er nachweislich auch auf stabile Erträge und auf ein positiv verlaufendes Sachwertdepot.**