

## Beteiligungs-Depot-Übersicht 2019/2020

für  
**Max Muster**

### Lagebericht / Zusammenfassung

**I. Ausschüttungsrentabilität** für das Gesamtd Depot der aktiven Beteiligungen  
 Die durchschnittliche Ausschüttungsrentabilität bezogen auf das eingesetzte Kapital in der Investitionsphase:  
 (siehe Beteiligungsbericht Seite 11 - 12)

2019	Ausschüttung vor Steuer inkl. der Ausschüttungen aus den in 2019 verkauften Beteiligungen, die nicht in der Ausschüttungsrentabilität aus programmtechnischen Gründen berücksichtigt werden können.	<b>174.768 Euro</b> <b>223.608 Euro</b>	<b>5,4% (* 6,4%)</b> <b>6,9% (* 7,9%)</b>	<b>Anleger-Gruppe</b>  <b>APIus</b>
2020	Ausschüttung vor Steuer	<b>203.244 Euro</b>	<b>6,3% (* 7,3%)</b>	

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

Ausschüttungen in 2019 nach Steuern (Spitzensteuersatz 44,31%)	136.183 Euro
Verkaufsauszahlungen in 2019 nach Steuer (Spitzensteuersatz 44,31%) inkl. der Ausschüttungen aus den in 2019 verkauften Beteiligungen, die aus programmtechnischen Gründen bei den Verkaufsrückflüssen einfließen	1.155.588 Euro
<b>Gesamter Liquiditätsfluss in 2019 nach Steuer (Spitzensteuersatz 44,31%)</b>	<b>1.291.772 Euro</b>
Monatliche Sachwertrente in 2019 nach den Plandaten (Ausschüttungen vor Steuer : 12 Monate)	18.634 Euro

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

#### Die Auswertung der Ausschüttungsrentabilität der noch aktiven Beteiligungen

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 Ihrem Depot sind derzeit ca. 50,2% des aktiven Investitionsvolumens an den Basisinvestments beteiligt. Davon ist das Segment der besonderen Wohnimmobilien-Portfolios mit ca. 23,7% im Depot vertreten.

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

Zur Information: Die Mandanten, die ich in die Anlegergruppen A und APIus 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.

Seit 3 Jahren ergänzen wir die Basisinvestments mit Anlagen aus dem Bereich Erneuerbare Energien, da diese konjunkturunabhängig sowie unabhängig von Aktien-, Anleihen-, Immobilien und Rohstoffmärkten sind.

Gemeinsam mit meiner Ehefrau habe ich meine empfohlene Umstrukturierung ebenfalls umgesetzt. So befinden wir uns mit dem aktiven Depot uns in der Gruppe A. Mit dem passiven Depot liegen meine Frau und ich in der Gruppe APIus. Das resultiert aus den Investitionen u. a. in die Wohnimmobilien-Portfolios von Herrn Lahner (früher bei ZBI – heute Manager bei der eigenen WIDe-Gruppe, die er gemeinsam mit seinen zwei Söhnen leitet. Damit ist die Nachfolge gesichert) sowie aus den daraus erzielten hohen Renditen, die unsere Sachwertdepots deutlich stabilisieren konnten.

**Fazit:**

Der **gesamte** wertbildende Durchschnittsertrag für 2019 liegt für bei ca. 7,9% p. a. und für 2020 bei ca. 7,3% p. a. **nach Kosten**. Davon sind rund 6,9% p. a. in 2019 bzw. 6,3% in 2020 p. a. **liquide Auszahlungen**. Damit zählen Sie zur Gruppe APlus der Anleger von Rainer Frank (siehe auch Mandanten-Auswertung auf der letzten Seite des Lageberichtes).

**Das ist in der heutigen Zeit – trotz Ausschüttungspausen bei den Schiffen ein herausragender Wert.**

**II. Die Gesamtrentabilität der verkauften Euro-Anteile** in den Depots:

(siehe Beteiligungsbericht Seite 27 – 28)

Vor Steuer **15,3%** Nach Steuer **8,5%**

Segment	Nach Steuer (Steuersatz 44,31%)	Bemerkung
Container	4,4%	
Immobilien Deutschland	7,0%	
Schiffe	12,6%	Trotz Insolvenzen / Notverkäufe
Flussschiffe	----%	Premicon-Pleite

**Fazit:**

Das passive Depot (verkaufte Objekte) weist ein durchschnittliches **Gesamtergebnis von 15,3% vor Steuer aus**. Bei Spitzensteuersatz von 44,31% ist das ein durchschnittliches Ergebnis **von 8,5% nach Steuer**. Bei geringerem Steuersatz fällt das Nachsteuerergebnis höher aus.

**Das ist in der heutigen Zeit – trotz Ausschüttungspausen bzw. Verlusten bei den Schiffen ein herausragender Wert.**

**III. Gesamtbewertung** / Bisheriger Verlauf der Beteiligungen bis 2019 (siehe Beteiligungsbericht Seite 4 - 10)

**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 (in München bereits zum ca. 40fachen der Jahresmiete = 2,5% Brutto-Mietrendite) – 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 Schiffahrtskrise.

- 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 aktiven deutschen Immobilien-Beteiligungen laufen weitgehend gemäß Prognosen.**

**Im Depot sind ca. 50,2% des Investitionsvolumens in die Sachwertanlagen Essen + Trinken+ Wohnen investiert.** Die besonderen Wohnimmobilien-Portfolien von Herrn Lahner sind dabei mit einem Anteil von ca. 23,7% vertreten.

Zur Information: der größte Teil der Mit Anleger hat durch meine Umstrukturierungsempfehlung von den Segmenten Wohnen und Großflächiger Einzelhandel einen Anteil von ca. 70% bis 75% im Depot.

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 **WIDe Fonds 8** ist seit Mai d. J. verfügbar. **Aktuelle Einkäufe bis 10/2019 zu 1.137,- €/m<sup>2</sup>!** Der Immobilienmanager hat zum 31.12.2019 wieder 2 erfolgreich laufende Fonds mit Renditen von ca. 10% bzw. ca. 14% verkauft. Für die Anleger der nunmehr neun erfolgreich beendeten Gesellschaften konnten mit diesen beiden Verkäufen Renditen zwischen 10% 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 Schiffs Krise aller Zeiten**

Bisher erfahren wir durch die Finanz- und Wirtschaftskrise seit Ende 2008 die schlimmste Krise, die es jemals in der Handelsschifffahrt gab (11 Jahre andauernd).

Auch im Jahr 2019 werden wir wieder auf eine hohe Geduldsprobe gestellt. Die allgemeine Entwicklung in der Handelsschifffahrt bleibt hinter den hohen Erwartungen zurück.

**Die Prognose:** Seit Sommer 2016 spüren wir ein stetiges Wachstum der Weltwirtschaft. Dieses bleibt auch weiterhin robust. Der Grundzustand ist entgegen der allgemeinen Berichterstattung nach wie vor positiv. Der International Monetary Fund (IMF) bestätigte im ersten und zweiten Quartal 2019 seine nach wie vor deutliche Wachstumsprognose auf einem Niveau von nahezu gleichbleibenden 3,5 % im Jahr 2019.

Es sind aber auch weitere Betriebsfortführungskonzepte, Insolvenzen und Reedersterben zu erwarten. Eine nennenswerte, dauerhafte Erholung der Märkte ist derzeit nicht absehbar.

In 2019 gehen wir in das 11. Krisenjahr.

**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.

Die Schifffahrt leistet ca. 97% des weltweiten Warentransfers. Sie ist für das Funktionieren der globalisierten Wirtschaft unverzichtbar und die Weltmeere sind für den Schiffstransport immer noch nutzbar. Diese Fakten lassen uns hoffen.

**Fazit:**

**Die aktiven Schiffs-Beteiligungen:**

Im **Containermarkt** verbesserte sich die Stimmung im Markt im Verlauf des ersten Halbjahres 2019 und die Abschlussaktivität nahm seit Chinese New Year wieder deutlich zu. Die Linienreedereien rechnen mit einem deutlichen Handelswachstum und decken sich mit zusätzlicher Tonnage ein. Das anhaltend stärkere Wachstum des Containerumschlags im Verhältnis zum derzeit eher moderaten Flottenwachstum stärkt den positiven Trend der Ratenerholung in den einzelnen Containersegmenten.

Die Aussichten für die **Bulker:** Für das Jahr 2019 wird ein ausgeglichenes Wachstum von Angebot und Nachfrage nach Transportkapazität erwartet. Das derzeitige Ratenniveau ist enttäuschend, die bisherige Phase seit Chinese New Year lässt jedoch zumindest im Bereich der kleineren Einheiten erste, langsame Erholungszeichen erkennen, die sich 2019 weiter verfestigen sollten. Für 2020 wird ein langsames Flottenwachstum erwartet. Die in 2020 anstehende Umstellung auf schwefelarme Treibstoffe dürfte sich positiv auf die Einnahmesituation der Schiffe auswirken.

Die **Tanker-Raten**: Im Jahr 2020 wird sich das Wachstum der Tankerflotte voraussichtlich deutlich verlangsamen. Es wird erwartet, dass die Tankernachfrage durch die Auswirkungen der Schwefelbegrenzung deutlich steigt, da mit einer Erhöhung des Raffineriedurchsatzes zu rechnen ist, der sowohl bedient als auch abgefahren werden muss. Dies dürfte sowohl die Nachfrage nach Rohöltankern als auch nach Produktentankern deutlich steigern. Zudem wird erwartet, dass vermehrt Tankschiffe zur Lagerung eingesetzt werden. In der Folge ist mit höheren Zeitchartererlösen ab 2020 zu rechnen.

(Quelle: Ernst Russ – Schiffsmarktbericht Sommer 2019)

Wir erwarten, dass bei Ihren Schiffsbeteiligungen die laufenden Betriebskosten gedeckt werden können. Ausschüttungen sind immer noch nicht oder nur in geringem Umfang darstellbar.

### **Konjunktur unabhängig von Aktienbörsen, Rentenmärkten, Edelmetallmärkten und Immobilien**

#### **Sachwertanlage - Umwelt – Erneuerbare Energien Portfolio mit Schwerpunkt Windkraft**

Die Investition in **Windkraft-Fonds** bietet aktiv gemanagte Portfoliolösungen (15 – 30 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.

Die steuerlichen Ergebnisse der bisher platzierten Fonds sind bislang negativ = Steuervorteile.

#### **Sachwertanlage Umwelt - Direktinvestment (kein Fonds)**

**Direktinvestment Lichtmiete → Investition in den Kauf und die Vermietung von LED-Industrieleuchten → ethisch, ökologisch, nachhaltig und rentabel**

**Die Investments laufen plangemäß**

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% - 14,5% p. a. (je nach Angebot und Rabattierung) 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.

#### **Fazit:**

##### **Die Umwelt-Beteiligungen:**

**Die Investitionen in die Umwelt-Sachwertbausteine Deutsche Lichtmiete und Erneuerbare Energien-Portfolios mit Schwerpunkt Windkraft von Ökorenta erweisen sich immer mehr als sehr gute Ergänzung zu den Basisinvestments, da diese konjunkturunabhängig sowie unabhängig von Aktien-, Anleihen-, Immobilien und Rohstoffmärkten sind.**

Bei der künftigen Auswahl der Vermögensbausteine haben weiterhin **Transparenz, Prüfbarkeit sowie die handelnden Personen**, die hinter dem Produkt 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 2019

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

NEU seit dem 10. Mai 2019

##### → **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 1.500,- €. Eindrucksvolle Leistungsbilanz.

**Das aktuelle Portfolio: hier wurden bereits Immobilien für ca. 21 Mio. Euro zu 1.137,- €/m<sup>2</sup> (inkl. aller Sanierungskosten) eingekauft (Stand Oktober 2019)**

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

Neues Angebot ab Januar/Februar 2020 als Privatplatzierung (Mindestinvestition 50.000 Euro) verfügbar

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

Investition in Industrie-Deckenstrahler → Synergie aus Ökologie und Rentabilität Jährliche Rückflüsse von bisher ca. 14% bis 15% p. a.

#### → **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 15 – 30 Windparks an unterschiedlichen Standorten.

Neuer Fonds als reiner Eigenkapitalfonds mit Startportfolio seit Dezember 2018 verfügbar

Hier - geplanter Gesamtmittelrückfluss ca. 154% = Durchschnittsertrag 5,4%

- bei vorsichtiger Kalkulation (mit Reserven)

und

#### **Besonderes Private Placement (ab November 2019 verfügbar)**

0% Agio

100% Investitionsquote ohne der üblichen Fondsnebenkosten

6% Ausschüttung in der Betriebsphase

#### → **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 Zweitmarkt Börsen 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**

##### **Ganz aktuell in 2019**

**HTB Ettlingen** – Diesen Fonds habe ich als eigenes Private Placement vom Ankauf bis zum Verkauf aktiv begleitet. So habe ich auch persönlich einen Verkauf im Jahr 2016 abgelehnt und mich dafür ausgesprochen, nicht unter einem Verkaufsfaktor des 18fachen der Jahresmiete zu verhandeln.

HTB Ettlingen  
Kauf 2013 / Verkauf 2019

→ Rendite 12,2% vor Steuer

**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  
Kauf 2009 / Verkauf 2014 + 2016

→ Rendite für Sie 3,3% nach Steuer  
(trotz Praktiker-Pleite)

Hahn Fonds Montabaur (Verkaufskurs 109%)  
Kauf 2006 / Verkauf 2016

→ Rendite 4,2% nach Steuer

Hahn Fonds Holzminden (Verkaufskurs 125%)  
Kauf 2006 / Verkauf 2017

→ Rendite 7,9% nach Steuer

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%)  
(Private Placement von Rainer Frank und Florian Wolf)  
Kauf 2005 / Verkauf 2015

→ Rendite 7,0% nach Steuer

Hahn Fonds Usingen (Verkaufskurs 110%)  
Kauf 2004 / Verkauf 2015

→ Rendite 5,9% nach Steuer

Auf der Kronenburg (Verkaufskurs 109%)  
Kauf 1997 / Verkauf 2007

→ Rendite 9,5% nach Steuer

**Schiffsfonds**

**2006 – vor der Schiffahrtskrise**

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 Schiffahrtskrise** 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:

#### 2007 – vor der Schiffskrise

E. R. Seoul (Verkaufskurs 123%)  
Kauf 1999

→ Rendite 14,1% nach Steuer

**In 2010 und 2011 - während der Schiffskrise - wurden z. B. diese Schiffsbeteiligungen zur Depotbereinigung veräußert – Der „Kümmerer“ kümmerte sich darum**

Punjab Senator (Verkaufskurs 100%)  
Kauf 1997

→ Rendite 16,3% nach Steuer

E. R. Shenzhen (Verkaufskurs 89%)  
Kauf 2003

→ Rendite 5,6% nach Steuer

Hansa Liberty (Verkaufskurs 77%)  
Kauf 2000

→ Rendite 9,8% nach Steuer

### Weitere Beispiele für aktives Depotmanagement – Immobilienfonds

**Hahn Pluswertfonds 145 – FMZ Landstuhl** (Verkaufskurs 150%)  
Kauf 2008 / Verkauf 2019

→ Rendite 5,1% nach Steuer

**In 2018** 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 2,7%%** - das ist unter teilweiser SFR- Finanzierung noch ein akzeptables Ergebnis

**Hahn Pluswertfonds 143 – Immobilienportfolio 1**  
Kauf 2007 / Verkauf 2018

→ Rendite 3,0% nach Steuer

Hellersdorf 1 (Verkaufskurs 37%)  
Kauf 2000 / Verkauf 2013

→ Rendite 5,2% nach Steuer

### **Ausblick auf die wichtigsten Anlagensegmente:**

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

#### **Feststellungen und Ausblick der wichtigsten Anlagensegmente**

**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 bisher 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 Durchschnittserträge zwischen 6,5% - 7,5% 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. 12% 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 14% und 17% 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

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 Seiten „Vorschau Einnahmen“) 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 (IRR) 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.

### ***APlus) 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 (IRR) bei ca. 8,5% nach Steuer  
d. h. bei Spitzensteuersatz = ca. 15,26%  
vor Steuer

**KOMPETENZ - ERFAHRUNG - ZUVERLÄSSIGKEIT**  
**Seit 38 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 APlus eindrucksvoll verdeutlicht.***

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