

**Beteiligungs-Depot-Übersicht 2021/2022**  
**für**  
**Max Muster**  
**Lagebericht / Zusammenfassung / Empfehlungen**

**Kapitalmärkte sind krisenerprobt**

Die Welt ist derzeit Corona-bedingt im Ausnahmezustand – und die weltweiten Börsen reagieren darauf wenig verwunderlich mit rasanten Talfahrten. Die Folge ist natürlich Verunsicherung und damit einhergehend ein verständliches irrationales Verhalten – und zwar nicht nur im Kleinen und Privaten, sondern auch in Bezug auf das eigene Finanzanlagenkonzept.

Dabei gilt es gerade in Krisenzeiten, Ruhe und einen kühlen Kopf zu bewahren, die Szenarien nüchtern zu analysieren, sich an den bisherigen Entwicklungsverläufen zu orientieren und daraus dann für sich die strategisch richtigen Schlüsse zu ziehen.

Ich als Ihr „Kümmerer“ kenne Ihre Veranlagungsstrategie und kann Sie auch künftig bei Ihrer Entscheidungsfindung kompetent und umsichtig begleiten und unterstützen.

Das Depot konnte bisher stabil durch diese Krise geführt werden.

**I. Ausschüttungen** aus dem Gesamtdepot der aktiven Beteiligungen gem. Plandaten:

(siehe Beteiligungsbericht Seite 13)

2021	Ausschüttung vor Steuer	<b>203.672 Euro</b>	<b>5,6% (* 6,6%)</b>	<b>Anleger-Gruppe</b>  <b>Gold</b>
2022	Ausschüttung vor Steuer	<b>204.498 Euro</b>	<b>5,8% (* 6,8%)</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 <b>2021</b> nach Steuern (Spitzensteuersatz 44,31%)	166.737 Euro
Auszahlungen aus Verkäufen nach Steuer (inkl. Restzahlungen aus älteren Verkäufen)	633.469 Euro
<b>Gesamt Einnahmen nach Steuer</b>	<b>800.206 Euro</b>
Ausschüttungen in <b>2022</b> nach Steuern (Spitzensteuersatz 44,31%)	174.850 Euro
Auszahlungen aus Verkäufen nach Steuer (inkl. Restzahlungen aus älteren Verkäufen)	42.241 Euro
<b>Gesamt Einnahmen nach Steuer</b>	<b>217.090 Euro</b>

Monatliche Sachwertrente nach den Plandaten (Ausschüttungen vor Steuer : 12 Monate)  
 in 2021 = ca. 16.972 Euro / in 2022 = 17.041 Euro

**Statt diesen Betrag als Rente zu verwerfen, 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 – so auch mit Ihnen.

Zu den **Basisinvestments** gehören Investitionen in die **Grundbedürfnisse der Menschen → Essen, Trinken, Wohnen** und seit 2017 ergänzt durch die **Erneuerbare Energien Portfolien**. Grünen Strom brauchen wir immer – auch in Krisenzeiten.

<b>Gesamtdepot aktive Beteiligungen</b>	<b>3.644.355 Euro (100%)</b>
<b>Investitionsvolumen</b>	
Basisinvestments Essen + Trinken	ca. 16,7%
Wohnimmobilien-Portfolios	ca. 38,4%
Erneuerbare Energien Portfolien	ca. 12,3%

Nach derzeitiger Beurteilung sind Sie gemäß den Auswertungen Ihres aktiven Beteiligungsdepots ab 2020 in die Anlegergruppe Gold (siehe Mandanten-Auswertung am Ende des Lageberichtes) einzuordnen.

Zur Information: Die Mandanten, die ich in die Anlegergruppen Gold und Platin 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.

Gemeinsam mit meiner Ehefrau habe ich meine empfohlene Umstrukturierung ebenfalls umgesetzt. So befinden wir uns mit dem aktiven Depot in der Gruppe Gold. Mit dem passiven Depot liegen meine Frau und ich in der Gruppe Platin. Das resultiert aus den Investitionen u. a. in die Wohnimmobilien-Portfolien 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 – aktive Beteiligungen**

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

Der gesamte wertbildende Durchschnittsertrag für 2021 liegt nach Planzahlen bei ca. 6,6% p. a. und für 2022 bei ca. 6,8% p. a. nach Kosten. Davon sind rund 5,6% p. a. in 2021 und 5,8% p. a. in 2022 liquide Auszahlungen.

Das ist in der heutigen Zeit ein sehr gutes Ergebnis.

### **II. Verkaufte Euro-Anteile** im Depot nach Steuer (siehe Beteiligungsbericht Seite 28 - 29)

Vor Steuer **14,9%** Nach Steuer **8,3%** (Steuersatz 44,31%)

Segment	Nach Steuer (Steuersatz 44,31%)	Bemerkung
Container	4,4%	
Immobilien Deutschland	7,6%	
Schiffe	11,8%	
Kreuzfahrtschiffe	0,1%	
Umwelt	4,0%	Deutsche Lichtmiete

### **Fazit – passive Beteiligungen**

Das passive Depot (verkaufte Objekte) weist ein durchschnittliches **Gesamtergebnis von 14,9% vor Steuer aus**. Bei Spitzensteuersatz von 44,31% ist das ein durchschnittliches Ergebnis **von 8,3%**.

Das ist in der heutigen Zeit ein herausragendes Ergebnis.

### **III. Gesamtbewertung** / Bisheriger Verlauf der Beteiligungen bis 2020

#### **Kurze Zusammenfassung der einzelnen Segmente:**

**Unsere Core-Investments in die Grundbedürfnisse der Menschen**

**Essen + Trinken + Wohnen – seit 2017 ergänzt mit den Erneuerbaren Energien Portfolien (Grüner Strom)**

#### **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.



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 aktive deutsche Immobilienbeteiligungen laufen trotz Corona-Krise gut.**

Im Bereich des großflächigen Einzelhandels (bei nicht systemrelevanten Geschäften) und bei den Hotel-Beteiligungen ist durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid 19-Pandemie mit Mietstundungen und damit zu Ausschüttungsreduzierungen zu rechnen.

**Im Depot sind ca. 55% des gesamten aktiven Investitionsvolumens in die Sachwertanlagen Essen + Trinken + Wohnen investiert.**

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:**

Seit Februar 2021 befindet sich der WIDe Fonds 9 in der Platzierung.

Für den Vorgängerfonds - dem **WIDe Fonds 8 (Fondsschließung im Januar d. J.) wurden Immobilien für ca. 28,13 Mio. Euro zu 1.267,-€/m<sup>2</sup> eingekauft - inkl. aller Sanierungskosten** (Stand 01/2021). Planmäßig erfolgen hier während der Investitionsphase geringere Ausschüttungen.

**Der aktuelle WIDe Fonds 9:**

- Platzierungsstand Ende Mai 2021 → ca. 8,6 Mio. Euro Eigenkapital mit dem ersten Einkauf bereits vollinvestiert → 208 Wohnungen für ca. 15 Mio. Euro Investitionsvolumen => 1.245 Euro pro m<sup>2</sup> mit einer Reserve von 1.291 €/m<sup>2</sup>.

- Einkaufsfaktor Zielmiete nach Vollvermietung = 18,59fache der Jahresmiete

- Bruttomietrendite ca. 5,4% p. a.

→ **Nachfolge des erfolgreichen Managers: Der Sohn Johannes Lahner hat diesen Einkauf über ca. 15 Mio. Euro allein und in Eigenregie ohne väterliche Unterstützung abgewickelt.**

Der Immobilienmanager hatte zum 31.12.2019 wieder 2 erfolgreich laufende Fonds mit Renditen von ca. 10% bzw. ca. 14% verkauft - **von insg. 12 Investments seit 2003, wurden das 9. und 10. Investment nach nur 4 Jahren Haltedauer erfolgreich beendet.**

Das Erfolgskonzept funktioniert auch im teuren Wohnimmobilienmarkt → günstig einkaufen (zum ca. 15-fachen der Jahresmiete) und anschließend wieder sehr teuer verkaufen (zum mind. 23-fachen der Jahresmiete) = **Wertzuwachs für die Anleger von ca. 10% p. a. bzw. 14% p. a. nach Kosten**

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 (12 Jahre andauernd).

Die Jahre 2020 + 2021 sind zusätzlich geprägt durch den weltweiten Ausbruch der Corona-Pandemie. Die Auswirkungen dieser Krise auf die Schifffahrt hängen stark vom Fortgang der Pandemie in den verschiedenen Regionen ab.

**Die Prognose:** Die Aussichten für die kommenden Monate sind unserer Meinung nach gar nicht so schlecht.

Zu Beginn des Jahres 2021 waren die Aussichten für die Schifffahrtsmärkte besser, als Mitte 2020 angenommen. Die drei größten Marktsegmente der Handelsschifffahrt - Tanker, Bulker und Container scheinen sich langsam aber sicher etwas zu erholen. Damit hätte die weltweite Schiffs Krise nach 12 Jahren noch einen glimpflichen Ausgang genommen.

**Ihr Handelsschiffdepot** hat sich in der Krise nicht wie prospektiert entwickelt.

Jetzt nachdem sich die Märkte wieder leicht erholen, sind bei den im Depot aktiven Schiffsbeteiligungen teilweise Ausschüttungen darstellbar.

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 (Stand: Juli 2021)**

**Containermarkt:**

„Neubaubestellungen in der Containerschifffahrt: Sechs gute Monate und es wird hemmungslos bestellt ...“

„Die Linienschifffahrt steuert bei voller Kapazitätsauslastung von Quartal zu Quartal neue Rekorde an, was auch am Chartermarkt weiterhin für einen steilen Aufwärtstrend sorgt.“

Die Aussichten für die **Bulker**: Der Bulker-Spotmarkt hat die Erwartungen im ersten Quartal d. J. weit übertroffen. Normalerweise ist in den ersten Monaten eine saisonale Abschwächung im Chartergeschäft zu verzeichnen, die die Frachtraten in den Keller treibt. Ganz anders in diesem Jahr: Statt Flaute erreichten die Märkte zehnjährige Höchststände! Die extrem starken Frachtmärkte haben ihren „Bullrun“ vor allem China und der weltweiten Erholung der Stahlnachfrage zu verdanken.

Der **Tanker-Markt**: Zu Anfang des Jahres 2020 war die Tankschifffahrt das Segment, das Allzeithochs vorweisen konnte. Die Befürchtung, dass Lagerkapazitäten an Land knapp werden, in Verbindung mit einem starken Contango (Preissituation) auf dem Ölmarkt verursachte eine erhöhte Nachfrage nach Tankschiffen, die Rohöl schwimmend auf See lagern. Durch Marktkorrekturen wie Förderkürzungen flachten die dadurch in die Höhe geschossenen Fracht- bzw. Lagerraten im Laufe des Jahres wieder ab, so dass die schwimmende Lagerung unwirtschaftlich wurde.

(Quelle: Ernst Russ – Investors Quarterly Q1 2021)

2021 wird kein gutes Jahr für Tanker. Von dem boomenden Markt ist seit einigen Monaten coronabedingt nichts mehr zu spüren.

Die Weltwirtschaft soll in diesem Jahr um 5,4 % wachsen – das wäre ein sehr starkes Wachstum nach Covid-19. Die Aussichten für 2021 sollten damit insgesamt wieder besser werden.

Wir erwarten, dass bei den meisten Schiffsbeteiligungen die laufenden Betriebskosten gedeckt werden können. Ausschüttungen sind bei vielen Gesellschaften derzeit nicht darstellbar.

**Contango** = eine Preissituation bei Waretermingeschäften. Bei Contango liegt der Terminpreis über dem zu erwartenden Spotpreis bei Fälligkeit bzw. Verfall des Terminmonats, was einen normalen Markt darstellt. Die Futures Kurve ist daher *typischerweise* nach oben gerichtet, da die Terminkontrakte somit bei höheren Preisen – infolge Lagerkosten – gehandelt werden. Lagerkosten – die Gesamtkosten der Lagerung eines Rohstoffs, von Lagergebühren über Versicherungskosten bis hin zu Zinsen und Schwund – sind ein wichtiger Grund, warum Rohstoff-Futures mit Liefertermin in der Zukunft zu einem höheren Preis gehandelt werden als zum aktuellen Zeitpunkt.

**Unabhängig von Aktienbörsen, Rentenmärkten und Immobilien**

**Sachwertanlage - Umwelt – Windenergie – Erneuerbare Energienportfolio**

(seit 06/2020 neuer Publikumsfonds)

Die Investition in das Ökorenta Erneuerbare Energien Portfolio mit Schwerpunkt Windkraft bietet aktiv gemanagte Portfoliolösungen.

Bislang entwickelt sich das Windjahr 2021 positiv und liegt laut BDB-Index im ersten Halbjahr über dem langjährigen Durchschnitt.

Die Corona-Krise hat derzeit keine Auswirkung auf die Unternehmung. Aufgrund der unklaren weiteren Entwicklung und der allgemeinen Marktunsicherheit sind mögliche Auswirkungen allerdings auch nicht gänzlich auszuschließen.

### Sachwertanlage Umwelt - Direktinvestment (kein Fonds)

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

Diese Sachwertanlage verlief bisher prognosegemäß und auch der Rückkauf wird entsprechend der Prognosen erfolgen.

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 laufen mindestens plangemäß**

**Die Investition in die Umwelt-Sachwertbausteine von Ökorenta und der Deutschen Lichtmiete erweisen sich immer mehr als sehr gute Ergänzung zu den Basisinvestments**

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 III. Quartal 2021**

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

##### **Neuer Fonds seit Januar 2021**

→ **Breit gestreutes gemanagtes Wohnimmobilien-Portfolios weit unter Marktpreis**

Investition in Rendite- und Zinshäuser in den Metropolregionen Nürnberg, Dresden, Leipzig, Chemnitz zum ca. 13,5 bis 15,5-fachen der Jahresmiete = ca. 6,5% - 7,4% Mietrendite bzw. durchschnittlicher qm-Preise zwischen 800,- € und 1.700,- €. Eindrucksvolle Leistungsbilanz.

- Platzierungsstand Ende Mai 2021 → ca. 8,6 Mio. Euro Eigenkapital mit dem ersten Einkauf bereits vollinvestiert → 208 Wohnungen für ca. 15 Mio. Investitionsvolumen => 1.245 Euro pro m<sup>2</sup> mit einer Reserve von 1.291 €/m<sup>2</sup>.

- Einkaufsfaktor Zielmiete nach Vollvermietung = 18,59fache der Jahresmiete

- Bruttomietrendite ca. 5,4% p. a.

→ **Nachfolge des erfolgreichen Managers:** Der Sohn Johannes Lahner hat diesen Einkauf allein und in Eigenregie ohne väterliche Unterstützung abgewickelt.

Hinweis: Eine Beimischung der besonderen Wohnimmobilien wäre unter dem Gesichtspunkt der großen Risikostreuung in ca. 800 Wohnungen in deutschen Metropolregionen vertretbar. Langjährige Mandanten von Rainer Frank sind mehrfach Zeichner bei Herrn Lahner und haben ihre Beteiligung am jetzt geschlossenen WIDe Fonds 8 auf einen 7stelligen Betrag aufgestockt. Rainer Frank selbst ist mit 350.000,- Euro im WIDe Fonds 8 investiert. Den WIDe Fonds 9 hat er bereits mit 160.000 Euro gezeichnet.

→ **Umweltschutz als Kapitalanlage – Investition in erneuerbare Energien A (Spezial-AIF)**

**Planung: ab 1. Halbjahr 2022 verfügbar - Neue Privatplatzierung Ökostabil 8**

- Privatplatzierung mit außergewöhnlichen Sonderkonditionen und optimalen, anlegerfreundlichen Konditionen

- Mindestbeteiligung: 200.000 Euro

- Kein Agio

- 100% Investitionsquote



→ **Umweltschutz als Kapitalanlage – Investition in erneuerbare Energien B (Publikums-AIF)**  
**Neu seit April 2021 - Stabil auch in Krisenzeiten – auch in der Corona-Krise**

- eines der wichtigsten Klimaschutzinstrumente
- bietet nachhaltige Renditen mit Verantwortung.

→ **Synergie aus Ökologie und Rentabilität** - Breit diversifiziertes Portfolio an erneuerbaren Energieanlagen mit Schwerpunkt auf der Windkraft. Investition ausschließlich in Bestandanlagen mit Streuung in 10 – 25 Windparks an unterschiedlichen Standorten.

**Stille Reserven → eröffnen Chancen auf einen höheren Ertrag als prognostiziert:**

**Gesamtmittelrückfluss ca. 141% bei vorsichtiger Kalkulation (mit Reserven und Nebenkosten)**

**Gewünschte Mindestbeteiligung: 20.000 Euro zzgl. 5% Agio**

→ **Infrastrukturfonds aus dem Hause Ökorenta**  
**VORANKÜNDIGUNG – Neu ab September 2021**

E-Schnell-Ladesäulen an hervorragenden Standorten

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

→ **ethisch → ökologisch → nachhaltig → rentabel - Platziert**

- ökologisch-sinnvolle **EnergieeffizienzAnleihe** für die Finanzierung der Anschaffung von LED-Industrieprodukten → Mindestanlagesumme nur 3.000 Euro

- Nur 6 Jahre Laufzeit

- Attraktive Verzinsung: 5,25% p. a. → Synergie aus Ökologie und Rentabilität

→ **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

Die Investitionsvorschläge dienen allein Informationszwecken und stellt insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung irgendeines Anlagetitels oder einer Finanzdienstleistung dar.

Ebenso wenig handelt es sich hierbei im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufsprospekt. Insofern stellen die hier enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung.

Es wird dringend empfohlen, dass Sie vor einer Kaufentscheidung den vollständigen Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen zu den jeweiligen Kapitalanlagen lesen, die in deutscher Sprache als Print- oder elektronische Version erhältlich sind. Gern können Sie diese Informations- bzw. Werbematerialien anfordern bei der Rainer Frank Finanzdienstleistungen GmbH, Obermarkt 11 in 82481 Mittenwald, Telefon 08823-92690 oder per Email an [info@rainerfrank.de](mailto:info@rainerfrank.de)

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die vom Verfasser für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in den vorstehenden Reinvestitionsvorschlägen geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden.

**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**

**Aktuell in 2021**

**Hahn Pluswertfonds 152 – Bad Sobernheim** (Verkaufskurs 210%)  
Kauf 2010 / Verkauf 2021

→ Rendite 11,6% vor Steuer

## Bis 2020

### **Hahn Pluswertfonds 150 – Kitzingen/Voerde** (Verkaufskurs 131,5%) → Rendite 7,2% vor Steuer

Kauf 2009 / Verkauf 2020

In meiner ersten Urlaubswoche konnte ich durch konstruktive Argumentation eine Verbesserung des Ankaufangebotes von 125% auf 131,5% für die Anleger mit der Hahn Gruppe verhandeln. Mein Ziel war es, einen Ankaufskurs von 135% für die Anleger zu erzielen. Das ließ sich leider nicht umsetzen. Mit der Verhandlung wollte ich einen Ausgleich für den gezahlten Baukostenzuschuss für die Mietvertragsverlängerung des Globus Baumarktes in Kitzingen erreichen. Der Verkaufsfaktor für das Objekt Voerde wurde von ursprünglich dem 17,5fachen auf das 18fache der Jahresmiete angehoben. Das bedeutet einen Mehrwert von 714.375 Euro.

**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** → Rendite 12,0% vor Steuer

Kauf 2013 / Verkauf 2019

### **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. So lange 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 Pluswertfonds 140 Montabaur** (Verkaufskurs 109%)

Kauf 2006 / Verkauf 2016

→ Rendite 4,2% nach Steuer

### **Hahn Pluswertfonds 142 – Holzminden** (Verkaufskurs 125%)

Kauf 2006 / Verkauf 2017

→ Rendite 7,5% nach Steuer

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

### **Hahn Pluswertfonds 137 – Kaiserslautern** (Verkaufskurs 142,35%)

Kauf 2005 / Verkauf 2017

→ Rendite 7,7% vor Steuer

### **Hahn Pluswertfonds 133 - Usingen** (Verkaufskurs 110%)

Kauf 2004 / Verkauf 2015

→ Rendite 6,7% vor Steuer

### **Hahn Zweitmarkt Fonds 5** (Verkaufskurs 112%)

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

→ Rendite 7,6% vor Steuer

### **Doba 14** (Verkaufskurs 84%)

Kauf 1999 / Verkauf 2014

→ Rendite 4,8% nach Steuer

### **Auf der Kronenburg** (Verkaufskurs 109%)

Kauf 1997 / Verkauf 2007

→ Rendite 9,5% nach Steuer

### **HFS 11** (Verkaufskurs 63,5%)

Kauf 1997 / Verkauf 2007

→ Rendite 5,4% nach Steuer

## Schiffsfonds

### **2006 und 2007 – vor der Schifffahrtskrise**

#### **C. Bright** (Verkaufskurs 92%)

Kauf 1999 / Verkauf 2006

→ Rendite 11,1% nach Steuer

#### **E.R. Los Angeles** (Verkaufskurs 108%)

Kauf 2001 / Verkauf 2006

→ Rendite 9,0% nach Steuer

#### **Gertrud Salamon** (Verkaufskurs 103%)

Kauf 2001 / Verkauf 2006

→ Rendite 7,3% nach Steuer

#### **MT Cape Bellavista** (Verkaufskurs 87%)

Kauf 2002 / Verkauf 2006

→ Rendite 10,3% 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 31,5% nach Steuer.**

MS Janus + Jupiter (Verkaufskurs 147,5%) → Rendite 26,2% nach Steuer  
Kauf 2004 / Verkauf 2008

MS Luna (Verkaufskurs 147,5%) → Rendite 15,9% vor Steuer  
Kauf 2003 / Verkauf 2008

#### **2011 – während der Schifffahrtskrise**

E. R. Kobe (Verkaufskurs 75%) → Rendite 6,5% nach Steuer  
Kauf 2001 / Verkauf 2011

Northern Delicacy (Verkaufskurs 123%) → Rendite 14,8% nach Steuer  
Kauf 2003 / Verkauf 2011

E. R. Seattle (Verkaufskurs 100%) → Rendite 7,2% nach Steuer  
Kauf 2004 / Verkauf 2011

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

#### **Immobilienfonds**

**Hahn Pluswertfonds 145 – FMZ Landstuhl** (Verkaufskurs 150%) → Rendite 4,8% nach Steuer  
Kauf 2008 / Verkauf 2019

**Hahn Fonds 139 – Olpe/Neuwied** (Verkaufskurs 61%) → Rendite 1,8% vor Steuer  
Kauf 2006 / Verkauf 2019 (Problemlösung Großmarkt Selgroß)

**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 3,0%** - das ist unter teilweiser SFR- Finanzierung noch ein akzeptables Ergebnis

**Hahn Pluswertfonds 143 – Immobilienportfolio 1** → Rendite 3,0% nach Steuer  
Kauf 2007 / Verkauf 2018

**Hellersdorf 1** (Verkaufskurs 37%) → Rendite 5,2% nach Steuer  
Kauf 2000 / Verkauf 2013

#### **Schiffsfonds**

##### **2006 und 2007 – vor der Schifffahrtskrise**

E. R. Seoul (Verkaufskurs 123%) → Rendite 14,1% nach Steuer  
Kauf 1999

##### **2010 – während der Schifffahrtskrise**

Punjab Senator (Verkaufskurs 100%) → Rendite 16,3% nach Steuer  
Kauf 1997

**In 2011 und 2012 - während der Schiffskrise - wurden z. B. diese Schiffsbeteiligungen zur Depotbereinigung veräußert – Der „Kümmerer“ kümmerte sich darum**

E. R. Shenzhen (Verkaufskurs 89%) → Rendite 5,6% nach Steuer  
Kauf 2003

MS Ark → Rendite 17,5% nach Steuer  
Kauf 1997 / Verkauf 2011

Sophie Rickmers → Rendite 11,4% nach Steuer  
Kauf 1999 / Verkauf 2011

Hansa Liberty → Rendite 9,8% nach Steuer  
Kauf 1999 / Verkauf 2011

#### **Umweltfonds**

Windpark Borne (Verkaufskurs 125%) → Rendite 14,0% nach Steuer  
Kauf 1998 / Verkauf 2007



## 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 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** und seit 2017 auch die **Erneuerbare Energien Portfolien**. Grünen Strom brauchen wir immer – auch in Krisenzeiten.

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, quartalsweise Auszahlung
- **Umwelt – Investition in erneuerbare Energien**  
Breit diversifiziertes Portfolio an erneuerbaren Energieanlagen mit Schwerpunkt auf der Windkraft.  
Investition ausschließlich in Bestandanlagen mit Streuung in 15 – 25 Windparks an unterschiedlichen Standorten  
Gesamtmittelrückfluss ca. 141% bei vorsichtiger Kalkulation erwartet (mit Reserven und Nebenkosten)
- **Umwelt – Direktinvestment** – ab ca. 2021  
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.

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

### **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 Gold)

#### **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

**Gold - Anleger, sind die Mandanten, 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.

**KOMPETENZ - ERFAHRUNG - ZUVERLÄSSIGKEIT**  
**Seit 40 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

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

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

Einerseits setzen sie einige meiner Kauf- und Verkaufsempfehlungen nicht um, 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 Platin und Gold eindrucksvoll verdeutlicht.**

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