



**HAUFE.**

**TASCHEN GUIDE**  
**plus**

Hartmut Walz

# **Ihre Finanzen fest im Griff**

**Vermögen aufbauen,  
statt Geld verschenken**

vorhersehbar noch auf Dauer. Also lassen Sie sich nicht von den blumigen Selbstdarstellungen blenden und meiden Sie Dachfonds konsequent.

## **Offene Immobilienfonds**

Diese Art von Fonds ermöglicht es dem Privatanleger, bereits mit kleineren Beträgen in den Immobiliensektor zu investieren. Die Konstruktion von offenen Immobilienfonds ist ineffizient und teuer. Die vom Anleger zu tragenden Kosten sind zu hoch und teilweise intransparent. Die Selbstdarstellung, dass offene Immobilienfonds geringe Wertschwankungen hätten, ist geschönt. Denn die scheinbare Wertstabilität wird durch »geglättete Immobilienbewertungen« erreicht, die man auch »legale Bewertungstricks« nennen könnte. Hinterfragen Sie daher geschönte Selbstdarstellungen der Anbieter und investieren Sie nicht in offene Immobilienfonds. Ebenso wenig in geschlossene Immobilienfonds (vgl. Nr. 10 unten).

## **Nr. 9: Exotische Sachanlagen**

Als exotische Sachanlagen gelten (meist teure) Gegenstände, für die unterstellt wird, dass sie im Wert über die Zeit stabil bleiben oder sogar wachsen. Und deren Besitz, Hortung, Sammeln und Pflege manchen Menschen Spaß macht.

Bekannte Beispiele sind (bitte vor jeden Begriff noch die Worte wertvoll, edel oder antik ergänzen)

- Sammlermünzen (unabhängig vom Metallwert),
- Schmuck und Kunstgegenstände aller Art (Gemälde, Skulpturen, Porzellanfiguren etc.),
- Armbanduhren, Pilotenuhren,
- Alkoholika (insbesondere Rotwein, Whiskey, Cognac, Rum), • Oldtimer-Fahrzeuge
- Kryptowährungen (nachfolgend bei Nr. 10 erläutert) • Sneaker, Designertasche usw.

Exotische Sachanlagen gab es schon immer – ihre Bedeutung war jedoch bis etwa zur Jahrtausendwende eher gering. Es handelte sich überwiegend um Nischen, die von besonders Gutbetuchten (Sammeln von Kunst) oder aber Menschen mit großer Besitzliebe und Sammelleidenschaft (Münzen, Oldtimer) belegt wurden. Daran ist auch überhaupt nichts zu kritisieren. Denn es handelte sich dabei meist um Menschen, die sich mit »ihrer« konkreten Anlageklasse auskannten und denen regelmäßig die »emotionale Rendite« wichtiger war als die finanzielle.

Insbesondere durch Ängste vor Inflation oder gar einem Zusammenbruch der Eurozone haben Anleger in den letzten Jahren mit der Umschichtung klassischer Anlagen in »reale Werte« begonnen. Sie investieren dabei auch in exotische Sachanlagen, also außerhalb der traditionellen Sachwertklassen Immobilien, Aktien und Gold/Edelmetalle. Reißerische Berichte und Erfolgsgeschichten (Finanzpornografie, Social Media) führten in den letzten Jahren zu einem regelrechten Hype um die Exoten, vor denen jedoch wegen der folgenden Nachteile zu warnen ist:

- Die Märkte für exotische Sachanlagen sind meist sehr eng. Folge ist, dass die Preisbildung schwer nachvollziehbar ist und die Spannen zwischen An- und Verkaufspreisen groß sind. Während z. B. die Spanne bei Standardaktien bei weniger als einem Zehntel Prozent liegt, kann sie bei einer exotischen Sachanlage durchaus 30 bis 40 % betragen. Und wenn dann noch die Mehrwertsteuer dazukommt ...
- Eine Anlage wird erst dann gut, wenn nicht nur der Kauf, sondern auch ein späterer Verkauf funktioniert. Oftmals erweisen sich exotische Sachanlagen jedoch im Bedarfsfalle als unverkäuflich. Wer denkt in der Krise schon an den Kauf von Porzellanfigürchen? Die schlechte Verkäuflichkeit bzw. Unverkäuflichkeit dürfte umso mehr für Modeanlagen gelten. Es gilt die Börsenweisheit: Ist der Hype erst mal vorbei, wird die Anlage zu Blei.
- Das Wissensgefälle zwischen Profis und Privatanlegern ist bei den exotischen Marktsegmenten besonders ausgeprägt und folgenschwer. Ihr Risiko, über den Tisch gezogen zu werden, ist also besonders hoch.

Für die breite Masse privater Anleger taugen exotische Sachanlagen also eher nicht. Es gibt jedoch sicher Ausnahmen, wenn sich Anlageinteresse und Sammelleidenschaft mit fundierter langjähriger Sachkenntnis und gesundem Geschäftssinn paaren. Also keine 100 %ige Ablehnung, sondern nur so eine 95 %ige ...

## Nr. 10: Mode- und Nischenprodukte

### Geschlossene Fonds: Alternative Investmentfonds

Die juristisch korrekte Bezeichnung für geschlossene Fonds lautet »Alternative Investmentfonds«, kurz AIF. Bei einem AIF wird eine vorab festgelegte Menge von Anteilen an die Anleger veräußert. Hiermit wird ein definierter Kapitalbedarf für ein bestimmtes Vorhaben oder Projekt bereitgestellt. Ist der Kapitalbedarf gedeckt, wird der Fonds geschlossen. Ein Sekundärmarkt ist nicht vorgesehen. Das heißt, wenn ein Anleger seine Anteile veräußern möchte, muss er sich selbst auf die Suche nach einem Kaufinteressenten machen.

Der Erwerb geschlossener Fonds ist meist durch steuerliche Motive getrieben. Denn aus steuerlicher Sicht ist eine Investition in einen AIF keine Kapitalanlage, sondern eine **unternehmerische Beteiligung**. Dies hat zur Folge, dass Einkünfte und Verluste daraus nicht der Einkunftsart Kapitalvermögen zugerechnet werden. Aus diesem Grunde dürfen steuerliche Verluste aus ihnen nicht nur mit Erträgen aus Kapitaleinkünften, sondern auch mit allen anderen Einkunftsarten verrechnet werden – ein für steuerorientierte Anleger verlockendes Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu anderen Geldanlagen.

Typische Anlageobjekte von geschlossenen Fonds sind große Gewerbeimmobilien (wie z. B. Einkaufspassagen), Containerschiffe, Flugzeuge, Jojoba-Plantagen, Filmproduktionen und in den letzten Jahren vermehrt »grüne Anlagen«, also Projekte mit Nachhaltigkeitsanspruch.

Die grundsätzliche Warnung vor diesem Anlagevehikel kann kurz mit unangemessen hohen Kosten (30 % »weiche« Kosten sind keine Seltenheit),

weitgehend fehlendem Anlegerschutz, Komplexität und hoher Intransparenz begründet werden. Das Verhältnis von Chancen und Risiken ist für den Anleger in den meisten Fällen extrem ungünstig. Und allzu häufig folgen auf die (geplanten) steuerlichen Verluste unbeabsichtigte echte Verluste, bis hin zum Totalausfall. Auch die Stiftung Warentest und Verbraucherzentralen beurteilen geschlossene Fonds nach eingehender Prüfung äußerst kritisch. Der starke Fokus auf steuerliche Vorteile hat schon viele Anleger in Verluste gestürzt.

## Kryptowährungen

Eine Kryptowährung, wie beispielsweise der Bitcoin, ist faktisch rein digitales und von Privaten geschaffenes Geld, obwohl es nicht alle Geldfunktionen erfüllt. Kryptowährungen sind nicht mit digitalem Zentralbankgeld zu verwechseln, welches unter staatlicher Kontrolle steht. Somit stehen Kryptowährungen sowohl in Konkurrenz zu den traditionellen Währungen als auch künftigen staatlichen Digitalwährungen, wie z. B. dem kommenden digitalen Euro. In der jüngeren Vergangenheit wurden mehrere hundert Kryptowährungen ins Leben gerufen – die meisten davon sind jedoch bereits wieder verschwunden oder bedeutungslos. Die Mehrzahl der Anleger in Kryptowährungen hat eher vage Vorstellungen oder bestenfalls gesundes Halbwissen und ist durch euphorische Visionen und Investment-Stories sowie den FOMO-Effekt (Fear of missing out – die Angst bei etwas Tollem nicht dabei zu sein) motiviert. Mehr hierzu erfahren Sie im Beitrag mit Video: »Krypto-Währungen ins Portfolio?« im Hartmut Walz Finanzblog.

Laut dem Komiker und Moderator John Oliver verbinden Kryptowährungen »alles, was Sie nicht über Geld wissen, und alles, was Sie nicht über Computer wissen, in einem«.

Bei nüchterner Betrachtung ist festzustellen, dass sowohl Wertentwicklung als auch Werthaltigkeit von Kryptowährungen fraglich und spekulativ sind. Deren Zukunft ist von vielerlei undurchsichtigen – auch politischen – Faktoren abhängig. Hinzu kommt, dass Kryptowährungen noch nicht ausreichend reguliert

und beaufsichtigt wurden, so dass es in der jüngeren Vergangenheit mehrfach zu Missmanagement und Betrug mit Schäden in Milliardenhöhe kam. Im Ergebnis also eine sehr zurückhaltende Bewertung von Kryptowährungen. Dies unabhängig davon, dass einige zugrundeliegende Innovationen wie z. B. »Blockchain« und »Distributed Ledger« die Grundlage für interessante und lukrative künftige Geschäftsmodelle bilden können.

Angesichts hoher Intransparenz und vieler Unsicherheiten ist dem Durchschnittsanleger, auch wenn er innovationsfreundlich ist, von Anlagen in Kryptowährungen abzuraten. Sind Sie jedoch technikbegeistert und spekulativ orientiert, spricht nichts gegen den Erwerb von Kryptowährungen. Das sollte jedoch wirklich »**Spielgeld**« sein, also eher **1 bis 2 %** als 5 bis 10 % Ihres Vermögens ausmachen.

## Sonstige (Schein-)Innovationen

Die Finanzdienstleistungsbranche möchte Geld verdienen. Das geht besonders gut mit scheinbar innovativen Produkten. Jede Woche wird daher eine »neue Sau durchs Dorf getrieben«. Verbraucherschützer und neutrale Marktbeobachter kommen oft kaum schnell genug mit der Einschätzung solcher (Schein-)Innovationen hinterher. Bis Strukturen und Spielregeln der neuen Finanzkonstruktion einigermaßen klar sind, hat sich diese oftmals schon wieder erledigt oder großen Schaden bei Anlegern angerichtet.

Und so sollten Sie von neuen Produkten oder Konstruktionen wie Crowd-Investing, Crowd-Lending, Crowd-Funding aller Arten, Plattformen zur Vermittlung von »Peer-to-Peer/P2P-Krediten«, digitalen Immobilieninvestments, Mezzanine-Kapital (Nachrangdarlehen, partiarische Darlehen) eher Abstand nehmen. Oder zumindest einfach ein paar Jahre abwarten, ob es diese Erscheinungsform dann noch gibt.

Die Vorteile dieser defensiven Entscheidung: Sie müssen sich dann auch nicht mit den Details und ganzen Fachausdrücken beschäftigen und sparen