

# Geldwert-Sachwert-Tausch bei 7x7

B: Definition Sachwertinvestition



# Geldwert-Sachwert-Tausch bei 7x7

## B: Definition Sachwertinvestition

01.10.2016 Autor: Sebastian Tkocz

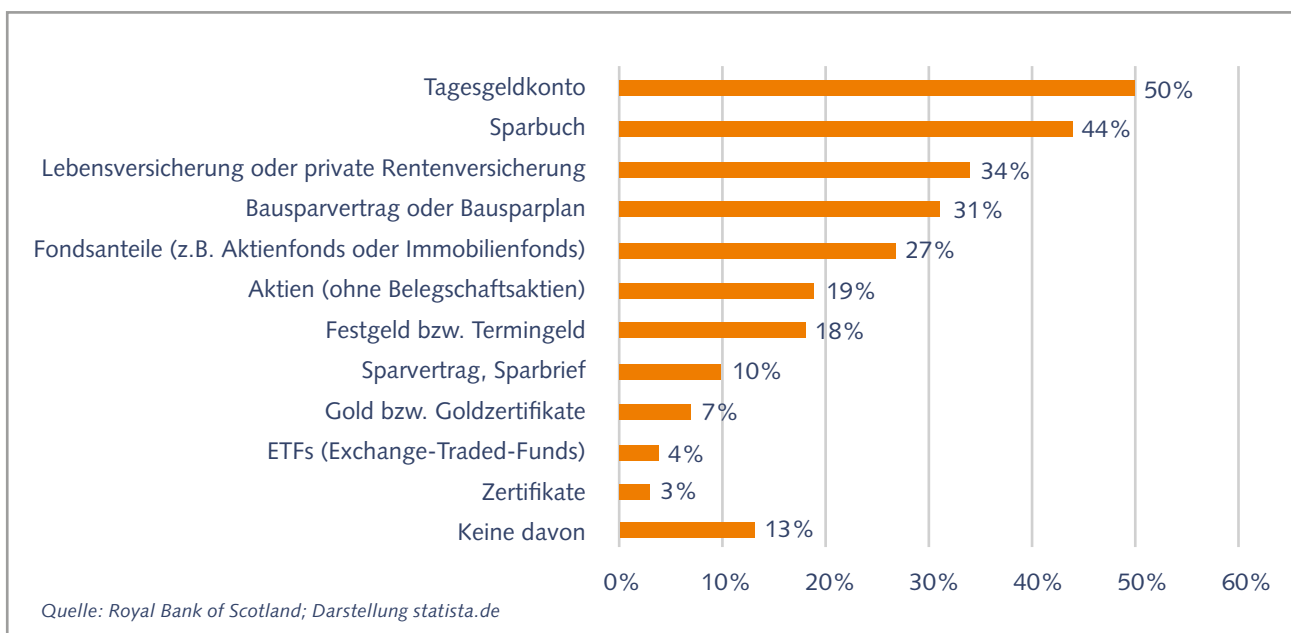
### Herkömmliche Investitionen

Der klassische deutsche Anleger zahlt sein Geld auf das Sparbuch ein, schließt Kapital-Lebensversicherungen ab oder sammelt größere Summen in seinem Bausparvertrag an. Diese unterschiedlichen Finanzprodukte haben eines gemeinsam: Der Kunde gibt sein Geld an große Unternehmen und vertraut darauf, dass diese sein Geld vermehren: indem sie das Geld in andere Finanzprodukte, Kreditvergabe (bei Banken) oder reale Projekte (z.B. Immobilien) investieren. Wohin genau diese Gelder fließen, ist für den Anleger meist jedoch nicht ohne weiteres nachvollziehbar.

Was bei undurchsichtigen Strukturen alles geschehen kann, wurde in der globalen Finanzkrise seit 2008 deutlich. Natürlich, in den meisten Fällen geht es gut aus und es kommt zu keiner Finanzkrise. Seitdem fragen sich aber immer mehr Anleger: Was macht mein Geld eigentlich? Bewirkt es etwas Gutes? Worin wird investiert? Schließlich ist es nach wie vor ihr Geld, auch wenn jetzt jemand anderes entscheidet, was damit passiert. Darüber hinaus gibt es noch die Tücken des Kapitalmarktes: Inflation und Niedrigzinsen. Hat man sein Geld zu einem festen Zinssatz angelegt und die Inflation steigt, verliert der Zinssatz jeden Monat an Wert (Realverzinsung). In Zeiten von Niedrigzinsen hingegen wird es immer schwieriger, sein Geld gewinnbringend anzulegen.

Die Alternativen dazu: Anstatt in herkömmliche Finanzprodukte lässt sich ein Vermögen auch in transparente Sachwertanlagen oder direkt in Sachwerte investieren – und manchmal sogar ein Vermögen damit verdienen.

### Genutzte Formen der Deutschen zur Geldanlage im Jahr 2016



## Definition Sachwertinvestition

In der Wissenschaft gibt es eine recht simple Definition des Begriffs „produktiver Sachwert“: Es werden damit Güter bezeichnet, die von Geldwertschwankungen und Zinsniveaus relativ unabhängig sind, da sie aus eigener Geschäftstätigkeit heraus produktiv sind. Ein produktiver Sachwert ist etwa das Gebäude für den Supermarkt, das vermietet wird; die Solaranlage, die nachhaltigen Strom produziert; das Unternehmen, das Gewinne erwirtschaftet und durch bessere Technik die medizinische Versorgung voranbringt.

Um in Sachwerte zu investieren, gibt es zwei Möglichkeiten: Direkt, indem Anteile an konkreten Projekten erworben werden. Indirekt, indem Finanzprodukte gewählt werden, die in Sachwerte investieren. Im Folgenden sind die wichtigsten Eigenschaften dieser Art zu investieren näher erläutert.

### Inflationsgeschützt

Geldwertschwankungen werden auch als Inflation oder Deflation bezeichnet. Es drückt aus, dass Geld mal mehr und mal weniger wert sein kann. Während einer zunehmenden Inflation erhöht sich die Geldmenge im Vergleich zum Warenangebot - es gibt mehr Geld als Waren. Dass es mehr Geld gibt, hört sich im ersten Moment wie eine gute Nachricht an. Da das Warenangebot nicht mitsteigt, lassen sich jedoch nicht gleichzeitig mehr Waren davon kaufen, es kommt schlicht zu einer Preiserhöhung. Die Kaufkraft des Geldes nimmt ab! Solch eine Entwicklung ist für niemanden erfreulich, besonders unangenehm ist sie jedoch für Personen, die Geld angespart haben. (Das Gegenstück ist die Deflation, während der es weniger Geld als Waren gibt und daher Preise nicht steigen sondern fallen)

#### Wie können Sachwerte hier helfen?

Wer Geld auf der Bank hat, wenn die Preise steigen, kann sich von diesem Geld weniger kaufen als vorher - es verliert an Wert. Helfen würde es, wenn das Vermögen **mit** den Preisen steigen würde. Nehmen wir einen Supermarkt als Beispiel: Wenn alle Preise steigen, steigen auch die Warenpreise im Supermarkt. Der Supermarkt kann davon höhere Mieten bezahlen. Bei Mietverträgen mit Inflationsausgleich verzeichnet der Vermieter des Supermarktes also mit steigender Inflation steigende Einnahmen. Würde man ein Stück des Supermarktes besitzen, könnte man sein Vermögen daher in dem Maße vor steigender Inflation schützen, wie die Miete steigt.

### Unabhängig von allgemeinen Zinsniveaus

Zinsen bzw. Renditen sind der Preis für geliehenes Geld. Banken und Unternehmen zahlen diese, damit Sparer ihr Geld bei ihnen anlegen. Der genaue Preis schwankt jedoch: von Produkt zu Produkt, von Monat zu Monat. Dass verschiedene Kapitalprodukte verschiedene Zinsen bieten, ist leicht nachzuvollziehen. Es gibt riskantere Produkte (z.B. geschlossene KG-Beteiligungen) und weniger riskante Produkte (z.B. deutsche Staatsanleihen), Produkte mit festem Zinssatz (z.B. Festgeld) und Produkte mit flexiblem Zinssatz (z.B. offene Aktienfonds).

Warum verändern sich Zinsen aber auch mit der Zeit? Das hat unter anderem mit der Inflation zu tun. Banken können sich nicht nur bei Sparern Geld leihen, sondern auch bei anderen Banken – wie der europäischen Zentralbank (EZB). Deren Aufgabe ist es unter anderem, die Inflation zu steuern: Gibt es zu wenig Geld auf dem Markt, senkt sie ihren Zins, damit die Banken sich mehr Geld bei ihr leihen und per Kreditvergabe an Endkunden weitergeben – auf diese Weise wird neues Geld geschaffen. Ist zu viel Geld auf dem Markt, erhöht sie ihren Zins, damit die Banken weniger Geld nachfragen. Zurzeit (Herbst 2016) gibt es in Europa zu wenig Geld auf dem Markt, die Inflation müsste höher sein. Daher verlangt die EZB einen extrem niedrigen Zinssatz von 0,00%, damit die Banken mehr Geld nachfragen. Banken können sich also bei einer anderen Bank umsonst Geld leihen. Warum sollten sie da Sparern noch Zinsen zahlen?

*EZB: Gibt es zu wenig Geld auf dem Markt, senkt sie ihren Zins, damit die Banken sich mehr Geld bei ihr leihen.*

#### Wie können Sachwerte hier helfen?

Einfach ausgedrückt: Dem Besitzer des Supermarktes ist es egal, wie viel Zinsen die EZB verlangt. Er verdient sein Geld, indem er sein Geschäft betreibt. Wenn ein Anleger nun an dem Supermarkt beteiligt ist, bekommt er seinen Anteil am Ertrag, egal wie viel die Banken gerade Anlegern zahlen. So können die Zinsen von Sachwertinvestitionen auch dann stabil bleiben, wenn jene von Bankprodukten sinken.

## Transparent

Die Transparenz einer Geldanlage wird dadurch bestimmt, dass der Anleger weiß, was mit seinem Geld geschieht. Es ist daher umso einfacher, Transparenz herzustellen, je kürzer der Weg zwischen Anlegergeld und Anlageobjekt ausfällt. Die Kapitalprodukte der 7x7 Unternehmensgruppe sind ein gutes Beispiel dafür. Bei 7x7 steht höchstens eine Instanz zwischen dem Anleger und dem Anlageobjekt - und zwar die Firmen der 7x7-Gruppe. 7x7 realisiert Sachwertobjekte. Anleger können entweder direkt Miteigentümer von solchen Werten werden, indem sie KG-Beteiligungen kaufen; in diesem Fall werden sie Mitunternehmer einer Kommanditgesellschaft und direkt am wirtschaftlichen Ergebnis beteiligt. Oder aber die Anleger zeichnen Anleihen oder Nachrangdarlehen. In diesen Fällen investiert der Anleger zwar nicht direkt in Objekte, sondern in die 7x7-Unternehmen. Die Gruppe zeigt jedoch auf verschiedenen Wegen, welche Objekte von den Geldern realisiert werden (Internet, Veröffentlichungen, Sightseeing-Touren), um so Transparenz herzustellen.

## 7-fache Rendite

Transparente Geldanlage, Schutz vor Inflation, hohe Zinserträge (auch in Niedrigzinsphasen): alles schöne Eigenschaften. Doch 7x7 geht noch einen Schritt weiter und bemisst die Geldanlage nicht allein am monetären Ertrag. Denn Geld kann mehr als nur Zinsen erwirtschaften:



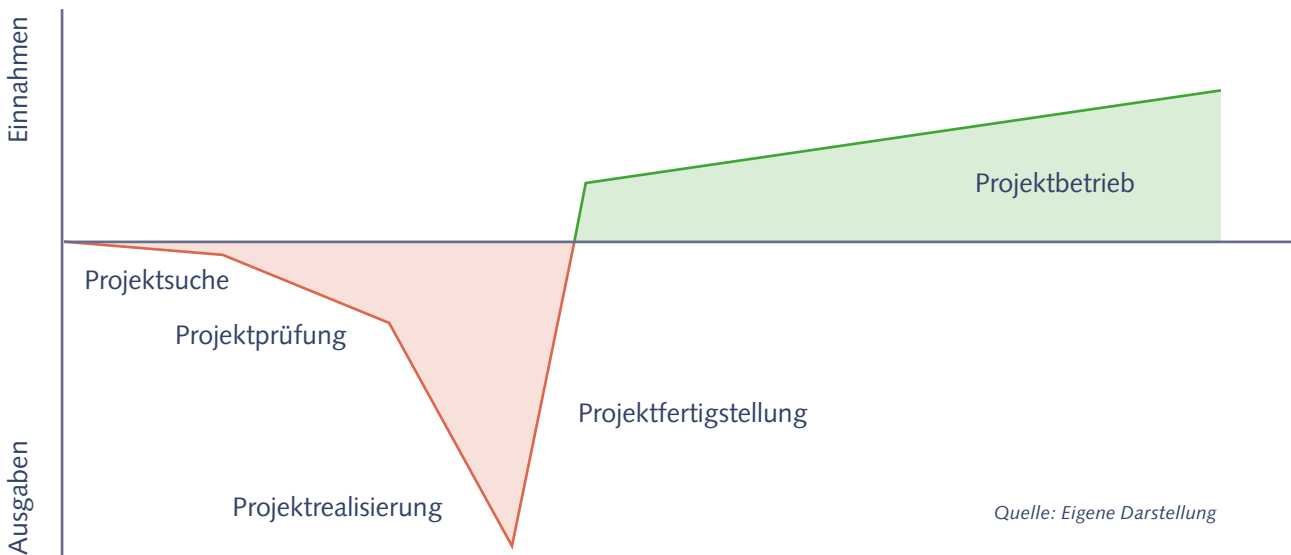
Dieses **Konzept der 7-fachen Rendite** soll den vielfachen Nutzen verdeutlichen, den eine Investition mit sich bringt: Indem wir in Sachwerte investieren, können wir Erträge generieren und gleichzeitig unsere Umwelt positiv beeinflussen. Investieren wir zum Beispiel in eine Einzelhandelsimmobilie, die in ländlicher Gegend als Greenbuilding gebaut wurde, erzielen wir finanzielle Erfolge, tragen zum Umweltschutz bei, schaffen Arbeitsplätze und stärken die Infrastruktur.

## Fieberkurve Sachwertinvestition

In produktive Sachwerte von 7x7 zu investieren, bringt also eine Menge Vorteile mit sich. Es gehören jedoch auch ein paar andere Eigenschaften dazu, auf die wir hinweisen wollen. Diese Eigenschaften gründen auf einer Tatsache:

*In Sachwerte zu investieren ist ein langfristiges Geschäft!*

In folgender Grafik sind die Einnahmen und Ausgaben während Erstellung und Betrieb eines Sachwertprojekts dargestellt.



### Beispiel Supermarktimmobilie:

Will jemand einen Supermarkt bauen, muss er als erstes ein passendes Gelände finden. Die Kosten halten sich in dieser Zeit in Grenzen. Ist ein geeignetes Grundstück gefunden worden, muss dieses geprüft werden. Dies bedeutet nicht nur Kostenpunkte wie zum Beispiel die Erstellung von geologischen Gutachten oder Marktanalysen, sondern auch Verhandlungen mit potenziellen Mietern des Objekts. Die Kosten steigen gegenüber der Projektsuche stark an. Erst danach kann mit dem Bau begonnen werden, was der kostspieligste Part ist: Grundstück, Baustoffe, Handwerker. Bis der Bau abgeschlossen ist, sind also hohe Kosten angefallen, ohne dass das Projekt bislang Erträge erbracht hat. Nach Projektabschluss jedoch, wenn das Gebäude fertig gestellt ist, ist das erste mal ein realer Mehrwert entstanden. Erst ab diesem Zeitpunkt steht die neue Immobilie für die Investoren im Plus und erwirtschaftet in Zukunft durch die Mieteinnahmen Einnahmen. Vom Finden eines Grundstücks bis zum ersten Ertrag können daher zwei bis drei Jahre vergehen. Wahlweise könnte durch einen Verkauf der Immobilie auch der Mehrwert der Projekterstellung direkt eingenommen werden, jedoch wäre dies eine einmalige Einnahme und es gäbe keine laufenden Erträge mehr.

## Was bedeutet das für den Anleger?

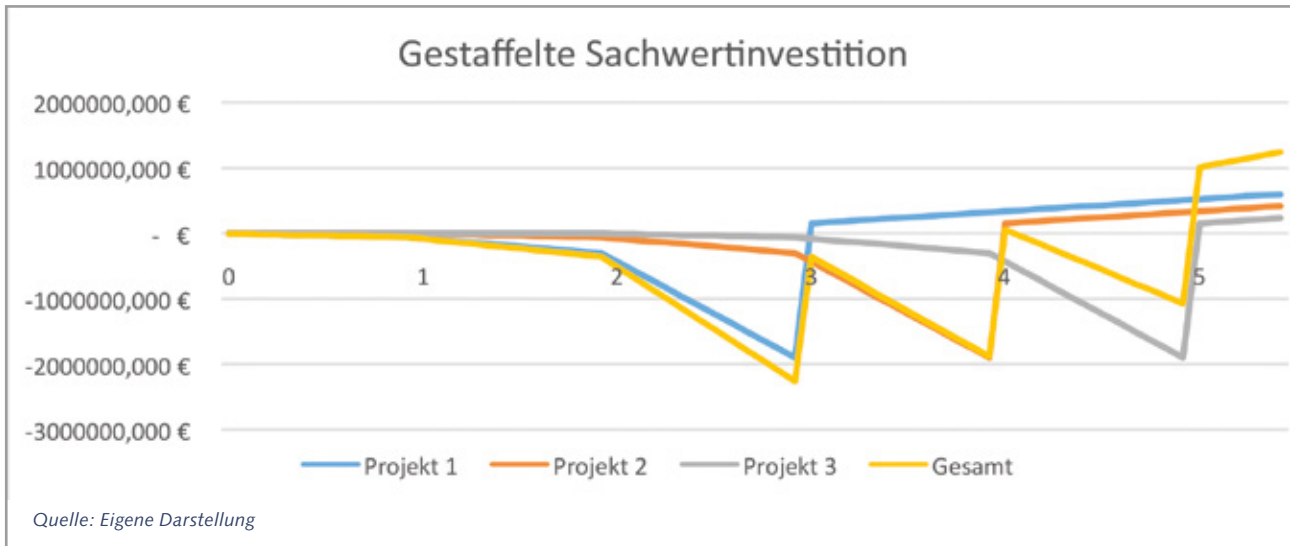
### 1. Die Unternehmenszahlen verdeutlichen nicht die Situation des Unternehmens

Wie gezeigt, bedeutet die Erstellung von Sachwertprojekten bis zu einem gewissen Punkt: laufende Kosten ohne Einnahmen. Das ist gleichbedeutend mit steigenden Verlusten. In der Bilanz eines Unternehmens wirken sich Sachwertprojekte daher erst nach Fertigstellung oder ggf. der Veräußerung positiv aus. Das verführt zu der fälschlichen Annahme, dass Projekte in der Realisierung bzw. Unternehmen, die zurzeit Projekte realisieren, keinen Wert haben, was jedoch nicht der Fall ist:

- **Projekte in der Erstellung haben einen Zukunftswert.** Niemand würde sagen, dass ein 30-Jähriger, der in seine Altersvorsorge investiert, sein Geld verschwendet, nur weil er zum derzeitigen Zeitpunkt noch nichts von dem Geld hat. Dieses Investment hat einen Wert in der Zukunft – vergleichbar mit einer Immobilie im Bau.

- **Projekte können bereits in der Erstellung veräußert werden.** Und eben weil Projekte einen Zukunftswert haben, können Sie auch teils fertig verkauft werden. Für ein Grundstück inklusive Projektplan und Baugenehmigung können häufig lukrative Preise erzielt werden.

Zunächst einmal ist der Wert eines Unternehmens oder der Projekte also nicht vollständig aus der Bilanz zu erkennen. Für Anleger ist es daher sehr wichtig, über diese Zusammenhänge informiert zu sein, um sich ein vollständiges Bild des Investmentunternehmens machen zu können. Dies gilt besonders für junge Unternehmen oder solche, die im Wachstum sind und eine steigende Zahl an Projekten gleichzeitig durchführen. Letzterer Fall ist in unten stehender Grafik verdeutlicht.



Angenommen, ein Unternehmen baut drei Jahre lang jedes Jahr einen Supermarkt. Jeder Supermarkt braucht für jede der drei oben gezeigten Bauphasen ein Jahr. Bilanzwirksam wird ein Supermarkt erst dann, wenn er fertig gebaut ist und Erträge erzielt. Da jedoch jedes Jahr neue Investitionen angefangen werden, führen die Erträge der ersten Jahre nicht zu einer positiven Bilanz. Nach viereinhalb Jahren zum Beispiel steht die Bilanz im gezeigten Unternehmen bei -500.000 € (gelbe Linie), obwohl das Unternehmen zwei fertige Supermärkte besitzt und einer kurz vor der Fertigstellung ist. Ein halbes Jahr später, nach Fertigstellung des dritten Supermarktes, zeigt die Bilanz 1.000.000 € plus an. Auch wenn die Bilanz es nach viereinhalb Jahren nahegelegt hat, war das Unternehmen zu diesem Zeitpunkt weit entfernt von einer Insolvenz. Diesen Zusammenhang gilt es, als Anleger nachzuvollziehen.

## 2. Das Risiko unregelmäßiger Zins- und Rückzahlungen

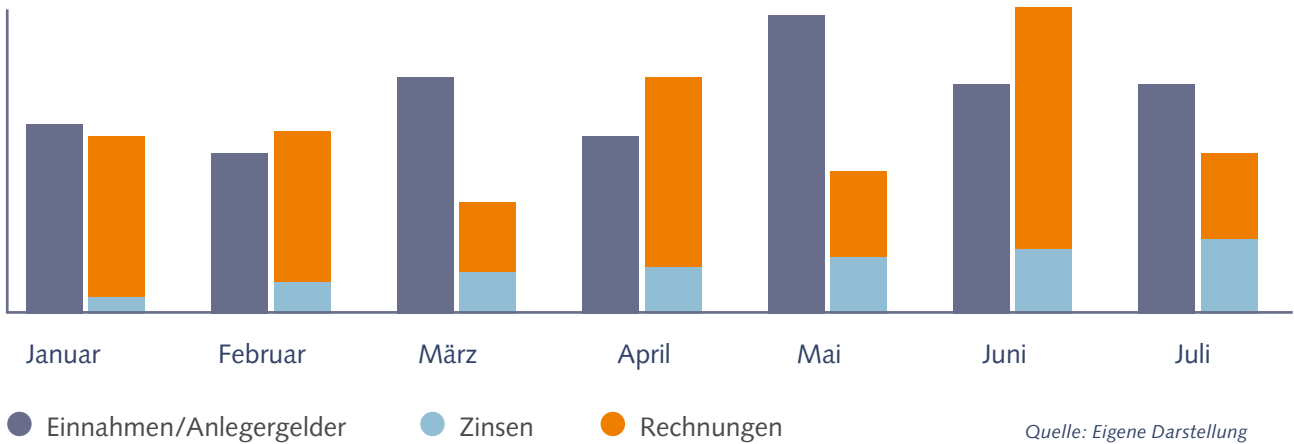
Der folgende Punkt ist für die Nachrangdarlehen der 7x7 Gruppe von Bedeutung. Denn es gehört zu der Produktart Nachrangdarlehen dazu, dass diese rechtlich nur dann beglichen werden können, wenn keine anderen Zahlungen zu leisten sind.

Baustellen setzen ein Höchstmaß an Planung und Abstimmung voraus. Handwerker haben in der Regel nicht nur einen Kunden, sondern einen vollen Terminplan. Sie planen für Baustelle A eine Woche ein, danach für Baustelle B zwei Wochen etc.. Jede Baustelle beschäftigt zudem viele verschiedene Handwerker: Maurer, Trockenbauer, Elektriker etc..

*Sollte auf einer Baustelle ein Handwerker aus irgendeinem Grund ausfallen, kann das die Bauplanung empfindlich stören.*

Weiterhin kommt hinzu, dass diese Handwerker häufig von der Vorarbeit anderer abhängig sind: Die Wände können vom Trockenbauer erst verputzt werden, wenn der Elektriker die Kabel durch eben diese gezogen hat. Daraus folgt: Sollte auf einer Baustelle ein Handwerker aus irgendeinem Grund ausfallen, kann das die Bauplanung empfindlich stören. Daher ist es wichtig, dafür zu sorgen, dass alle Handwerker im Plan bleiben. Das geht aber nur dann, wenn alle Handwerker rechtzeitig bezahlt werden. An dieser Stelle kommt es in der Erstellung von Sachwertprojekten häufig zu Konflikten. Da bis zur Fertigstellung eines Projektes keine Erträge fließen,

muss die gesamte Zeit der Erstellung mit Anlegergeldern vorfinanziert werden. Anleger bekommen ihre Zinsen normalerweise in regelmäßigen Abständen. Die Rechnungen von Handwerkern kommen jedoch nicht gleichmäßig über die Bauzeit verteilt, sondern nach Abschluss der jeweiligen Arbeiten. Außerdem lässt sich im Vorfeld nicht bestimmen, wann wie viel Anlegergelder eingesammelt werden. Folgende Grafik verdeutlicht das.



Werden Sachwertobjekte über Anlegergelder finanziert, werden jeden Monat mehr frische Anlegergelder benötigt, als Rechnungen und Zinsen beglichen werden müssen, sofern alle Rechnungen pünktlich bezahlt werden sollen. Doch selbst bei der gründlichsten Kalkulation kann es vorkommen, dass Unvorhergesehenes passiert und in einem Monat mehr Rechnungen und Zinsen zu begleichen sind, als neue Anlegergelder ankommen (wie in der Beispielgrafik im Monat April). Würden in solcher Situation zuvorderst die Zinsen bedient werden, bliebe nicht genug Geld für die Rechnungen übrig und es könnte zu Verzögerungen beim Bau kommen. Verzögerungen sind jedoch gleichbedeutend mit höheren Kosten und sinkendem Projekterfolg. Will ein Projektentwickler also die vorher kalkulierte Marge erzielen, muss er sich von Zeit zu Zeit dafür entscheiden, Zinsen später zu bezahlen, um den Erfolg des Projekts sicherzustellen. Unregelmäßige Zinszahlungen sind eine häufige Nebenerscheinung in der Realisierung von Sachwertprojekten. Der Anleger, der für seine Einlage eine überdurchschnittliche Verzinsung bekommt, muss über diese mögliche Unregelmäßigkeit im Vorfeld Bescheid wissen und sollte mit dieser einverstanden sein. Weiterhin kann es passieren, dass auch Rückzahlungen länger dauern als geplant. Wenn mit Anlegergeldern beispielsweise eine Immobilie gebaut wird, steckt das Geld zunächst erst einmal in dieser fest. Um in diesem Moment Anlegergelder zurückzuzahlen, müsste entweder die Immobilie verkauft oder neue Anlegergelder aufgenommen werden, die den Platz des alten Geldes einnehmen. Da Verkäufe nicht immer realisiert werden können und Anlegergelder nicht immer planmäßig aufgenommen werden können, kann es daher zu einer verspäteten Rückzahlung kommen.

*Der Anleger, der für seine Einlage eine überdurchschnittliche Verzinsung bekommt, muss über diese mögliche Unregelmäßigkeit im Vorfeld Bescheid wissen.*

## Fazit

In die Entwicklung und den Betrieb von produktiven Sachwerte zu investieren hat klare Vorteile: Schutz vor Inflation, Unabhängigkeit von Zinsniveaus, Transparenz der Geldanlagen. Die Produkte der 7x7 Gruppe bieten darüber hinaus die Vorteile der 7-fachen Rendite: nicht nur eine finanzielle, sondern auch eine soziale und ökologische Rendite. Um in den Genuss dieser positiven Eigenschaften zu gelangen, muss der Anleger jedoch zwei weitere Eigenschaften in Kauf nehmen: Die Bilanzen von jungen Unternehmen oder Unternehmen im Wachstum können den wahren Wert des Unternehmens verschleiern und es kann bei Nachrangdarlehen zu unregelmäßigen Zins- und Rückzahlungen kommen. Sind dem Anleger alle Eigenschaften bewusst, stellt die Sachwertinvestition mit den genannten Vorteilen eine attraktive Alternative zu herkömmlichen Anlageprodukten dar.