



Andreas Mankel ist Vorstand der 7x7invest AG und Geschäftsführer der 7x7finanz GmbH. Der gelernte Bankkaufmann und Bankbetriebswirt arbeitet seit über 35 Jahren in der Finanz- und Vermögensberatung. Im Jahr 2006 gründete er die 7x7 Unternehmensgruppe. Diese entwickelt und realisiert alternative Konzepte und Projekte in den Bereichen Vorsorge und Vermögen, Investment und Geldanlage sowie regenerative Energien. In diesen Bereichen arbeiten ca. 45 Mitarbeiter an fünf Standorten.



Andreas Mankel, 7x7finanz GmbH  
Max-Planck-Str. 2, 55218 Ingelheim

T 06132 71970-0  
F 06132 71970-0539

www.stiftung.7x7.de  
a.mankel@7x7.de

### Sachwertanleihen mit Absicherung als Ausweg aus der Niedrigzinsfalle

Der Kapitalmarkt in der jetzigen Situation, mit hohen Aktienkursen und niedrigen Anleihezinsen, stellt für Stiftungen ein Dilemma dar. Ihr Auftrag, das Grundstockvermögen zu erhalten, ist damit schwer zu erfüllen. Eine echte Alternative in der anhaltenden Niedrigzinsphase stellt z. B. eine nicht börsennotierte Anleihe eines mittelständischen Unternehmens dar; insbesondere, wenn sich dieses Unternehmen ausschließlich mit Investitionen in produktive Sachwerte beschäftigt und eine attraktive Verzinsung bietet. Werden mit den Anleihegeldern zudem ökologisch und/oder sozial nachhaltige Immobilienprojekte finanziert, kommt als Sicherheit noch eine grundpfandrechtlich abgesicherte Teilschuldverschreibung hinzu. Eine so konzipierte Anleihe ermöglicht es Stiftungen, nicht nur die nötige finanzielle Rendite zu erzielen, sondern zugleich auch eine positive soziale oder ökologische Wirkung der Investition im Sinne eines „Impact Investing“.

### Kennzeichen einer Sachwertanleihe

Die wesentlichen Merkmale einer nicht börsennotierten Unternehmens- bzw. Mittelstandsanleihe als Sachwertanleihe sind:

- kleines Volumen zwischen 5 Millionen Euro bis rund 20 Millionen Euro
- 100-prozentige Investitionen in die Realwirtschaft, sei es in die Unternehmen selbst, sei es in Immobilien oder andere Sachwerte
- Es ist kein Rating erforderlich. Stattdessen liefern die Emittenten der Anleihen selbst aktuelle geprüfte Zahlen.

### Vielfältige Chancen für Anleger und Projektpartner

Mit Sachwertanleihen können Anleger unmittelbar in die Realwirtschaft investieren. Konzentriert sich die Anleihe auf Projekte in einer Region, werden die regionale Wirtschaft und die Infrastruktur gestärkt: Arbeitsplätze und Gewerbesteuer bleiben vor Ort. Eine Sachwertanleihe eröffnet somit zahlreiche Chancen für Anleger und Projektpartner:

- hohe Erträge durch eine hohe Investitionsquote und eine günstige Ertragsprognose durch Ertragsquellen wie z. B. Mieterträge, Erträge aus Stromverkäufen
- flexible Projektentwicklung
- Investition in gesellschaftsrelevante Sachwerte

- Transparenz durch Beteiligung des Unternehmensverbundes an allen Punkten der Wertschöpfungskette
- nachhaltige Projekte durch Einsatz erneuerbarer Energien
- Sicherheit durch Risikostreuung über viele Objekte und Investitionen in krisenfeste Sachwerte
- weitere Sicherheit bei Hypothekenanleihe durch die Gläubigerstellung im Grundbuch

Weitere Vorteile für den Anleger sind neben einer überdurchschnittlichen Rendite eine klar definierte Kapitalverwendung, börsenunabhängige Entwicklung, Inflationsvorsorge sowie steuerliche Vorteile.

### Die Risiken

Da Sachwertanleihen in erster Linie Unternehmensanleihen sind, sind sie vor allem von der Bonität des Emittenten abhängig. Weitere Risiken ergeben sich aus der Geschäftstätigkeit und dem Management des Unternehmens sowie aus den Projekten und Investitionsobjekten. Dazu gehören die Fertigstellung, ausreichende Liquidität, Geldentwertung sowie Schaden. Minimiert werden diese Risiken u. a. durch eine Risikostreuung über viele Objekte, Mieterbonität, Inflationsvorsorge, Versicherungen und eine geringe Fremdkapitalquote.

### Für welche Stiftungen ist diese Anlageform geeignet?

Bei einer breiten Streuung der mit der Anleihe finanzierten Projekte eignet sich diese Anlageform z. B. für große Stiftungen in den Bereichen Bildung, Soziales, Gesundheit und Umwelt und für kirchliche Stiftungen. Denkbar sind hier etwa Investitionen in den Bau von Kindertagesstätten, Therapieeinrichtungen oder der Bau bzw. Erwerb kirchennaher oder gewerblicher Immobilien für soziale Unternehmen. Durch energetische Sanierung oder Investition in erneuerbare Energie kommt der nachhaltige Effekt hinzu.

### Worauf Investoren achten sollten

Sofern die Stiftung bereits Anlagerichtlinien erarbeitet hat, sind diese zu berücksichtigen. Ferner sollten die Entscheidungsträger für die Prüfung der Anleihe ggf. externe Kompetenz einschalten. Ein Prüfungsraster kann helfen, die Risiken abzuklopfen. Hilfreich sind dabei z. B. Fragen nach konkreten Sicherheiten, der Transparenz in der Projektbeschreibung und der Kompetenz des Projektbetreibers.