



Geldwert-Sachwert-Tausch bei 7x7

A: Definition Sachwertinvestition



Geldwert-Sachwert-Tausch bei 7x7

A: Definition Sachwertinvestition

15.04.2020 Autor: Sebastian Tkocz

Seite 1/7

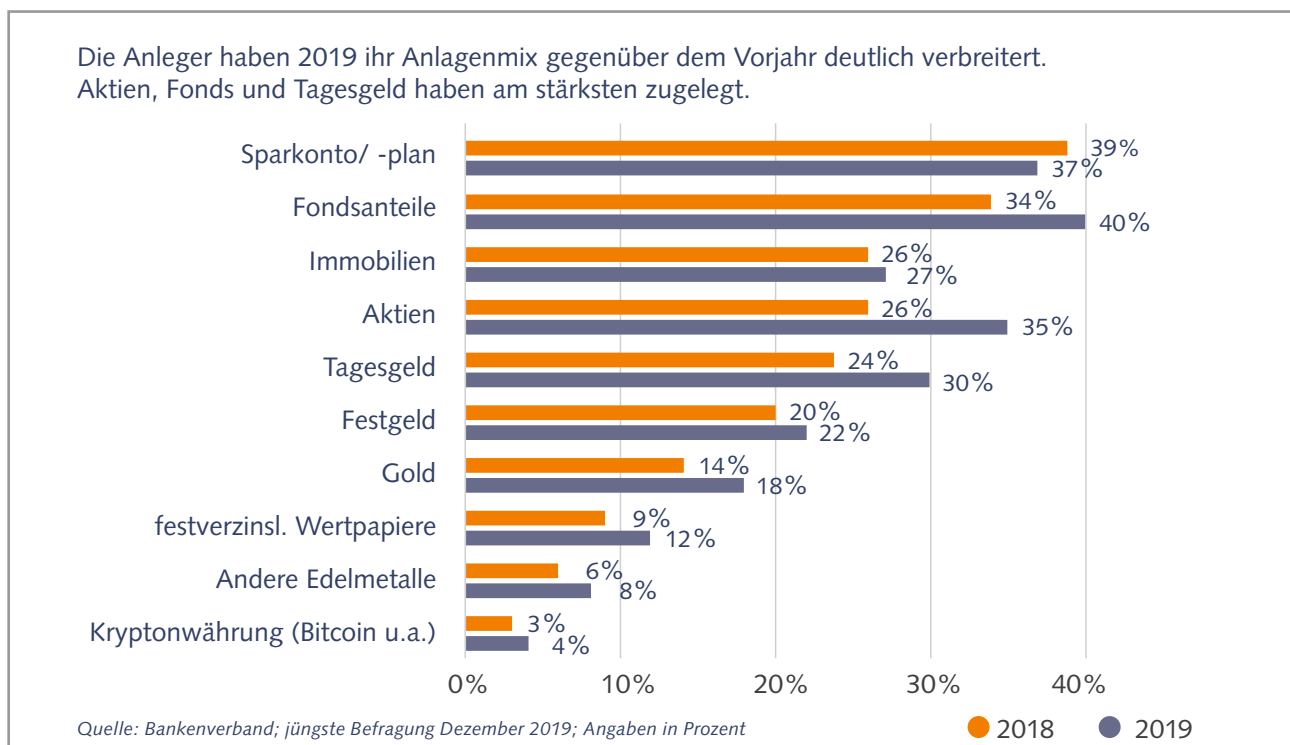
Was macht mein Geld? Herkömmliche Investitionen und mangelnde Transparenz

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.

Bevorzugte Anlageprodukte 2018 und 2019





Geldwert-Sachwert-Tausch bei 7x7

A: Definition Sachwertinvestition

Seite 2/7

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 solche produktiven 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 werden die wichtigsten Eigenschaften dieser Investitionsart 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 Inflationenausgleich 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 flexibler Rendite (z.B. offene Aktienfonds).



Geldwert-Sachwert-Tausch bei 7x7

A: Definition Sachwertinvestition

Seite 3/7

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 (Frühling 2020) 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 den 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 Eigentümer von solchen Werten werden, indem sie z.B. eigene Solaranlagen erwerben. Oder aber die Anleger zeichnen Anleihen. 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, um so Transparenz herzustellen.



Geldwert-Sachwert-Tausch bei 7x7

A: Definition Sachwertinvestition

Seite 4/7

7-fache Wirkung

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, sondern auch an ihrer Wirkung. Denn Geld kann mehr als nur Zinsen erwirtschaften:



Dieses **Konzept der 7-fachen Wirkung** soll den vielfachen Nutzen verdeutlichen, den eine Sachwertinvestition 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.



Geldwert-Sachwert-Tausch bei 7x7

A: Definition Sachwertinvestition

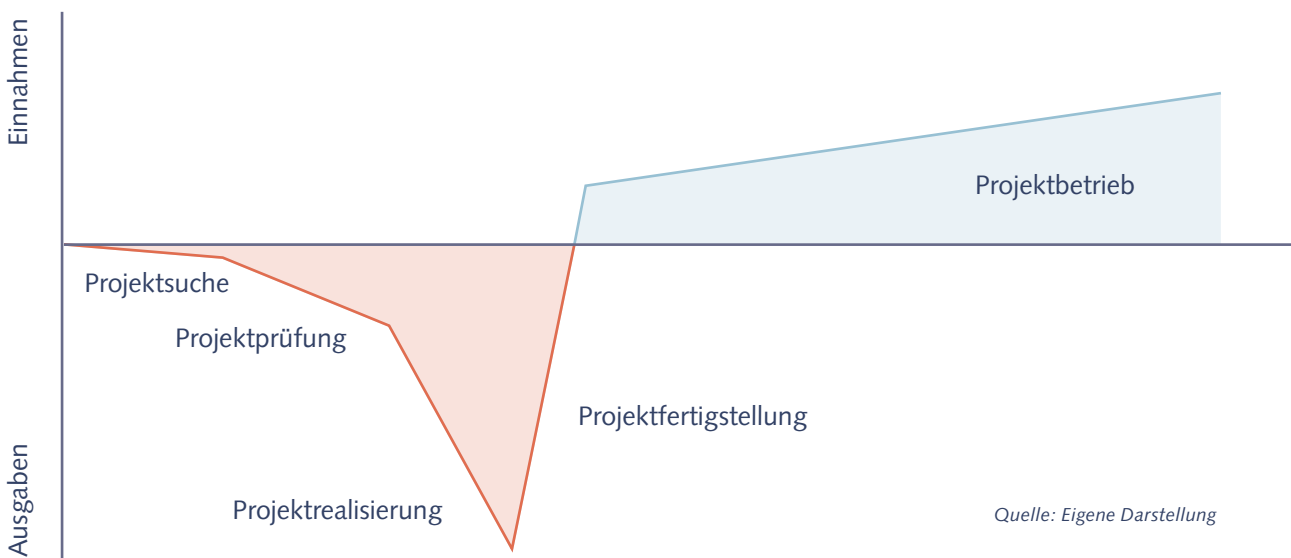
Seite 5/7

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 Supermarktimmoblie:

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 zum ersten Mal ein realer Mehrwert entstanden. Erst ab diesem Zeitpunkt steht die neue Immobilie für die Investoren im Plus und erwirtschaftet in Zukunft durch die Mieten 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.



Geldwert-Sachwert-Tausch bei 7x7

A: Definition Sachwertinvestition

Seite 6/7

Was bedeutet das für den Anleger?

1. Die Unternehmenszahlen verdeutlichen nicht immer 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 der 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 teiltfertig 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 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.

2. Das Risiko unregelmäßiger Zins- und Rückzahlungen

Der folgende Punkt ist für die nachrangige Kapitalprodukte von Bedeutung. Mit „Nachrangigkeit“ ist beschrieben, dass Forderungen, wie Zinsen oder Rückzahlungen, hinter anderen Schulden des Unternehmens zurückstehen und erst nach diesen bedient werden dürfen. *Sollte auf einer Baustelle ein Handwerker aus irgendeinem Grund ausfallen, kann das die Bauplanung empfindlich stören.*

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. 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 Projekterstellung häufig mit Geldern von Anlegern oder Banken 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.



Geldwert-Sachwert-Tausch bei 7x7

A: Definition Sachwertinvestition

Seite 7/7

Für einzelne Momente kann es dabei vorkommen, dass die vorhandene Liquidität nicht ausreicht, um sowohl die Handwerker wie auch die Anleger zu bedienen. Würden in solcher Situation zuerst 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 in dieser Situation

von Zeit zu Zeit dafür entscheiden, Zinsen später zu bezahlen, um den Erfolg des Projekts sicherzustellen. Unregelmäßige Zinszahlungen sind daher eine mögliche 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.

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

Weiterhin kann es passieren, dass auch Rückzahlungen länger dauern als geplant. Wenn mit Anlegergeldern beispielsweise eine Immobilie gebaut wird, steckt das Geld zuerst 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 verspäteten Rückzahlungen kommen - obwohl das Geld des Anlegers weiterhin werthaltig angelegt ist.

Fazit

In die Entwicklung und den Betrieb von produktiven Sachwerten zu investieren kann klare Vorteile haben: Schutz vor Inflation, Unabhängigkeit von Zinsniveaus, Transparenz der Geldanlagen. Die Produkte der 7x7 Gruppe bieten darüber hinaus die Vorteile der 7-fachen Wirkung: nicht nur eine finanzielle, sondern auch eine soziale und ökologische Wirkung. 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 nachrangigen Kapitalprodukten 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.