

KümpersFinanzReport Nr. 26

KümpersFinanz AG · Private Finance seit 1973 · Asset Management · Beteiligungen · Finanzplanung · US-Immobilien
Im Teelbruch 58 · 45219 Essen · Tel. 02054 · 92 38-0 · Fax 92 38-19 · info@kuempersfinanz.de · www.kuempersfinanz.de

Am Ende des bequemen Schuldenweges – wir Deutsche müssen umdenken!

Sehr geehrte Investoren,

Oktober 2011

seit unserem letzten FinanzReport vom Juni hat sich die Staatsschuldenkrise zugespitzt. Die USA haben ihr Triple-A-Rating verloren und mehrere europäische Staaten sind weiter abgewertet worden. Dasselbe gilt für eine Vielzahl von Banken, die unter den faulen Staatsanleihen in ihren Büchern leiden.

Zuletzt wurde die belgisch-französische DEXIA-Bank verstaatlicht und mit Cash bzw. Bürgschaften von rd. 100 Mrd. € gestützt. Viele Marktbeobachter warnen vor einer Bankenkrise 2.0, wobei man sich die Frage stellt, wer denn in diesem Falle noch stützend eingreifen könnte und überhaupt sollte. Viele Staaten sind selbst zu schwach, um zu helfen.

Der Herbst hat begonnen und Privatanleger fühlen sich der Jahreszeit entsprechend wie in einer Nebelbank. Dazu tragen die Berichterstattung der Finanzpresse, die unzähligen Talkrunden im TV mit immer neuen Experten und unterschiedlichen Meinungen sowie die unschlüssige Politik bei.

Dabei wird der Blick auf das Wesentliche verstellt, denn Kapitalanleger sollten sich nicht mit Fragen beschäftigen, die zum jetzigen Zeitpunkt

analytisch nicht prognostizierbar sind, sondern die eindeutig feststehenden Faktoren in den Mittelpunkt rücken.

Wir widmen uns im KümpersFinanz Report Nr. 26 zunächst der internationalen Bankenlandschaft und analysieren die politisch notwendigen Lösungen. Dann beschreiben wir einen sich abzeichnenden gesellschaftlichen Langfristrend. Anschließend bringen wir Ordnung in das Informationsknäuel, das derzeit viele Anleger so verunsichert. Konzentrieren Sie sich nur auf Fakten, die bei Ihrer Anlageentscheidung hilfreich sind.

Unsere Neuempfehlungen sind konjunkturunabhängige **Mobilien und Immobilien, die jedermann braucht**. Sachwerte zählen in jedem von uns für wahrscheinlich gehaltenen Szenario zu den Gewinnern. Wir favorisieren ausgewählte Immobilienanlagen in Deutschland, langfristig verleaste Passagierflugzeuge sowie eine Investition in den deutschen Eisenbahnmarkt. In diesen Sektoren kann und sollte man jetzt investieren, während an den Wertpapiermärkten Abwarten die beste Strategie sein dürfte.

Viel Freude bei der hoffentlich anregenden Lektüre!

Mit freundlichen Grüßen
Ihre

Carsten Kümpers
Vorstandsvorsitzender

Martin Borgs
Vorstand/ Asset Management

Robert Runge (CFP)
Vorstand/ Finanzplanung

So beurteilen wir die wichtigsten Anlageklassen

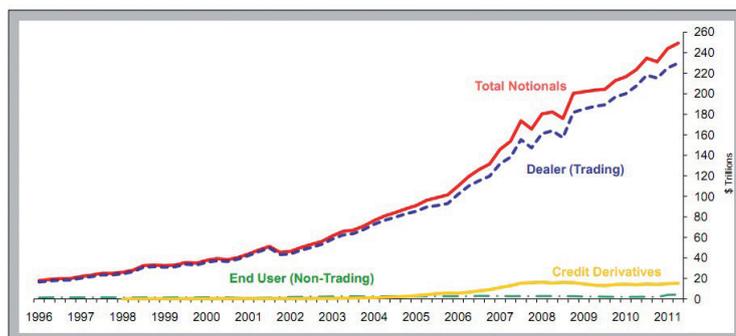
- ➔ **Aktien** Nach einem noch passablen 1. Halbjahr brachen die Aktienkurse ab Mitte Juli phasenweise um mehr als 30 % ein. Dabei traf es besonders den DAX sehr stark, Auslöser der Schwäche waren zunehmende Ängste um die Stabilität der Weltkonjunktur. Von ihren Tiefstpunkten haben sich die Märkte teilweise bis zu 20 % erholt. Aber Vorsicht – wir befinden uns seit 2 Monaten in einem übergeordneten Abwärtstrend. Man sollte nicht den Fehler machen, vermeintlich günstige Einzelaktien oder Fonds zu kaufen. Mittelfristig werden Aktien zurückkommen und nach 10 enttäuschenden Jahren wird wahrscheinlich ab 2013/2014 wieder ein langfristiger und stabiler Aufwärtstrend eingeläutet. Mit Sparplänen für Kinder oder Enkel kann man schon jetzt beginnen, Einmalanleger sollten aber abwarten.
- ➔ **Renten** Hier sehen wir die größten Gefahren, denn die Märkte spielen bei deutschen und amerikanischen Staatsanleihen verrückt. Gerade in den letzten 2 Monaten sind die Anleihekurse dieser beiden überschuldeten Länder nochmals stark gestiegen, während Bonds und Währungen der wirtschaftlich gesunden Schwellenländer unter Druck kamen. In den Anleihemärkten der großen Industriestaaten (USA, GB, JP, D) haben wir eine Blasenbildung. Wir empfehlen daher, die Rückschläge bei den Emerging Markets zu nutzen und den *Templeton Global Bond Fund* und den *StarCapital Bondvalue UI* zu kaufen. Bei Industrieanleihen sollte man abwarten, bleiben die Banken so restriktiv, werden ab 2012 wieder interessante Angebote kommen.
- ➔ **Edelmetalle** Nach Anhebung der Sicherheitsleistungen am Gold-Terminmarkt ist der Goldpreis phasenweise um 300 \$/oz eingebrochen. Fundamental sprechen weiterhin alle Faktoren für Gold und Silber.

Zügelt die Banken und beendet die Party – zwingt die Geldhäuser zu ihrem Glück!

Die Finanzindustrie hat sich in großen Teilen von der Realwirtschaft entkoppelt und ist somit zu einem der größten Brandbeschleuniger der letzten Jahre geworden. Beeindruckend kann man die Fehlentwicklung mit der Zahlenreihe **63 – 87 – 601 – 955** beschreiben: In 2010 lag der Wert aller weltweit produzierten Güter und Dienstleistungen bei 63 Billionen US\$ (WELT-BIP), per Jahresende lag das Volumen der weltweit gehandelten Aktien und Anleihen bei 87 Bill. US\$. Das Volumen der gehandelten Finanzderivate in 2010 lag bei unfassbaren 601 Bill. US\$ und das der Devisengeschäfte sogar bei 955 Bill. US\$. **Die Banken spielen mit Werten, die nicht existieren und Geld, das ihnen nicht gehört – und wenn es Ernst wird, zahlt der Steuerzahler!**

„Macht das Bankensystem wieder langweilig“, forderte vor einiger Zeit zu Recht Nobelpreisträger *Paul Krugman*. Doch seit dem Zusammenbruch der Lehman-Bank vor 3 Jahren ist entgegen der vollmundigen Ankündigungen nichts Gravierendes passiert, was diesem Wahnsinn endlich Einhalt gebietet. **Geldhäuser gehören wieder auf den dienenden Status zurück gestutzt**, den sie über Jahrhunderte hatten. Einst versorgten sie die Wirtschaft mit Geld, waren Mittler zwischen Soll und Haben. Banker hießen noch Bankiers und taten mit dem Geld fremder Leute nur das, was sie mit eigenem Geld auch angestellt hätten. Durch die Entfesselung der Finanzmärkte, in den 80er Jahren eingeleitet durch *Margaret Thatcher* und *Ronald Reagan* sowie durch die verantwortungslose Politik des billigen Geldes insbesondere durch *Alan Greenspan* über fast 2 Jahrzehnte und der damit immer günstigeren Jetons für Investmentbanker sind viele Banken in ihr eigenes Paralleluniversum abgedriftet. Exemplarisch sind die Zahlen für US-Geschäftsbanken im 2. Quartal 2011:

Derivative Notionals by Type of User
Insured U.S. Commercial Banks



- US-Banken hielten in Q2 Finanzderivate im Gegenwert von 249,3 Billionen US\$ (rote Linie)
- Davon entfielen 94 % (blaue Linie) auf die 4 Großbanken *JP Morgan Chase*, *Citibank*, *Bank of America* und *Goldman Sachs*.
- Nur ein geringer Teil von rd. 16 Billionen US\$ (gelbe Linie) basiert auf gedeckten Geschäften (z.B. Absicherung von Aktienbeständen), der Rest ist „Spielgeld“.
- **Insgesamt lag allein in den USA das Gesamtvolumen dieses Irrsinns beim 4-fachen des Welt-Bruttosozialproduktes!**

Der volkswirtschaftliche Nutzen des Derivate-Wahns liegt bei Null. Dazu ein Beispiel: Die **Deutsche Bank** erzielte in 2010 in etwa denselben Bruttogewinn wie **Daimler** erzielt. Während der Autobauer sein Geld mit der Produktion von Waren und Schaffung von Werten verdiente, hat die Bank den Großteil des Gewinns im Investmentbanking erzielt – d.h. mit nichts als heißer Luft.

Die Banken nehmen nicht mehr den lästigen Umweg über die Ware, Geld soll direkt neues Geld produzieren. Dabei wird gegen alles und jeden gewettet, wobei die Banken angeblich alles im Griff haben und die Lobby jede Kontrolle unterbinden will. Erst wenn sie in Not sind, soll der Staat zur Aufstockung ihres Eigenkapitals beitragen. Und das zeichnet sich im Moment ab, so sind z.B. **Europas Banken mangels Kapital in einer schweren Schuldenkrise nicht überlebensfähig.** Die belgische *Dexia-Bank* war nur ein warnendes Beispiel, trotz Top-Bewertung noch vor wenigen Monaten im sog. Banken-Stresstest ist die Bank heute pleite.

Wenn Frau Merkel ähnlich wie Herr Schröder mit seiner erfolgreichen Agenda 2010 ein Thema besetzen will, mit dem sie in die Geschichtsbücher eingehen kann, dann dieses. Die Fehlentwicklungen lassen sich nur mit radikalen Regeländerungen stoppen, u.a. Verbot von Leerverkäufen und anderer reiner Wettgeschäfte, Einführung einer Finanztransaktionssteuer, Verpflichtung zur Abwicklung aller Geschäfte nur über Börsen und andere beaufsichtigte Handelsplätze sowie Schaffung einer breiteren Eigenkapitalbasis für Banken. Auch muss das Thema Haftung auf die Tagesordnung, denn warum sollten Steuerzahler für Misswirtschaft zahlen? Erst sehr langsam bewegt sich was in der Politik, viele dieser Themen lassen sich aber nur international lösen.

FAZIT: Viele Banken in den Industrienationen stehen auf wackligen Füßen, wir werden in den kommenden Jahren weitere Bankenpleiten und Verstaatlichungen erleben. Europa ist „over-banked“, viele Geldhäuser haben kein tragendes Geschäftsmodell mehr und weichen in spekulative Geschäfte aus (z.B. Landesbanken). Geht etwas schief, müssen wir mit Steuermilliarden stützen – das ist lebensgefährlich für uns alle!

Überlegen Sie sehr genau, bei welcher Bank Sie Festgeld-Anlagen machen – glauben Sie im Ernst, Herr Schäuble könnte alle Einlagen garantieren?! Meiden Sie Zertifikate, die oft weder der Anleger noch der Berater versteht. Viele haben in den letzten Monaten massiv verloren – Sie beteiligen sich hier an denselben Wetten und oft verdienen nur die Banken am Verkauf. Finger weg von Bankaktien und Bankschuldverschreibungen, die gesamte Branche steht vor großen Veränderungen, die man abwarten sollte.

Die Jungen empören sich, die Alten müssen umdenken und die Politik muss handeln!

Seit vier Jahrzehnten leben wir in Deutschland über unsere Verhältnisse und erwarten vom Staat mehr Leistungen, als dieser bei seiner steuerlichen Finanzausstattung leisten kann. Wir finanzieren diese Leistungen über Schulden und geben der Gegenwart mehr, als ihr gebührt. **Nachfolgende Generationen belasten wir in unverantwortlicher Weise mit Zins- und Tilgungspflichten** – dieser bequeme Weg geht nun zu Ende. Neue Schulden machen wir inzwischen, um die alten überhaupt noch bedienen zu können!

Systemische Verschuldung als Finanzierungsmittel des Staates führt auch uns mittelfristig in die Pleite. Kreditfinanzierte Konjunkturpolitik wirkt nur kurzfristig und wir werden aufgrund der Demographie und der Sättigung unserer Märkte auch nie mehr aus den Schulden raus wachsen können. Die Schulden sind eine erdrückende Last, der Staat ist Großkunde und Knecht des Kapitalmarktes. Diese Probleme haben alle Industrieländer – zu hohe Schulden und durch die notwendige Entschuldung niedrigeres Potenzialwachstum:

Staatsschulden im internationalen Vergleich

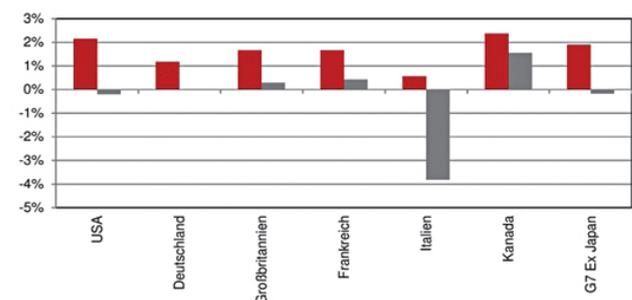
in % des Bruttoinlandsproduktes

Jahr	1980	2010	2011	2012
Deutschland	30,3	83,2	82,4	81,1
Frankreich	20,7	81,7	84,7	86,8
Italien	56,9	119,0	120,3	119,8
Euroraum	33,4	85,4	87,7	88,5
Vereinigtes Königreich	52,7	80,0	84,2	87,9
EU	-	80,2	82,3	83,3
Japan	51,5	223,1	236,1	242,1
USA	42,4	92,0	98,3	102,4
Euroraum	33,4	85,4	87,7	88,5
EU	-	80,2	82,3	83,3

Quelle: Bundesfinanzministerium; Stand Mai 2011

Potenzialwachstum G7 ex Japan: Rückführung der Schulden auf 60% am BIP und Nettokreditaufnahme auf 0

über 10 Jahre



In den letzten 30 Jahren ist die Verschuldung in den Industriestaaten im Verhältnis zur Wirtschaftsleistung explodiert, ab rd. 90 % führen zusätzliche Schulden nach Meinung der meisten Ökonomen sogar zu Wachstumsverlust.

Die G7-Staaten haben in „normalen“ Jahren leicht positive Wachstumsraten (rote Balken). Bei einer Rückführung der Verschuldung auf 60 % (Maastricht) und 0 neuen Schulden wachsen die G7-Staaten nicht mehr (grau)!

Für Deutschland bedeutet das konkret, dass wir sparen müssen! Verschiedenste Sozialleistungen werden in den nächsten Jahren reduziert oder gestrichen werden. Es wird spannend, ob auch das wachsende Heer der heute schon rd. 20 Mio. Rentner weiter einen Zuschuss von 1/3 des Bundeshaushaltes bekommen kann, ob auch Hochverdiener weiter Kindergeld erhalten und Landwirte über Brüssel weiter so subventioniert werden können, wenn bei uns jährlich 20 Mio. Tonnen Nahrungsmittel einfach weggeworfen werden. **Die Zeit des bequemen Weges der letzten Dekaden ist endgültig vorbei.**

Noch ist bei uns relativ ruhig, die Finanzkrise 2008 ist nicht wirklich bei den Menschen in Deutschland angekommen und auch jetzt geht es uns im Durchschnitt sehr gut. Spätestens wenn echte Überweisungen an Griechenland u.a. fließen oder nochmals zockende Banken gerettet werden müssen, ist es vorbei mit der Ruhe. Die jugendliche Facebook- und Twitter-Generation ist es leid, politisch von oben manipuliert zu werden und den Milliarden-Spielen der Banker zusehen müssen, während ihre eigenen Ideale auf der Strecke bleiben.

Die „Protestwahlen“ in Deutschland werden uns in den nächsten Jahren weiter begleiten, die weitgehend programmlose Piraten-Partei würde aktuell bei Bundestagswahlen unglaubliche 8 % erzielen und FDP und Linke weit hinter sich lassen. Dasselbe kann man in anderen Ländern Europas und in den USA beobachten. Im Mutterland des Kapitalismus wächst derzeit aus einem verstreuten Grüppchen Wall Street-Demonstranten eine landesweite Bewegung, die gerade nicht alles umwälzen und zerstören, sondern auf Missstände hinweisen will. Dabei geht es auch um die Verteilung zwischen Arm und Reich; **Die reichsten 400 Amerikaner besitzen soviel Geldvermögen wie die 150 Millionen Ärmsten!**

FAZIT: Eine gierige Finanzindustrie und die Schuldenorgie der Industriestaaten in den letzten Jahrzehnten – oft basierend auf einem zu hohen Anspruchsdenken und einer Vollkasko-Mentalität der Bürger – sind die beiden Grundübel. Diese werden gesellschaftspolitische Bewegungen in Gang setzen. Es ist kein reiner Altruismus, wenn Superreiche in den USA und Deutschland freiwillig höhere Steuern zahlen wollen. Sie wollen verhindern, dass die Proteste eines Tages unkontrollierbar werden und zu Enteignungen führen.

Als Kapitalanleger müssen Sie sich auf einige Jahre niedrigeren Wachstums einstellen. Kapitaleinkünfte und Vermögen werden wahrscheinlich höher besteuert, die junge Generation muss ihre Altersvorsorge selbst organisieren. Deutschland hat trotzdem gute Perspektiven für die Zukunft, wenn wir endlich aufhören mit Milliardenbürgschaften für marode Nachbarn unsere Chancen zu verspielen!

Was tun? - ein Blick durch die Nebelwand

Als am 22.09.2011 der deutsche Bundestag über die Aufstockung des EFSF abstimmte, zeigten Abgeordnetenbefragungen von *Spiegel* und *Panorama*, dass viele Mitglieder des hohen Hauses keine Ahnung über Volumen und Konsequenzen hatten.

Die Fakten: Der Euro-Rettungsschirm besteht derzeit zum einen aus dem **Europäischen Finanzstabilisierungsmechanismus (EFSM)**, einem Instrument der EU, mit einem Finanzmittelvolumen von bis zu 60 Mrd. Euro, zum anderen aus der zwischenstaatlich verfassten **Europäischen Finanzstabilisierungsfazilität (EFSF)** mit einem Finanzmittelvolumen von bis zu 440 Mrd. Euro. Diese beiden Instrumente sollen bis 31.12.2012 gelten. Zusätzlich hat sich der *Internationale Währungsfonds (IWF)* bereit erklärt, sich mit einem Volumen von bis zu 250 Mrd. Euro an Finanzierungsmaßnahmen zu beteiligen.

Am 28. und 29. Oktober 2010 hat sich der **Europäische Rat** darauf verständigt, dass die Einrichtung eines permanenten Krisenmechanismus erforderlich ist, um die finanzielle Stabilität des Euro-Währungsgebiets als Ganzes sicherzustellen. In einer **Erklärung der Eurogruppe vom 28. November 2010** wurden Eckpunkte eines **permanenten Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM)** festgelegt. Hiernach soll der ESM die EFSF weiter entwickeln und ab 01.01.2013 dauerhaft eingerichtet sein.

Schon die Klärung dieser Begriffe und die Ahnungslosigkeit der Bundestagsmitglieder zeigen, um wie viel schwieriger es für Otto-Normalverbraucher sein muss, die Informationsflut zu verstehen, geschweige denn in eine eigene Anlagepolitik umzusetzen. Hinzu kommt die Uneinigkeit, die auch in Expertenrunden immer wieder zu vernehmen ist – keiner weiß so genau wohin die Reise geht.

Es wird einfacher, wenn man die Fragen und Ängste danach einteilt, ob diese gar nicht, mit hoher Wahrscheinlichkeit oder aber mit Sicherheit feststellbar bzw. prognostizierbar sind. Nachfolgend werden wir Fragen, mit denen wir selbst konfrontiert wurden und solche, die wir darüber hinaus für wichtig erachten, katalogisieren:

1. Welche Fragen helfen mir mangels Prognosegenauigkeit nicht bei der Anlageentscheidung:

a) *Wird der Euro auseinanderbrechen oder mit weniger Teilnehmern auskommen? Kommt es vielleicht zu einem Währungsschnitt?*

Derzeit wird jedenfalls nicht die Währung gerettet, sondern die Banken. Insbesondere die Franzosen erweisen sich als harte Verhandler, wenn es um die eigenen Banken geht. Zwar ist eine gemeinsame europäische Währung im globalen Maßstab wünschenswert, aber sicher nicht um den jetzt gezahlten Preis. Als Sachwertinvestor hat man aber die Sicherheit, dass bei einer neuen Währung in Deutschland (z.B. die DM) die Kapitalanlage einfach in dieser Währung berechnet wird und somit ein gewisser Kapitalschutz gegeben ist, den Papierwerte nicht haben.

b) *Haben die Aktienmärkte ihren Tiefpunkt schon gesehen?*

Obwohl Aktien auf Basis der jetzigen Gewinne nicht zu teuer bewertet sind und die Märkte zunächst etwas nach unten übertrieben haben, kann sich die laufende Erholung bei weiterer Zuspitzung der Schuldenkrise und einer deutlichen Konjunkturabkühlung als Strohfeuer erweisen. Langfristig sehen wir Aktien als Sachwert sehr positiv, im Moment warten wir ab.

c) *Muss ich Angst haben um meine Festgeldanlagen?*

Die Einlagensicherung in Deutschland deckt die ersten € 100.000 je Bank und Kunde ab. Aber kann man sich darauf wirklich verlassen? Selbst *Peer Steinbrück* gibt zu, dass seine zusammen mit *Frau Merkel* am 05.10.2008 ausgesprochene Garantie für alle Spareinlagen nie haltbar gewesen wäre. Man sollte in jedem Fall keine großen Summen bei nur einer Bank halten und Lockangebote besser meiden – die Bankenlandschaft ist sehr viel fragiler, als es für die meisten Privatanleger von außen erkennbar ist.

d) *Bekommen wir eine Rezession und weitet sich die Staatsschuldenkrise in einem solchen Umfeld zur Bankenkrise aus?*

Alle Indikatoren deuten darauf hin, dass das Wachstum in 2012 weltweit nachlässt. Andererseits deutet noch nichts auf eine globale Rezession hin, viele Unternehmen haben volle Auftragsbücher und sitzen auf hohen Liquiditätsbeständen. Vieles hängt jetzt von einem koordinierten und glaubwürdigen Handeln der Politik ab – hier dürfen nationale Egoismen keine Rolle spielen.

e) *An welchen Stellen wird der Staat sparen oder sich notwendige Mehreinnahmen holen?*

Immer wieder im Gespräch sind Steuern auf Grundbesitz, die Mehrwertsteuer und Formen der Vermögenssteuer – eine valide Prognose kann man hier aber nicht abgeben. Bei den Einsparungen bietet sich zwar der Haushalt „Arbeit und Soziales“ als größter Einzeletat an, aber sicher ist auch hier nichts.

FAZIT: Viele Entwicklungen lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersagen, es wird auf politische Entscheidungen und auf die weltweite Konjunkturentwicklung ankommen. Es hilft Ihnen bei Ihren Dispositionen nicht weiter, sich mit nicht prognostizierbaren Fragen zu beschäftigen oder verunsichern zu lassen. Es gibt genügend Ansatzpunkte für eine zielgerichtete Anlagepolitik, die wir nachfolgend beschreiben.

2. Bei welchen Fragen kann man eine relativ hohe Eintrittswahrscheinlichkeit annehmen?

a) Bekommen wir in Deutschland langfristig höhere Inflationsraten?

Derzeit sind wieder einige „Deflations-Prediger“ unterwegs, die auf fallende Preise aufgrund abkühlender Wirtschaft setzen. Das mag kurzfristig richtig sein, aber mittel- bis langfristig spricht alles für Inflation. Seit Jahren wachsen die Geldmengen, ohne dass dabei entsprechende Güter gegenüber stehen. Die Notenbanken monetarisieren Schulden, d.h. sie kaufen Staatsanleihen und drucken dafür einfach neues Geld. Das Vertrauen in Papiergeld schwindet - möglicherweise bekommen wir ein sog. „Ketchup-Inflation“, d.h. die Raten steigen schlagartig an. Es spricht vieles dafür, Teile seiner Kapitalanlagen in Sachwerte zu investieren und Papierwerte zu meiden!

b) Sollte man sich von laufenden Kapitallebensversicherungen trennen?

Altverträge mit einem Garantiezins von 4 % sollte man halten. Obwohl die versprochenen Ablaufleistungen seit Jahren sinken und auch die Versicherungswirtschaft einige faule Papiere in den Büchern hat, ist eine vorzeitige Auflösung doch zu teuer. Neue Verträge sollte man allerdings auf keinen Fall mehr abschließen.

c) Sind Gold und Fremdwährungen aus Staaten mit höherem Wachstum und geringerer Verschuldung weiter empfehlenswert?

Die letzten beiden Monate haben gezeigt, dass auch hier die Reise nicht nur nach oben geht und es Kursrisiken gibt. Gleichwohl spricht vieles dafür, einen Teil seines Geldes in physisches Gold und Goldminen-Aktien sowie u.a. in norwegischen, schwedischen und dänischen Kronen, kanadischen, australischen und Singapur-Dollars zu investieren. Bei der Auswahl der geeigneten Fonds beraten wir Sie gerne, auch bei den Währungs-Investments gibt es interessante Sachwertanlagen!

3. Welche Faktoren stehen eindeutig fest und sollten Basis Ihrer Dispositionen sein?

a) Wurde seit Beginn der Staatsschuldenkrise auch nur ein Euro-Cent Schulden getilgt?

Nein, ganz im Gegenteil wachsen die Schuldenberge immer höher. Die Staatshaushalte aller Industrieländer haben strukturelle Defizite, d.h. selbst in guten Jahren werden Schulden gemacht. Trotz der inzwischen in der Verfassung verankerten Schuldenbremse wird sich daran nichts ändern. Der Zinseszins-Effekt drückt die Finanzminister an die Wand – ein „Weiter-so“ wird es nicht mehr lange geben, auch bei uns nicht!

b) Sind Griechenland und andere europäische Länder wirklich pleite und wird Deutschland in Anspruch genommen?

Ja, Griechenland ist faktisch zahlungsunfähig und mit dem Euro nicht wettbewerbsfähig. Dasselbe gilt für Portugal und Irland, aber auch für Spanien und Italien. 12 Jahre Einheitswährung und damit die verloren gegangene Fähigkeit, über Währungsabwertungen wieder preiswert und konkurrenzfähig zu werden, haben in diesen Ländern erschreckende Spuren hinterlassen. (z.B. Jugendarbeitslosigkeit in Spanien bei 46 %).

c) Sind die Banken ausreichend auf europäische Staatspleiten vorbereitet?

Nein, noch immer schlummern Milliarden fauler Staatsanleihen in den Büchern, die nicht ausreichend abgeschrieben sind. Kommt es zu Staatspleiten, müssen europaweit viele Banken gerettet werden.

d) Wird die Europäische Zentralbank ihrer Aufgabe als Hüterin der Währungsstabilität gerecht?

Nein, der Ankauf von Staatsanleihen im Wert von schon mehr als 200 Mrd. € bei einem Eigenkapital der EZB von nur 11 Mrd. € ist Irrsinn, bei dem jeder alte Bundesbanker die Hände über dem Kopf zusammen schlägt. Nicht umsonst sind der ehemalige Bundesbank-Präsident *Axel Weber* und der der EZB-Chefvolkswirt *Jürgen Stark* freiwillig ausgeschieden. Sie wollen mit diesem gefährlichen Spiel nichts mehr zu tun haben.

e) Sind konjunkturunabhängige Sachwerte wirklich in allen künftig realistischen Marktphasen überlegen und sollte man jetzt handeln?

Festgeld führt schon heute nach Steuern und Inflation zu einem Vermögensverlust, das gleiche gilt für deutsche, englische und amerikanische Staatsanleihen. Bleibt die Konjunktur wider Erwarten robust, wird sich die geschaffene Überschussliquidität in die Märkte ergießen und Preise für Immobilien und andere Sachwerte nach oben treiben. Kommt es zu höherer Inflation, werden ausgesuchte Sachwerte Sie zumindest teilweise schützen können. Im wahrscheinlichsten Szenario einer Konjunkturabschwächung und Ausweitung der Schuldenkrise erzielen Sachwerte trotzdem laufenden Cash-Flow oberhalb der Geldentwertung. Bei Deflation werden viele Staaten und Banken nicht überleben, denn Deflation heißt Einbruch der Weltwirtschaft, geringere Steuereinnahmen und noch höhere relative Belastung durch die Altschulden. Dieses Horror-Szenario wäre auch für Sachwerte nicht gut, aber anders als Anleger in Papierwerten, die wahrscheinlich große Teile ihres Geldes verlieren würden, hätten Sachwert-Anleger zumindest noch ihr Asset. Nicht umsonst unternehmen die Notenbanken alles, um diesen Fall nicht eintreten zu lassen. Es gibt derzeit Fonds, die in konjunkturunabhängige Sachwerte investieren, die günstig gekauft wurden. Da bei diesen Fonds die Platzierung in Kürze endet, sollte man handeln.

FAZIT: Wir erwarten niedrigeres Wachstum, höhere Inflation, weiterhin wacklige Börsen, gefährdete Rentenmärkte, Reformen im Bankensektor, höhere Steuern und gesellschaftspolitische Änderungen. Sachwerte werden diese Veränderungen besser überstehen als Papiergeld!

Investieren statt spekulieren – unsere Neuempfehlungen

Strategische Handelsimmobilien an Top-Standorten in Süddeutschland

Die unabhängige *ILG Fonds GmbH* wurde 1980 gegründet und ist im Eigentum ehemaliger und aktiver Mitarbeiter. Sie verfügt über eine 27-jährige Erfahrung in Einzelhandelsimmobilien und bevorzugt große, strategische Handelsimmobilien. ILG wurde mehrfach zum besten Initiator deutscher Immobilienfonds gekürt. Ein Grund ist die hervorragende Leistungsbilanz, die **Nachsteuerrenditen (IRR) der aufgelösten Kommanditgesellschaften (insgesamt 15 ILG Fonds) lagen zwischen 7,6 % p.a. und 21,9 % p.a.**

Strategische Handelsimmobilien mit überregionaler Bedeutung sind durch Standortwahl, Mieterbonität und -diversifizierung für Konsumenten und Investoren sehr attraktiv. Sie werden nur sehr selten genehmigt und sind durch die Baunutzungsverordnung quasi privilegiert. Das bedeutet besonderen Schutz für die Investition, da solche Immobilien nicht, wie z.B. ein herkömmlicher Discounter, problemlos ersetzbar sind.

Für den aktuellen Fonds Nr. 37 wurden drei Handelsimmobilien in strategisch hervorragenden Lagen in Bayern und Baden-Württemberg erworben. Die Standorte zeichnen sich durch überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft, eine stabile Bevölkerungssituation sowie geringe Arbeitslosigkeit aus.



Das „GEP“ in Garmisch wurde 2010 fertig gestellt. Es umfasst 8.500 m² Handelsfläche, 334 Stellplätze, ein Fitnessstudio und 17 Wohnungen. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone und ist zu 100 % vermietet. Ankermieter sind **Tengelmann** und **ALDI** mit **Verträgen über je 15 Jahre** sowie *Expert Technomarkt*, *Reno* und *dm* für je 10 Jahre.



Das Fachmarktzentrum in Unterschleißheim wurde im Juli 2011 fertiggestellt. Die Mietflächen umfassen rd. 7.000 m² mit 282 ebenerdigen Stellplätzen. Ankermieter sind **EDEKA**, **Rossmann**, **Kik** und **Takko** für je 10 Jahre, die Vermietung liegt ebenfalls bei 100 %.



Das „Nel Mezzo“ in Geislingen wurde im Juli 2011 eröffnet. 10.700 m² Handels- und Dienstleistungsflächen sowie 279 Parkplätze stehen zur Verfügung. Hauptmieter sind **REWE** und **Lidl** für je 15 Jahre sowie *C&A* und *Vögele* für 10 Jahre. „Nel Mezzo“ ist zu 100 % vermietet.

Die Rahmendaten:

- 6 % p.a. (monatliche Auszahlungen) ab 1.11.2011 (3 % bis 31.10.11) steigend auf 6,5 % p.a.
- Einnahmesicherheit durch indexierte Mietverträge mit TOP-Mietern
- Ausgabensicherheit durch reine €-Finanzierung mit fester Zinsbindung bis 2021
- Hoher Eigenkapitalanteil von rd. 60 %, Wertsteigerungspotenzial

FAZIT: Uns haben Standortqualität, Mietermix und -bonität, der günstige Einkauf, die Sicherung der Ausgabenseite durch langfristig zinsgesicherte Euro-Finanzierung, die Vollvermietung und der Inflationsschutz durch Indexierung sowie der Partner ILG Fonds überzeugt.

Chancenreicher Zweitmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien

In jeder Krise liegen Chancen, eine davon ist der Zweitmarkt für geschlossene Immobilien-Fonds in deutsche Gewerbeimmobilien. Noch nie innerhalb der letzten 20 Jahre boten sich derart viele attraktive und günstige Kaufgelegenheiten wie im Moment – echte „Schnäppchen“. Der Dachfonds nutzt diese Chancen und investiert nach strengen Investitionskriterien in eine Vielzahl geschlossener Fonds mit ausschließlich deutschen Immobilien durch Kauf auf dem Zweitmarkt.

Warum trennen sich Altanleger von ihren Fonds oft zu Preisen weit unterhalb ihres realen Wertes?

- Erben und insb. Erbengemeinschaften wollen Altbeteiligungen oftmals zeitnah zu Bargeld machen
- Die hohe Altersstruktur der Altanleger hebt die Verkaufsbereitschaft

Der Zweitmarkt ist eine Know-how-Nische für Profis, die mit viel Erfahrung und eigener Datenbank die Perlen dieses intransparenten Marktes identifizieren können. Im Alleingang kann man sich hier sehr schnell die Finger verbrennen. Die Herren *Acker* und *Schloz von Asuco* zählen seit 20 Jahren zu den tiefsten Kennern des Marktes für geschlossene deutsche Immobilienfonds. Bereits 1996 haben sie den ersten deutschen Zweitmarktfonds gestartet, der durch alle Krisen bis heute hervorragend läuft. Nachfolgend zwei beispielhafte Fondsimmobilien des Asuco-Zweitmarktfonds:



Einkaufszentrum Eastgate Berlin



Wandelhalle Hbf. Hamburg

Asuco hat Anteile dieser beiden Shopping-Center-Perlen deutlich unter ihrem inneren Wert erworben!

Der Fonds ist nahezu vollständig ausinvestiert und hat die Chancen der letzten Jahre hervorragend genutzt. Wir halten den *Asuco 2* für eine sicherheitsorientierte Investition mit ausgezeichnetem Chance-/Risikoverhältnis. Die Portfoliodaten des *Asuco* sind beeindruckend und überzeugen in jeder Hinsicht:

Diversifikation des Immobilienportfolios

- Bisher wurden Anteile an 142 deutschen Immobilienfonds mit 275 Einzelimmobilien erworben.
- Die Vermietungsquote liegt bei 97 %, also quasi Vollvermietung.
- Hinter den Immobilien stehen 6.600 Mietverträge mit Einzelmietern verschiedenster Branchen.
- Die Portfolio-Immobilien haben eine Gesamtmietfläche von 5,4 Mio. qm.

Wirtschaftliche Daten des Portfolios

- Der Ø Ankaufskurs der Zielfonds liegt bei sehr günstigen 53 % des Nominalkapitals.
- Die Ausschüttungsrendite beträgt 6,92 % p.a., der zusätzliche Tilgungsgewinn liegt bei 4,38 % p.a.
- Die Gesamtrendite liegt mit 11,3 % p.a. bereits über der Prospektplanung von 9,65 % p.a.

Asuco 2 wird jährlich ausschütten, für 2011 wird diese bei voraussichtlich 6,25 % liegen. Dabei werden voraussichtlich mindestens 70 % der Ausschüttungen über die komplette Laufzeit steuerfrei bleiben. Bei Auflösung von Zielfonds werden die **Veräußerungserlöse nicht reinvestiert**, sondern zusätzlich an die Anleger ausgekehrt. Dadurch verringert sich die Kapitalbindung erheblich und erhöht sich Ihre Flexibilität.

FAZIT: *Asuco 2* ist hervorragend als Basisinvestment für eine Anlage in deutschen Immobilien geeignet. Neben den genannten Fakten überzeugen uns auch die im Marktvergleich geringen weichen Kosten, die günstige steuerliche Behandlung der Ausschüttungen und der Inflationsschutz durch indexierte Mietverträge. Dieser Fonds wird bereits in Kürze geschlossen!

Vorankündigung: Air France A 380 mit 10-Jahres-Leasingvertrag

Sie investieren in das modernste und effizienteste Großraumflugzeug der Welt – eine neue *Airbus 380-800*. Im Vergleich zur *Boeing 747* (Jumbo), die fast 4 Jahrzehnte dieses Segment beherrschte, bietet der *A 380* in der 3-Klassen-Standardkonfiguration 525 Sitzplätze und damit 40 % mehr als die Konkurrenz.

Die Kundenresonanz auf die *A 380* ist überwältigend, seit Auslieferung der ersten Maschine im Oktober 2007 wurden 54 Flugzeuge an 6 Airlines abgeliefert. Insgesamt haben 17 Fluggesellschaften 236 Flugzeuge bestellt. Die Flotte der Großraumflugzeuge soll bis 2030 um 24 % wachsen. Die Leistungsbilanz des Initiators ist makellos, bereits 30.000 Zeichner erhalten Auszahlungen wie prospektiert oder besser. Auch die Rahmendaten des neuen Fonds sind überzeugend:



- **Hohe Rendite: 7,25 % ab sofort, steigend auf 16 % p.a., weitgehend steuerfrei**
- **Sicherheit I: 10 Jahres-Leasingvertrag mit Air France**
- **Sicherheit II: Keine Betriebskosten- und Auslastungsrisiken**
- **Sicherheit III: Turbo-Tilgung und Zinssicherungen während der Leasinglaufzeit**
- **Steuerfreie Vereinnahmung eines etwaigen Veräußerungsgewinns**
- **Reiner Eurofonds**

FAZIT: Kommt es zu einer längerfristigen Phase schwachen wirtschaftlichen Wachstums, dann bietet der langfristige Leasingvertrag mit Frankreichs größter Fluglinie (größter Einzelaktionär ist der französische Staat) erhebliche Sicherheit. Die *A 380* hat sich am Markt durchgesetzt – ein hervorragender mobiler Sachwert!

Rail Portfolio II: Konservatives Euro-Investment in Sachwerte

Der weltweite Gütertransport nimmt seit Jahrzehnten kontinuierlich zu. Sämtliche Krisen haben diesem **globalen Megatrend** nichts anhaben können. Dabei ist in den letzten Jahren die Transportmenge im Bahnverkehr noch stärker gewachsen als auf See. Die Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf die Schiene – gerade im Transitland Nr. 1 Deutschland – ist ökonomisch sinnvoll, politisch gewollt und wirtschaftlich rentabel. Nach aktuellen Verkehrsprognosen wird die **Güterverkehrsleistung in D bis zum Jahr 2025 um 71 % wachsen**.

Von dieser Entwicklung profitieren besonders private Bahnanbieter, die durch die Liberalisierung des Bahnverkehrs Zugang zu diesem attraktiven Marktsegment erhalten. **Die Zahl potenzieller Nachfrager nach Rangierlokomotiven wächst und liegt bereits bei über 350 Unternehmen in Deutschland.** Bedeutende Mieter sind neben der DB private Güterbahnen, Häfen, Bahnspediteure und Werksverkehre.

Sie investieren in **Rangier- und Streckenlokomotiven**, 18 hochwertige und langlebige Lokomotiven wurden bereits gekauft. Das geplante Gesamtportfolio von 36 Loks bietet eine hohe Diversifizierung.



- **7 % p.a. Ausschüttung ab 2011, steigend auf 9 % p.a., geringe Steuerlast, Ø 6 % p.a. nach Steuern**
- **vierteljährliche Auszahlungen**
- **Sicherheit I: Hoher Eigenkapital-Anteil von 81 %, reiner Euro-Fonds**
- **Sicherheit II: Konservative Kalkulation mit realistischen Chancen auf Mehrertrag**
- **Sicherheit III: Keine Betriebs- und Personalkostenrisiken, Investition ausschließlich in Euro**
- **Verkaufserlöse steuerfrei**

Wir haben bereits den ersten Rail-Fonds des Initiators mitplatziert, der sich unbeeindruckt von den Auswirkungen der Finanzkrise 2008 hervorragend entwickelt. Auch der aktuelle Fonds überzeugt uns.

FAZIT: Qualitativ hochwertige Sachwertanlagen sind gefragt, bei 3 unserer 4 Empfehlungen endet in Kürze die Platzierung. (Platzierungsstände: ILG 75 %, Asuco 2: 90 %, Rail Portfolio 85 %). Wenn Sie unseren Empfehlungen folgen möchten, bitten wir um zeitnahe Kontaktaufnahme.