



Rolf Morrien
Judith Engst



WIE LEGE ICH 50 000 € OPTIMAL AN?



© des Titels »Wie lege ich 50000 € optimal an?« von Judith Engst und Rolf Morrien (978-3-95972-037-3)
2019 by Finanzbuch Verlag, München: Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.finanzbuchverlag.de>

FBV

Alle wichtigen Bausteine zum
sicheren und einfachen
Vermögensaufbau

VORWORT

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Zinsen sind im Keller und einstmals lohnende und zugleich sichere Geldanlagen wie Bundesschatzbriefe gibt es nicht mehr. Kein Wunder, dass allenthalben die Unsicherheit um sich greift, wie sich denn heute das eigene Geld noch zugleich sicher und rentabel anlegen lässt. Bankberater und Versicherungsvermittler sind hier meist keine große Hilfe: Denn ihre »Beratung« ist häufig von Provisionsinteressen gesteuert und damit alles andere als neutral. Daher lohnt es sich, das Thema Geldanlage zur Chefsache zu erklären und sich selbst darum zu kümmern.

Dieses Buch soll Sie dazu ermutigen, den Schritt an die Börse zu wagen. Denn die Scheu der meisten Deutschen vor Börsen-Investments ist nicht berechtigt. Wenn Sie es richtig anstellen, dann können Sie Ihr Risiko minimieren und zugleich eine attraktive Rendite für sich herauschlagen. In diesem Buch erhalten Sie viele praktische und handfeste Tipps, wie Sie das bewerkstelligen. Es wird also Zeit, den Rendite-Motor für Ihre Geldanlage zu starten – packen Sie's beherzt an!

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihren Investments!

Judith Engst und Rolf Morrien

SCHRITT FÜR SCHRITT

SO INVESTIEREN SIE 50 000 EURO

Schritt 1: Wappnen Sie sich von Anfang an gegen provisionsabhängige Vermittler und Berater, für die Sie mit Ihren 50 000 Euro ein attraktives Ziel darstellen. Denn wer Ihnen eine angeblich lukrative Geldanlage vermitteln will, hat vor allem die eigenen Provisionen im Auge, und auf dem Markt tummeln sich auch viele Betrüger. Welche Investments Sie auf keinen Fall tätigen sollten, verraten wir Ihnen in Kapitel 1.

Schritt 2: Ohne Börseninvestments schaffen Sie keine Geldanlage, die auf Dauer auch nur die Inflationsrate schlägt. Sie sind jedoch dem Auf und Ab an den Börsen nicht schutzlos ausgeliefert, sondern haben mehrere Möglichkeiten, das Risiko zu minimieren (siehe Kapitel 2). Zunächst aber legen Sie alles Geld, das Sie nicht sofort in Wertpapiere stecken (siehe unten), auf ein Tagesgeldkonto. Dabei achten Sie auf eine möglichst gute Verzinsung, vor allem aber auf eine hinreichend gute Einlagensicherung (siehe Kapitel 3).

Schritt 3: Sie überlegen sich, wie viel Geld Sie als Notreserve für unvorhergesehene Ausgaben (Reparaturen, Strom-, Gas- oder Nebenkosten-Nachzahlungen etc.) brauchen. Als Faustregel gelten hier zwei bis drei Monatsgehälter. Dieses Geld belassen Sie auf dem Tagesgeldkonto. Den Rest investieren Sie auf einmal oder nach und nach in börsennotierte Wertpapiere. Dafür brauchen Sie ein Wertpapierdepot und die Kenntnis darüber, wie Sie diese Wertpapiere kaufen (siehe Kapitel 5). Infrage kommen vor allem Investmentfonds, ETFs und/oder Aktien (siehe Kapitel 6, 7, 8 und 9). Wenn Ihnen Krisenvorsorge und Vermögensschutz ein besonderes Anliegen sind, dann empfiehlt sich zudem der

Kauf von Gold und Silber mit einem Depot-Anteil von maximal 10 Prozent (siehe Kapitel 10).

Schritt 4: Sie machen sich Gedanken zu Ihrem Anlagehorizont, also der voraussichtlichen Dauer Ihrer Geldanlage. Wie lange können Sie die Differenz zwischen Notreserve und Goldinvestments einerseits und Ihrem Zielbetrag von 50 000 Euro andererseits unangetastet für sich arbeiten lassen? Sind das maximal fünf Jahre, investieren Sie diese Differenz am besten in einen Mischfonds (siehe Kapitel 6). Sind es dagegen mehr als fünf und idealerweise sogar mehr als zehn Jahre, dann kaufen Sie am besten ETFs, Aktien oder auch aktiv gemanagte Fonds (siehe Kapitel 6 bis 9).

Schritt 5: Für drei Szenarien haben wir konkrete Anlage-Empfehlungen vorbereitet (siehe Kapitel 11). Überlegen Sie sich, welches Szenario Ihre Situation am ehesten trifft und beherzigen Sie unsere Tipps – Sie können diese auch abwandeln oder mischen, falls keines der Szenarien 100-prozentig zu Ihnen passt:

- **Szenario 1:** Sie haben als noch jüngerer Mensch im Alter von ca. 30 Jahren eine Erbschaft von 50 000 Euro gemacht oder eine entsprechende Abfindung erhalten. Dieses Geld wollen Sie langfristig für später anlegen.
- **Szenario 2:** Sie sind um die 50 oder schon etwas älter und befürchten, die gesetzliche Rente sowie Ihre vorhandenen Ersparnisse könnten für einen sorgenfreien Ruhestand nicht ausreichen.
- **Szenario 3:** Sie sind ca. 65 Jahre alt, sind bereits im Ruhestand oder stehen kurz davor und haben die Auszahlung einer Lebensversicherung erhalten oder durch einen Immobilienverkauf zusätzliche liquide Mittel. Bei Ihnen stehen ein Hinzuverdienst zur laufenden Rente, aber auch der Vermö-

genserhalt (auch für kommende Generationen) sowie der Schutz vor Währungs- und anderen Krisen im Vordergrund.

- **Schritt 6:** Bei jeder Geldanlage verlangt der Fiskus Steuern. Welche legalen Möglichkeiten Sie haben, um Ihre Steuerlast zu reduzieren, lesen Sie in Kapitel 12.

- **Schritt 7:** Gleichgültig, welchen Weg Sie bei der Geldanlage beschreiten – zehn Tipps gilt es, immer zu beherzigen, um Kostenfresser zu vermeiden. Welche das sind, lesen Sie in Kapitel 13.

KAPITEL 1

ZEHN GELDANLAGEN, VON DENEN SIE BESSER DIE FINGER LASSEN

Vielleicht wundern Sie sich: Sie finden am Anfang dieses Buches nicht gleich Empfehlungen, wie Sie Ihre 50 000 Euro am besten anlegen. Vielmehr werden Sie zunächst vor Geldanlagen gewarnt, die wir wegen hoher Risiken, Intransparenz oder fehlender Renditechancen für nicht geeignet halten. Dass wir mit solch einer Warnung beginnen, hat seinen Grund: Mit 50 000 Euro sind Sie ein willkommenes Opfer für allerlei fragwürdige Berater und Vermittler, die Sie zu einer angeblich lukrativen Geldanlage überreden und an Provisionen und Gebühren kräftig mitverdienen wollen. Da Geldanlage-Skandale in der Vergangenheit alles andere als selten waren, sollten Sie sich unbedingt zunächst einen Überblick über diejenigen Investments verschaffen, die auf keinen Fall infrage kommen. Denn ein entschiedenes »Nein!« an der richtigen Stelle bewahrt Sie manches Mal vor hohen Verlusten. Die Börsen-Legende Warren Buffett hat es auf den Punkt gebracht, als er gefragt wurde, was die wichtigsten Anlage-Regeln sind: »Regel Nr. 1: Verlieren Sie kein Geld! Regel Nr. 2: Vergessen Sie niemals Regel 1!«

Öko-Investments in Windkraft, Solarparks, Geothermie-Projekte und Blockheizkraftwerke

»Geld verdienen mit gutem Gewissen«, damit bewerben viele Anbieter ihre Geldanlagen. Sprich: Sie wollen Ihr Geld in Windkraft- oder Solarparks stecken – oder alternativ in Geothermie-Projekte und Blockheizkraftwerke. Warum sind in der Vergangenheit speziell bei den »Öko-Investments« so viele Pro-

jekte geplatzt und haben allein in Deutschland Milliardensummen ausgelöscht? Zum einen waren einige Macher Spezialisten im Bereich Ökologie, haben jedoch im Bereich Ökonomie versagt. Nicht jede gute Idee wirft auch gute Renditen ab. Zum anderen haben einige Betrüger (leider erfolgreich) darauf gesetzt, dass Anleger und Sparer nicht ganz so genau nachrechnen, wenn das Motto lautet »Öko-Investments – Geld verdienen mit gutem Gewissen«. Wer will schon als Erbsenzähler gelten, wenn es um eine gute Sache geht? Mit diesem Trick wurde der gesunde Menschenverstand bei Geldanlagen ausgeschaltet.

Gängig sind vor allem vier Arten von Investments:

- **Außerbörsliche Anleihen:** Als Anleger leihen Sie dem Betreiber mit dem Kauf Geld und bekommen dafür ein Stück Papier (oder ein elektronisches Dokument). Dieses Geld wird dann – vorgeblich oder tatsächlich – in ein Windkraft-, Solar- oder Geothermie-Projekt gesteckt. Aber Achtung: Ob die versprochenen Zinsen pünktlich und in voller Höhe bezahlt werden, können Sie nicht wirklich beurteilen. Sie sind auf die Angaben des Anbieters angewiesen. Anders als bei börsengehandelten Papieren gibt es hier auch keine Veröffentlichungspflichten und zudem meist keine Ratings (also keine Beurteilung durch Agenturen, die die Zahlungskraft unter die Lupe nehmen). Da es für außerbörsliche Anleihen auch keine täglichen Kursstellungen an der Börse gibt, kriegen Sie allenfalls mit großer Zeitverzögerung mit, wenn das Geschäftsmodell nicht so funktioniert wie versprochen. Und noch etwas spricht gegen außerbörsliche Papiere jeglicher Art (auch Aktien und Genussscheine): Sie bekommen diese nicht los, wenn Sie verkaufen wollen. Denn als Käufer kommt praktisch nur der Anbieter in Betracht, und der wird auf die vereinbarte Laufzeit pochen. Ob er dann allerdings noch flüssig genug ist, das geliehene Geld zurückzuzahlen, darf bezweifelt werden.

Oft genug stellt sich während der Laufzeit heraus: Das angeblich so profitable Geschäftsmodell Windkraft, Solar & Co. hat leider nur Verluste produziert und deswegen ist nicht mehr genug Geld für die Rückzahlung der Anleihen da.

- **Außerbörsliche Genussscheine:** Genussscheine sind ein Mittelding zwischen Eigen- und Fremdkapital – oder man könnte auch sagen: zwischen Aktien und Anleihen. Das heißt, als Anleger rücken Sie mit dem Kauf ein bisschen stärker in die Stellung eines Eigentümers. Das jedoch macht sich hauptsächlich beim Risiko bemerkbar, das Ihnen als Käufer solcher Genussscheine aufgebürdet wird. Denn oft hängen die jährlichen Ausschüttungen am Gewinn des Unternehmens. Sind die Gewinne niedrig, sind auch die Ausschüttungen niedrig, bleiben sie ganz aus, dann fallen auch die Ausschüttungen aus. Ansonsten gilt für diese Form des Investments das Gleiche wie bei außerbörslichen Anleihen. Zudem ist Ihr Schutz als Gläubiger eines solchen Anbieters bei dessen Insolvenz noch schlechter als der Schutz für Anleihen-Inhaber. Vielleicht erinnern Sie sich noch an das Prokon-Debakel? Genau: Dabei ging es um Genussrechte im Wert von mehr als einer Milliarde Euro, die der Windkraftanlagen-Finanzierer Prokon mit seiner Insolvenz 2014 in den Sand setzte. Die ehemaligen Genussschein-Inhaber müssen jetzt mehrere Jahre warten, bis zumindest ein Teil der Verluste ausgeglichen wird. Der Insolvenzverwalter zahlt in unregelmäßigen Abständen Teilbeträge aus Verkaufserlösen des ehemaligen Vermögens zurück. Prokon wurde übrigens »saniert« und geht inzwischen als Genossenschaft wieder auf Anlegerfang.

- **Geschlossene Fonds beziehungsweise stille Beteiligungen:** Bei dieser Form der Geldanlage werden Sie zum Unternehmer, genauer gesagt meist zum Gesellschafter. Hat der Fonds genügend Geld beisammen, werden keine weiteren

Anteile verkauft, daher der Begriff »geschlossen«. Allerdings haben Sie als Gesellschafter in den meisten Fällen kein Mitspracherecht, was die Führung des Unternehmens angeht. Sie sollen lediglich an den Gewinnen beteiligt werden. Dafür aber tragen Sie das volle unternehmerische Risiko. Wie bei außerbörslichen Anleihen und Genussscheinen gilt: So leicht können Sie sich nicht von Ihrem Unternehmensanteil trennen, schon gar nicht vor Ende der Laufzeit. Ein weiterer großer Minuspunkt: Die »Fonds-Macher« und die Vertriebsstellen kassieren hohe Gebühren, die durchaus im zweistelligen Prozentbereich der Anlagesumme liegen können. Es wird also nur ein Teil Ihres Geldes tatsächlich in das Projekt investiert. Und dann kann auch nur dieser Teil Gewinne erwirtschaften. Das macht viele Rendite-Versprechen von Anfang an völlig unrealistisch. Also lautet auch hier der Rat: Finger weg!

- **Direktkauf von Solarmodulen, Blockheizkraftwerken & Co.:** Hier kaufen Sie keine Papiere, sondern (angeblich) bestehende Sachwerte. Zum Beispiel eine bestimmte Quadratmeterzahl an Solarmodulen auf dem Dach einer Produktionshalle. Oder ein ganzes Blockheizkraftwerk. Ihre Gewinne erzielen Sie dann vorgeblich aus dem Verkauf des Stroms oder auch der Fernwärme, die damit produziert wird. Oder aus der Verpachtung der betreffenden Anlagen etwa an den Betreiber. Aber auch davon raten wir Ihnen dringend ab. Solche Beteiligungsmodelle gab es auch in der Vergangenheit schon – oft mit katastrophalen Folgen für die Anleger. So zum Beispiel bei der Nürnberger Firma GFE, die im Jahr 2010 höchst erfolgreich »Pflanzenöl-Blockheizkraftwerke« an private Investoren verkaufte – für 40 000 Euro pro Stück. Diese Anlagen sollten für 1000 Euro pro Monat verpachtet werden. Die Pacht sollte direkt den Anlegern zugutekommen. Ende des Jahres schaltete sich die Staatsanwaltschaft ein. Denn die

Firma hatte nichts als heiße Luft verkauft. Die angepriesenen Blockheizkraftwerke gab es gar nicht. Ein klarer Fall von Anlagebetrug: Mehr als 1400 Anleger waren dabei um 62 Millionen Euro geprellt worden.

Das Problem bei solchen Angeboten: Sie können nichts von alledem überprüfen, was die Anbieter Ihnen sagen: Sie wissen nicht, wie rentabel ein angepriesenes Geschäftsmodell wirklich ist. Sie kennen die Risiken nicht – der Hinweis, dass Totalverluste möglich sind, muss heutzutage zu praktisch jedem Geldanlage-Angebot gegeben werden und ist daher nichtssagend. Sie kennen noch nicht einmal die Szenarien, die der Anbieter bei seinen Prognoserechnungen verwendet hat – bei Ökostrom beispielsweise die Einspeisevergütung, die übrigens in den vergangenen Jahren rapide gefallen ist. Und bei »realen« Sachgütern wissen Sie nicht, wie viele davon tatsächlich existieren und welche genau Ihnen zugeordnet sind. Daher sollten Sie um solche Investments einen großen Bogen machen!

Wald und Holz

In diesem Kapitel geht es wohlgemerkt nicht um ein vom Großvater geerbtes Stück Wald. Behalten Sie es ruhig, wenn Sie Freude daran haben. Denn es kann zumindest Ihren winterlichen Brennholzbedarf (teilweise) decken, und womöglich gefällt es Ihnen, von Zeit zu Zeit draußen in der freien Natur mit Motorsäge und Axt beziehungsweise Holzspalter zu werkeln.

Anders sieht es aber mit Geldanlage-Angeboten aus dem Bereich der Forst- und auch der Landwirtschaft aus. Egal ob Teak-Investments in Brasilien, Teebaum-Plantagen in Australien, Sandelholz-Anpflanzungen in Indien oder Ahorn-, Kirschbaum- oder Robinien-Forste in der Schweiz: Vertrieben werden (wieder mal) außerbörsliche Anleihen, stille Beteiligungen oder Genusschei-

ne. Manche Anbieter verkaufen Ihnen auch direkt die einzelnen Stämme oder bestimmte Flächen.

Hier gelten die gleichen Bedenken wie bei den oben angeführten Öko-Investments: Das Ganze ist extrem undurchsichtig. Sie wissen weder, wie rentabel das Geschäftsmodell ist, noch kennen Sie die Risiken. In der Forst- und Landwirtschaft schwanken die Preise extrem stark, und das ist nur ein Risiko unter vielen. Denn Schädlingsbefall, Dürren, Stürme oder Überschwemmungen können eine Anpflanzung schnell komplett zunichtemachen. Dann ist das investierte Geld weg. Zudem tummeln sich auf diesem Gebiet der Geldanlagen besonders viele schwarze Schafe, die das Geld der Anleger erst mal einsammeln, sich davon großzügige Provisionen genehmigen und später eben untertauchen, wenn sich das Projekt bestenfalls als unrentabel und schlimmstenfalls als betrügerisch herausstellt. Und mal ehrlich: Wie wollen Sie ohne Mithilfe des Anbieters vor brasilianischen Gerichten beweisen, dass die für viel Geld gekaufte Teak-Anpflanzung wirklich teilweise Ihnen gehört? Lassen Sie sich darauf bloß nicht ein!

Geschlossene und offene Immobilienfonds sowie Wohnungsbau-Genossenschaften

Es klingt zunächst plausibel: Wer nicht gleich eine ganze Immobilie kaufen kann, der kauft eben eine Immobilien-Beteiligung. Möglich machen das sogenannte geschlossene Immobilienfonds, offene Immobilienfonds und Wohnungsbau-Genossenschaften.

Kommen wir zunächst zu den **geschlossenen Immobilienfonds**. Sie finanzieren jeweils ein einzelnes Immobilienprojekt, beispielsweise ein Hochhaus mit zig Wohneinheiten oder einen Gewerbepark. Dass diese Fonds als »geschlossen« bezeichnet werden, hat einen guten Grund: Nur während der sogenannten Zeichnungs-

phase können Anleger Anteile erwerben. Wenn das zur Realisierung notwendige Geld erst beisammen ist, wird der Fonds geschlossen, und es werden keine weiteren Anteile mehr verkauft. Das Geld ist dann allerdings für die komplette Laufzeit gebunden, und diese beträgt nicht selten zehn oder gar 20 Jahre.

Versprochen wird eine spätere Rendite aus einer Vermietung der einzelnen Wohn- oder Gewerbeinheiten oder aus deren Verkauf. Außerdem werden die Steuervorzüge unterstrichen: Da üblicherweise solche Immobilienprojekte zusätzlich mit einem hohen Anteil an Bankkrediten fremdfinanziert werden, sind die Sollzinsen steuerlich absetzbar. Weil zudem die Anteilseigner solcher Fonds üblicherweise als Kommanditisten – sprich nicht-haftende Gesellschafter – geführt werden, können sie die Sollzinsen in ihrer Steuererklärung geltend machen und damit Steuern sparen. Gerade Gutverdiener mit hoher Steuerlast werden mit dieser Argumentation oft erfolgreich geködert.

Genau bei dieser Fremdfinanzierung setzt aber auch unsere Hauptkritik an. Sie dient neben dem Steuernsparen dazu, die späteren Gewinne zu hebeln, sprich eine höhere Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital zu erzielen. Denn klar: Wer mit fremdem Geld höhere Zinsen erwirtschaftet, als er an Sollzinsen bezahlt, der erzielt auf diese Weise erst recht eine höhere Rendite auf das Geld, das er selbst mitbringt.

Allerdings machen die Bankkredite das Geschäftsmodell auch extrem gefährlich. Denn wehe, wenn die Bank plötzlich Zweifel an der Rentabilität beziehungsweise an der Werthaltigkeit der Immobilie oder des Immobilienparks bekommt. Dann ist ein solcher Kredit auch schnell einmal gekündigt – und ohne Fremdfinanzierung funktioniert das ganze Geschäftsmodell nicht. Auch steigende Zinsen können einem solchen Projekt schnell den Garaus machen, weil plötzlich die Kreditraten viel höher ausfallen und

womöglich aus den laufenden Erträgen nicht mehr bestritten werden können.

Nicht zuletzt haben Sie bei einer Anlage in geschlossene Immobilienfonds auch wieder das Problem, das Sie von den Öko-Investments und den Geldanlagen in Wald und Holz schon zur Genüge kennen: Ihre Anteile sind nicht börsenhandelbar, und damit ist Ihr Geld für lange Zeit fest gebunden. Es fehlt an Transparenz, die bei börsengehandelten Anteilen ganz selbstverständlich und sogar vorgeschrieben ist. Sie können außerdem nicht absehen, wie seriös der Anbieter und wie profitabel sein Geschäftsmodell ist.

Mal ganz abgesehen davon verraten schon die aufwändig gestalteten Plakate und Unterlagen auf diversen Anlegermessen, dass der Anbieter sich vermutlich ein großes Stück von dem Kuchen aus Anlegergeld selbst abschneidet. Warum sollte er sonst so offensiv auf Kundenfang gehen? Jeder Euro, der in bunte Werbung, Messstände oder Vertriebsmitarbeiter investiert wird, wird vom Anlegergeld abgezogen.

Offene Immobilienfonds sind im Gegensatz zu den geschlossenen Fonds börsengehandelt und auch nicht auf einzelne Immobilienprojekte beschränkt. Die Anbieter sind oft namhafte Fondsgesellschaften wie etwa Union Investment (UniImmo), Deka (Deka Immobilien) oder eine Investment-Tochter der Commerzbank (hausInvest). Als Anleger können Sie jederzeit Anteile dieser Fonds an der Börse kaufen. Das Fondsmanagement investiert das Anlegergeld in verschiedenste Immobilien, je nach Fondssatzung etwa in Wohnanlagen, Bürokomplexe oder Gewerbeimmobilien verschiedenster Metropolen in Europa oder der ganzen Welt.

Offene Immobilienfonds sind definitiv transparenter als geschlossene: Als Anleger können Sie sich jederzeit den Wert des Immobilienvermögens im Fonds, den sogenannten Net Asset Value

(NAV), anzeigen lassen, denn eine regelmäßige Bewertung ist ebenso wie deren Veröffentlichung vorgeschrieben. Auch den Börsenwert Ihrer Fondsanteile können Sie ständig abrufen. Sie finden all diese Infos auf der Internetseite der Fondsgesellschaft sowie auf diversen Börsen-Plattformen im Internet (wie zum Beispiel www.boerse.de oder www.finanzen.net).

In der Praxis haben offene Immobilienfonds allerdings Schwächen: Würde ein Großinvestor auf einmal viel Geld abziehen, käme das Fondsmanagement in große Nöte: Es müsste blitzschnell eine oder mehrere Immobilien aus dem Bestand verkaufen. Wegen des Zeitdrucks wäre das wohl nur mit einem großen Abschlag auf den Marktwert möglich, und das würde zu Verlusten führen. Weil genau das während der Finanzkrise 2008/2009 häufig passierte, hat der Gesetzgeber inzwischen neue Regeln eingeführt. Demnach muss, wer Anteile gekauft hat, für mindestens 24 Monate dabeibleiben. Zudem schreiben die Regularien jetzt eine Kündigungsfrist von einem Jahr vor. Es ist also nicht möglich, schnell auf Veränderungen zu reagieren.

Derzeit besteht noch ein weiteres Problem: Aufgrund der billigen Immobilienkredite, die durch die Niedrigzinspolitik der Notenbanken möglich wurden, sind die Immobilienpreise rasant gestiegen. Das zeigt sich – scheinbar positiv – in einem immer höheren NAV der offenen Immobilienfonds. Aber in Deutschland spricht man in Teilbereichen schon von einer Immobilienblase, und auch in anderen Ländern sind Immobilien vor allem in den Metropolregionen überteuert. Diese Blase wird spätestens dann platzen, wenn die Zinsen wieder steigen. Wer dann Anteile an offenen Immobilienfonds hält, muss mit großen Verlusten rechnen: Der Wert der Fondsanteile wird sich mit der sinkenden Nachfrage nach Immobilien schlagartig verringern. Ein weiterer Schwachpunkt: Da »Betongold« aktuell so beliebt ist, werden die Fondsgesellschaften mit neuen Geldmitteln überschüttet. Da dieses Geld als Cash-Re-

serve in der Kasse im ungünstigsten Fall sogar Negativ-Zinsen verursacht, stehen die Fondsmanager unter Druck, möglichst schnell frische Gelder zu investieren. Das treibt die Immobilien-Preise nach oben und erhöht die Blasengefahr. Auch aus diesem Grund halten wir offene Immobilienfonds nicht für empfehlenswert.

Zum Schluss bleibt noch die Frage, ob **Anteile an einer Wohnungsbau-Genossenschaft** eine sinnvolle Alternative sein könnten. Darüber können beziehungsweise müssen Sie sicherlich nachdenken, wenn Sie auf Wohnungssuche in einer Großstadt sind und in eine genossenschaftliche Wohnung ziehen wollen. Der Erwerb solcher Anteile wird nämlich häufig als Bedingung für den Einzug als Mieter vorausgesetzt. Es gibt aber auch einige Genossenschaften, die auf Anlegermessen nach privaten Investoren suchen. Doch den Kauf solcher Genossenschafts-Anteile lassen Sie lieber bleiben. Denn oft ist das Geschäftsmodell kaum seriöser als bei geschlossenen Immobilienfonds, und die Provisionen für die Anbieter sind hoch. Außerdem droht bei solchen Genossenschaften noch eine andere Gefahr: die sogenannte Nachschusspflicht. Sollte das via Genossenschaft realisierte Immobilienprojekt ins Minus laufen und die Geldlücke sich nicht mit Bankkrediten stopfen lassen, dann müssen Sie als Genossenschaftsmitglied neues Geld nachschießen, wenn die Satzung der Genossenschaft das vorsieht. Das passiert üblicherweise ausgerechnet dann, wenn ohnehin schon klar ist, dass sich diese Geldanlage niemals rentieren wird. Unterm Strich ist also auch die Mitgliedschaft in einer Wohnungsbau-Genossenschaft keine empfehlenswerte Geldanlage.

Direktanlagen in Container, LED-Industrieleuchten & Co.

Was mit Blockheizkraftwerken (siehe Abschnitt Öko-Investments) funktioniert, das funktioniert auch mit anderen von der