

# Sachwertanlagen



*Entscheidungen über die richtige Kapitalanlage sind angesichts negativer Realzinsen schwieriger geworden. Der schleichende Sparverlust trifft gerade all diejenigen besonders hart, die langfristig auf Spareinlagen setzen. Wer hingegen in Aktien investiert, hat das Mehr an Rendite nicht selten mit hohen Schwankungen zu bezahlen. Eine Alternative bieten illiquide Sachwerte. Sie versprechen historisch betrachtet Renditen ähnlich der Aktienanlage, dazu eine Stabilität, vergleichbar mit der festverzinslicher Papiere. Sachwerte stellen im Ergebnis zumeist eine echte Bereicherung für das Portfolio dar, sofern einige Grundregeln beachtet werden.*



Unter Sachwertanlagen verstehen wir insbesondere Investitionen in Wohn- und Gewerbeimmobilien, Beteiligungen an Infrastrukturprojekten und nicht börsennotierten Unternehmen sowie Investments in regenerative Energien. Sachwertanlagen spielen für institutionelle Investoren, wie große Stiftungsvermögen oder Pensionskassen, inzwischen eine zentrale Rolle. Diese Portfolios bestehen im Durchschnitt bereits zu rund 30 % aus illiquiden Sachwertanlagen. Da eine Direktinvestition in die genannten Objekte nicht selten Investitionssummen größer EUR 5 Mio. erfordern, sind diese überwiegend institutionellen Investoren vorbehalten. Fondsbeteiligungen hingegen, die weit geringere Mindestbeteiligungssummen erfordern, schließen die Lücke für diejenigen Investoren, die ihrem Portfolio Sachwerte zuführen wollen und dabei auf eine angemessene Mischung und Streuung ihres Sachwertportfolios Wert legen.

Beim Aufbau eines Sachwertportfolios ist zunächst zu untersuchen, welche Sachwerte sich als Ergänzung des bereits vorhandenen Portfolios eignen. Von entscheidender Bedeutung ist dabei, welche Aufgaben die Sachwertanlagen im konkreten Portfoliokontext erfüllen sollen. Dienen sie dem Inflationsschutz, sollen sie Aktienkursrückgänge abfedern, laufende Ausschüttungen garantieren oder lediglich realen Werterhalt gewährleisten. Es gilt demnach eine individuell erarbeitete Strategie vorzuhalten und auf deren Basis plangemäß zu investieren. Steht die Strategie, folgt die Umsetzung. Die rechtliche und steuerliche Prüfung der Struktur, die Plausibilisierung des Geschäftsmodells sowie die Prüfung der Leistungsfähigkeit des Initiators sollten hierbei ebenso berücksichtigt werden, wie ein Blick auf die Kosten. Fondsbeteiligungen richten sich zumeist an unterschiedliche Investoren. Je breiter die Investorengruppe und je niedriger die Einstiegssumme, desto höher sind regelmäßig die sogenannten „weichen Kosten“, die als Vertriebsaufwand, Strukturierungs- und Beratungskosten den effektiven Investitionsbetrag um bis zu 25 % reduzieren können. Damit sind Beteiligungen zu bevorzugen, die sich unmittelbar an den Investor richten. Ein gutes Geschäftsmodell, ein verlässlicher Initiator und eine angemessene Kostenstruktur sind daher die wesentlichen Kriterien für die Auswahl der Beteiligungen. ■

## PSP-Expertise

Unser interdisziplinärer Beratungsansatz unter Einsatz unserer spezialisierten Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte, Steuerberater und Certified Financial Planner (CFP) stellt die spezifische Situation Ihres Gesamtvermögens in den Vordergrund. Überlegungen zum Aufbau eines Sachwertportfolios basieren auf den bereits vorhandenen Portfoliobestandteilen. Die Strategie berücksichtigt daher Elemente, die Ihr Portfolio effizienter machen, mit anderen Worten, das Risiko reduzieren, die Performance erhöhen oder die gewünschten regelmäßigen Ausschüttungen sicherstellen.

Um die Allokation plangemäß umzusetzen, nutzen wir unser über viele Jahre gewachsenes Netzwerk zu Initiatoren und Projektanten, um Anlageobjekte zu identifizieren, die unseren und Ihren hohen Ansprüchen genügen. Erreichen uns Beteiligungsangebote, prüfen wir zunächst deren rechtliche und steuerliche Struktur. Wir plausibilisieren das

Geschäftsmodell und untersuchen, ob das Objekt Ihr Anforderungsprofil erfüllt. Ist dem so und entscheiden Sie sich für einen Erwerb, verhandeln wir die Konditionen und begleiten die Umsetzung. Wir legen größten Wert auf die Selektion Ihrer Beteiligung, weil wir wissen, dass diese für den Erfolg Ihrer Sachwertstrategie maßgeblich ist. Unser Honorarmodell unterstützt diesen Anspruch und unterstreicht unsere Unabhängigkeit. Wir werden nur von Ihnen vergütet und vereinnahmen keine Provisionen von dritter Seite.

Nutzen Sie unsere Erfahrung, die wir uns bei der Beratung einer Vielzahl von Stiftungen, Vereinen und Privatpersonen im Rahmen des Aufbaus eines Sachwertportfolios erworben haben. Profitieren Sie von unserer breiten fachlichen Expertise, die wir Ihnen interdisziplinär in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Rechtsberatung, Steuerberatung und Family Office anbieten können. ■

## PSP-Beratungsleistungen

- Analyse der Gesamtvermögenssituation
- Erarbeitung einer Sachwertallokation
- Unterstützung bei der Identifikation von Beteiligungen
- Rechtliche und steuerliche Prüfung von Beteiligungen
- Plausibilisierung des Geschäftsmodells und der Kostenbelastung
- Konditionenverhandlung und Umsetzungsberatung
- Fortlaufende Berichterstattung und Konsolidierung der Beteiligungen
- Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Vertretung des Investors

### PSP-Kontakt

#### Maik Paukstadt

Partner, Steuerberater  
und Certified Financial  
Planner (CFP)  
► [m.paukstadt@psp.eu](mailto:m.paukstadt@psp.eu)

#### Martin Netter

Sozius, Certified Financial  
Planner (CFP)  
► [m.netter@psp.eu](mailto:m.netter@psp.eu)

**PSP**

MÜNCHEN

### PETERS, SCHÖNBERGER & PARTNER

RECHTSANWÄLTE  
WIRTSCHAFTSPRÜFER  
STEUERBERATER

Schackstraße 2, 80539 München  
Tel.: +49 89 38172-0  
[psp@psp.eu](mailto:psp@psp.eu), [www.psp.eu](http://www.psp.eu)