

risControl

Das Nachrichtenmagazin für Risiko- und Finanzinformation

Nr. 11 - 2022
Heft 519
44. Jahrgang

Anlage in Nischen- bereichen

von Michael
Kordovsky

Das Ende der Tyrannei

von Mag.
Christian Sec

Next Level

Interview mit
Andreas Büttner,
geschäftsführender
Gesellschafter von ARISECUR
Versicherungs
Provider GmbH, und Philip
Dorfmeister, Leiter
Business Process
Development

Ökosysteme - Der aufgezwungene Weg in die Zukunft?

Wir haben mit Akad. Vkm. Georg Eisenzopf, Geschäftsführer SIVAG Sicherheit in Versicherungsangelegenheiten GesmbH, über die Zukunft gesprochen.



Anlage in Nischenbereichen

Außerbörsliche Wertanlagen, die teilweise sogar ein Hobby sein können in Kombination mit Renditebringern supranationaler Fremdwährungsanleihen und einem Cluster des Aktienmarktes, das bei richtiger Titelselektion entsprechende Dividendenerträge verspricht, können als Ganzes betrachtet langfristige Wertentwicklungen über der Inflationsrate ermöglichen. risControl zeigt die einzelnen Anlagesegmente.

von Michael Kordovsky

Bild oben: Bauherrenmodell-Projekt der PERICON in Leoben

Wer auf Dauer besser als die Masse abschneiden möchte sollte sich mit nicht alltäglichen Investments auseinandersetzen. Dabei kann es sich auch um nicht börsennotierte Investments handeln. Vor allem, wer eine Wertanlage sucht, kann zum Beispiel als Old-Timer-Fan, Oldtimer kaufen und auch nützen, als Münzsammler mit Sammlermünzen das Glück versuchen und ein Immobilien-affiner Investor kann auf besondere Bauherrenmodelle ausweichen, die auch heute noch ordentliche Renditen bieten.

Bauherrenmodell aus Leoben mit attraktiver Rendite

Bei Bauherrenmodellen erwirbt ein Investor oder eine Investorengruppe ein sanierungsbedürftiges Objekt, saniert und vermietet es, wobei es großzügige regionale Sanierungsförderungen gibt und die Sanierungskosten auf 15 Jahre (Abschreibungsdauer bei Anlegerwohnung: 66,7 Jahre!) abgeschrieben werden können, woraus anfängliche Steuervorteile durch Verringerung der Einkommenssteuerbemessungsgrundlage durch Verlustzuteilungen resultieren. Früher standen vor allem Projekte in Wien oder

Graz im Vordergrund, heute hingegen erweist sich so manche Ortskernsanierung in Kleinstädten als wesentlich lukrativer. Beispielsweise kann man in einer Bezirkshauptstadt wie Leoben einen geeigneten Altbestand um rund 600 Euro pro Quadratmeter Nettanutzfläche erwerben und eine Sanierung umsetzen. In Graz liegen die Preise aktuell zwischen 1.500 und 3.000 Euro für Altbestände.

Beispiel eines vor kurzem geschlossenen Projekts in Leoben (PERICON)

„Das Projekt wird als Bauherrenmodell organisiert und umfasst eine hochwertige Sanierung eines historischen Altbaus aus der Hochzeit der Bergbauindustrie – der Altbestand war früher ein klassisches Arbeiterwohnheim und wurde im traditionellen Bergbau Stil mit Klinkersteinen, etc. errichtet. Unter Inanspruchnahme der steirischen Sanierungsförderung „umfassende Sanierung“ wird das Objekt hochwertig saniert, und in Summe entstehen 18 gut vermietbare Wohnungen. Der Hauptmietzins wird um rund 5 bis 6 EUR/m² liegen – ein Zinsniveau, das sich der Großteil der Bevölkerung leisten kann. Durch die hohen Zuschüsse

und die in Summe steuerfreien Erträge kommen die Investoren aber auf eine ansprechende Rentabilität und Stabilität“, beschreibt PERICON-Geschäftsführer, Stefan Koller, das Projekt.

Berechnung in Kurzform:

- Beteiligung im Ausmaß von 5% = ca. 50 m² und einem Gesamtinvestment von rund EUR 270.000,- netto
- Laufzeit 16 Jahre
- Gesamtkapitaleinsatz brutto (vor Steuer): ca. 175.000,-
- Gesamtkapitaleinsatz netto (nach Steuer bei 48% ESt): ca. 103.000,-
- Gegenwert nach 17 Jahren bei 1,5% Wertsteigerung rund 250.000,-
- Kapitalrendite sohin rund 8% p.a.
- Laufende Mietrendite auf eingesetztes Kapital netto ab dem 17. Jahr bei ca. 5% p.a.

Die Berechnungen basieren auf einer ortsüblichen Miete und vorsichtigen Annahmen für die Indexierung, den Leerstand und die laufende Bewirtschaftung.

Oldtimer-Investments – Im Hochpreissegment kompensiert die Wertentwicklung den Erhaltungsaufwand

Der Oldtimerindex (OTX) der Südbank verzeichnete zwar in den vergangenen Jahren bis 1. Jänner 2021 nur noch minimale Anstiege, doch seit Anfang

Die Idee hinter der 6-Säulen – Nischen-Strategie

Diese Strategie eignet sich gut für Anleger des gehobenen Mittelstands mit Brutto-Jahres-Einkommen von über 80.000 Euro und einem frei verfügbaren Geldvermögen ab 300.000 Euro. Bei weniger Vermögen können auch einzelne Komponenten daraus in eine individuelle Anlagestrategie integriert werden:

Überlegungen:

- Das Bauherrenmodell dient der Reduktion der Einkommenssteuerbelastung und der langfristigen Lukrierung von inflationsgekoppelten Mieterträgen.
- Oldtimer als Gebrauchsfahrzeug: Normalerweise unterliegen PKWs von Anfang an großen Wertminderungen. Oldtimer hingegen können sogar Wertzuwächse in einem Ausmaß generieren, das die laufenden jährlichen Kosten überkompensiert.
- Anlagegold- und Silbermünzen dienen als Notreserve und Absicherung gegen Hyperinflation und/oder Währungsreformen.
- Sammlermünzen: Münzen sammeln hat mehr Unterhaltungswert. Doch wer dabei professionell vorgeht, kann darüber staunen welche Wertzuwächse manche Treffer unter den Sammlermünzen generieren.
- Hochzinswährungsanleihen supranationaler Organisationen: Hier können sich Zinsen noch lohnen, denn es geht um Größenordnungen von teilweise über 8 Prozent p.a.. Feste Kupons dienen dabei der Generierung laufender Erträge, während Zerobonds als „Wetten“ auf sinkende Zinsen in den betreffenden Währungen eingesetzt werden können
- Dividententitel mit Dividendenrenditen von über 5 Prozent: Diese sind ein weiterer Ertragsgenerator.

Ertragsüberlegungen: Die zukünftigen Mieteinnahmen stehen von Anfang an laufenden Zins- und Dividendenerträgen gegenüber. Angenommen 60.000 Euro sind im Schnitt Brutto mit 8 Prozent verzinst und 40.000 Euro mit 6 Prozent, dann sind es abzüglich 27,5 Prozent KEST bereits: 5.220 EUR pro Jahr oder monatlich 435 EUR

2005 waren es geometrisch (CAGR) 11,3 Prozent p.a.. Spitzenperformer war der BMW 507 (Baujahr 1956 bis 1959), der es von 2005 bis 2021 bei knapp 813 Prozent Performance bis zum Schluß auf einen Wert von 1,73 Mio. EUR brachte verglichen mit 452 Prozent Plus im OTX-Index, der 20 Modelle von Automobilherstellern aus Baden-Württemberg, Bayern und dem südlichen Hessen enthält.

Bezüglich einer breiteren Streuung und langen Historie sollte ein Blick auf dem vom VDA veröffentlichten Old-

timer-Index geworfen werden. Dieser stieg von Anfang 1999 bis Anfang 2021 geometrisch (CAGR) um 4,7 Prozent p.a.. Das ist ein Wert über der deutschen Inflationsrate. Die Fahrzeugwerte ermittelt der Bewertungsspezialist classic-analytics. Dafür werden 88 repräsentative Fahrzeuge ausgewählt und in Abhängigkeit von ihren Zulassungszahlen gewichtet. Im Trend liegen in jüngster Zeit seltene Supersportwagen mit guter Historie wie Ferrari oder Pagani.

Begehrte Sammlerstücke in gutem Zustand sind nicht billig. Doch über



www.klv.at



Hier gibt's alle Infos zu unseren Kfz Versicherungen



JETZT MIT SPEZIALPAKET E-MOBILITÄT!

Für die Mobilität von heute und morgen.



100.000 Euro Kaufpreis wächst die Chance, dass Wertsteigerungen die anfallenden Kosten kompensieren. Jens Berner, Oldtimer-Experte der Südwestbank, beziffert die Nebenkosten bei 100.000 Euro Kaufpreis noch auf vier Prozent p.a.. Diese umfassen Stellkosten, Steuern, Versicherung, Wartung und Reparaturen. Auch sind regelmäßige Ausfahrten erforderlich. Unter Kostenaspekten gibt es keine Schnäppchen. Jedes Fahrzeug hat seine spezifischen „Macken“ und kostet laufend Geld. Etwas eindämmen kann man den Erhaltungsaufwand durch Kauf von gut erhaltenen Exemplaren im Hochpreissegment. Dann sind 100.000 Euro und mehr erforderlich.

Anlage-Münzen und Sammlermünzen

Eine interessante Kombination wären ca. 85 bis 90 Prozent Bullion-Gold- und Silbermünzen und 10 bis 15 Prozent Sammlermünzen innerhalb des für Münzen insgesamt vorgesehen Budgets. Anlagegold- und Silbermünzen dienen dabei in erster Linie als eine Art „Feuerversicherung“ des Portfolios gegen geldpolitische Katastrophen wie einst die Hyperinflation im Jahr 1923. Sammlermünzen hingegen sind eine kleine Spekulation auf Raritäten, die im Preis explodieren könnten.

Bei der Aufteilung zwischen Anlage-Gold- und Anlage-Silber-Münzen sollte folgende Besonderheit beachtet werden: Alle Anlagegoldmünzen, Goldbarren mit mindestens 99,5 Prozent Feingehalt und Gold-Dukaten sind von der Umsatzsteuer befreit. Silbermünzen- und Barren hingegen unterliegen einem Umsatzsteuersatz von 20 Prozent. Daher erscheint ein Verhältnis Anlagegold zu Anlagesilber von 80 zu 20 als vernünftig, wobei wegen der Umsatzsteuer Silbermünzen wie Silber-Philharmoniker, Silber-Mapple-Leaf oder Silber-Krugerrand nur in Ausverkaufssituationen am Markt (wie zum Beispiel im März 2020) erworben werden sollten. Alternativ können bei Händlern wie beispielsweise philoro differenzbeteuerte

Angebote nachgefragt werden. Vorteil: Bei der Differenzbesteuerung wird lediglich die Differenz zwischen dem Einkaufspreis einer Silbermünze und dem Verkaufspreis besteuert.

Wegen der Umsatzsteuerbefreiung größere Positionen können in Anlage-Goldmünzen mit dem Gewicht einer Feinunze wie Philharmoniker, Krugerrand, Mapple Leaf und American Eagle akkumuliert werden. Vor allem an Tagen mit niedrigeren Goldpreisen können Zukauf-Chancen ergriffen werden, denn wichtig ist eines: über längere Zeiträume kontinuierliche Zukäufe tätigen, um den durchschnittlichen Einstandspreis zu glätten.

Ein anderes Konzept steckt hinter Sammlermünzen: In der Theorie sind Sammlerwert durch Knappheit und ein hoher Edelmetallanteil am Wert gute Voraussetzungen für Preissteigerungen. Doch die Raritäten, deren Preise explodieren sind schnell vergriffen. Schon lange im Vorfeld der Ausgabe potenzieller Highfligher sollte eine Reservierung vorgenommen werden. Potenzielle Treffer haben dabei folgende Merkmalsausprägungen, die als Erfolgsfaktoren gelten, nämlich strenge Limitierung, hohes und langjähriges Renommee der Prägeanstalt, hohe internationale Nachfrage und eine Kombination aus aufwändiger Prägetechnik und beliebten Münzmotiv. Letzteres war bei den „Drei-Euro-Tier-Talern (Münze Österreich) aus Kupfer-Nickel der Fall, die quartalsweise von Oktober 2016 bis 2019 in einer Auflage von je 50.000 Stück erschienen. Einzelne Motive waren sofort vergriffen und hatten sich dabei auch im Preis vervielfacht.

Hochzinswährungs-Anleihen supranationaler Organisationen

Die Fed hat seit Mitte März im Jahr 2022 bis zum 2. November in sechs Schritten ihre Leitzinsen von 0,00 bis 0,25 auf 3,75 bis 4,00 Prozent angehoben, während sie im Euroraum mittlerweile bei 2 Prozent (Hauptrefinanzierungssatz) und in Großbritannien bei 3 Prozent (Bankrate) liegen. Die Zin-

sen kehrten zurück. Aber die Konjunktur kühlt ab. In den USA hat eine inverse Zinskurve, sprich, zehnjährige Treasury-Renditen minus Renditen dreimonatiger Treasury Bill bereits mit minus 0,12 Prozentpunkten (2. November) ein zuverlässiges Rezessionssignal gegeben. Seit den 70er-Jahren folgte auf dieses Signal (erstmaliges Auftreten) binnen 6 bis 17 Monaten eine Rezession. Es könnten noch ein bis zwei kräftige Leitzinserhöhungen in den USA folgen ehe aufgrund eines Abschwungs und einer rückläufigen Kerninflation wieder am langen Ende die Dollarzinsen nach unten drehen. Das würde dann auch den Druck von diversen Schwellenländerwährungen nehmen. Denn infolge der hohen Dollarzinsen litten zahlreiche Emerging-Markets heuer unter Kapitalabflüssen und Währungsabwertungen zu US-Dollar (und in vielen Fällen auch Euro). Die Ausfallsrisiken schwächerer Länder sind gestiegen.

Genau dieses Bonitätsrisiko kann durch Anleihen supranationaler Organisationen weitgehend ausgeschlossen werden. Hingegen aufgrund der hohen Zinsen kann es sich mittlerweile lohnen, das eine oder andere Währungsrisiko einzugehen und sollten die Zinsen in der betreffenden Währung sinken, bedeutet dies – je nach Restlaufzeit – kleinere oder größere Kursgewinne zusätzlich.

Der Vorteil von Anleiheemissionen supranationaler Organisationen liegt darin, dass für deren Rückzahlung nicht nur ein Staat, sondern eine Gruppe von Staaten geradesteht, woraus eine höhere Sicherheit und somit auch ein besseres Credit-Rating (meist allerhöchste Bonitätsnote) resultieren.

Beispiele interessanter supranationaler Emittenten

International Bank for Reconstruction and Development (IBRD), umgangssprachlich auch „Weltbank“ genannt: Die IBRD nahm am 25. Juni 1946 ihre Geschäftstätigkeit auf und emittiert seit 1947 regelmäßig Anleihen. Seit 1946 hat sie 500 Mrd. USD an Kredite vergeben. Ihr Ziel liegt in der Linderung der

Armut in wirtschaftlich schwächeren Ländern durch die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung in Form von Krediten, Garantien und diversen Beratungsleistungen. Heute liegt der primäre Fokus auf Schwellenländern. Da die Institution von 189 Mitgliedsstaaten getragen wird, weisen deren Anleihenemissionen die höchste Bonitätsstufe auf.

Derzeit interessante aber spekulative „Weltbank“ Anleihen sind (Daten per 4. November, Quelle: OnVista):

- Zerobond in Mexikanischen Peso mit Fälligkeit 25.05.2033; Rendite: 11,08 %, Nominalwert: 50.000,-- und ISIN: XS1823086415
- Fester Kupon in Brasilianischen Real, Fälligkeit 09.02.2029; Rendite: 10,22 %, Nominalwert: 5000,-- und ISIN: XS2439224705
- Fester Kupon in Südafrikanischen Rand mit Fälligkeit 21.01.2027, Rendite: 8,19 %; Nominalwert: 20.000,-- und ISIN: XS2431025613
- Fester Kupon in Russischen Rubel mit Fälligkeit 21.01.2027, Rendite: 49,47 %, Nominalwert: 20.000,-- und ISIN: XS2431024996

Asian Development Bank: Ziel der Organisation liegt in der Beseitigung der Armut im asiatisch-pazifischen Raum. Die Institution wurde 1966 von 31 Mitgliedern gegründet. Mittlerweile gehören ihr 68 Mitgliedsstaaten, davon 49 aus der betreffenden Region an. Unter den verbleibenden sind u.a. auch Deutschland, die USA und Großbritannien vertreten.

Derzeit interessante aber spekulative Anleihen der Asian Development Bank (Daten per 4. November, Quelle: OnVista):

- Fester Kupon in Indischer Rupie mit Fälligkeit 25.02.2030, Rendite: 7,67 %,

Darauf sollten Anleger beim Kauf supranationaler Hochzinswährungsanleihen achten:

- Banken und Broker, die diese Papiere handeln
- Preiszusammensetzung: Bid/Ask-Spread und Stückzinsen
- Handelsliquidität
- Mindestsumme für den Einstieg
- Erst investieren wenn sich die Rahmenbedingungen für die betreffenden Währungen verbessert haben und sich erkennbare Erholungstendenzen zeigen.

Nominalwert: 10.000,-- und ISIN: XS2122895159

- Fester Kupon in Polnischen Zloty mit Fälligkeit 09.09.2024, Rendite: 9,72 %, Nominalwert: 100.000,-- und ISIN: XS2527560861
- Fester Kupon in Indonesischer Rupiah mit Fälligkeit 15.03.2034, Rendite: 8,74 %, Nominalwert: 10 Mio. IDR und ISIN: XS1963469884

Ein weiterer beliebter supranationaler Anleihenemittent ist die **Europäische Investitionsbank (EIB)**, die 2021 bei einer Bilanzsumme von 565,5 Mrd. EUR Finanzierungen in Höhe von 55,83 Mrd. EUR genehmigt hat. Seit ihrer Gründung 1958 hat die Bank der EU mehr als eine Billion Euro investiert. Ebenfalls Anleihen emittiert die **Afrikanische Entwicklungsbank (AfDB)** mit Sitz in Abidjan (Elfenbeinküste). Sie wurde 1964 gegründet und hat heute 81 Mitgliedsstaaten.

High Yield Dividend Stocks mit Ertragskontinuität

Eine hohe Dividendenrendite auf Basis der Vergangenheit alleine ist zu wenig, denn im Abschwung kann sich dieser Wert als „Bewertungsfalle“ entpuppen. Vielmehr sollten aus einem Spektrum von defensiven Werten oder Qualitäts-

aktien jene mit den attraktivsten Dividendenrenditen herausgefiltert werden. Dabei sollten die Dividendenrenditen über 5 Prozent liegen. Vorteilhaft wäre zudem eine möglichst lange Historie hintereinander folgender Dividendenanhebungen und/oder eines entsprechenden Dividendenwachstums.

Mittelfristig interessant erscheint somit Enbridge, die über das weltgrößte Erdgas/Erdöl-Pipeline-Netz in den USA und Kanada verfügt und deren Dividendenwachstum in den Jahren 1995 bis 2022 bei 10 Prozent p.a. lag. Auf Basis eines aktuellen Kurses von 54,17 CAD liegt die Dividendenrendite bei 6,4 Prozent. Ebenfalls zu den größten Erdöl/Erdgas-Pipeline-Betreiber in Nordamerika zählt Kinder Morgan, deren Cash Flow in den Jahren 2016 bis 2021 permanent über der Dividenden ausschüttungssumme lag. Auf Basis eines Kurses von 18,17 USD liegt die Dividendenrendite bei 6,1 Prozent.

Um Spesen zu sparen und keinen Aufwand mit Rückholung einbehaltenen Quellensteuern auf Auslandsdividenden zu haben, lohnt es sich auch einen Blick auf heimische Dividentitel zu werfen: Interessant erscheinen derzeit Österreichische Post und BAWAG Group, deren Dividendenrenditen (per 4. November) bei jeweils 6,6 bzw. 6 Prozent liegt.



<https://togethercca.com/boabot>

TOGETHER[®]CCA

Als erste Person 50 Anträge über den zentralen Versicherungsrechner BOABOT abschließen und einen E-Scooter abstauben. Kostenlos auf der TOGETHER Plattform integriert. Jetzt mitmachen!

