

## Gefährliche Zinsen, Teil 1: Zinsportale

Dass Zinsen nicht immer gleich hoch sind, ist eine Erfahrung, die Anleger über viele Jahrzehnte machen konnten. Wer sich die Zinsentwicklung langfristig ansieht, erkennt eine Berg- und Talfahrt: Auf Phasen hoher Zinsen wie noch Anfang der 1990er Jahre folgten Zinstäler, dann wieder ein Anstieg.

In den späten 1990er Jahren stiegen die Zinsen. Beispielsweise überschritt der Zinssatz für Euro-Anlagen, den sich Banken untereinander in Rechnung stellen, der sogenannte "Euribor", im Jahr 2000 wieder die Fünf-Prozent-Marke. Mit dem Platzen der "new economy"-Blase und dem weltweiten Konjunkturabschwung ging es mit den Zinsen zunächst bergab. 2003 und 2004 fiel der 12-Monats-Euribor kurzzeitig unter die Zwei-Prozent-Marke. Der bislang letzte Zinsaufschwung fand dann bis zum Jahr 2007 statt. Dann brach die Schuldenkrise aus und sorgte in ihren verschiedenen Ausprägungen dafür, dass die Notenbanken mit einer nie zuvor betriebenen Geldpolitik die Zinsen immer weiter senkten. Das hat zwar den Kollaps des Bankensystems und vieler Staatshaushalte verhindert, aber auch in eine Zins-Tiefebene geführt, die sowohl tiefer als auch weiter ist als alles zuvor erlebte: 2012 unterschritt der 12-Monats-Euribor erstmals die Ein-Prozent-Marke und im Februar dieses Jahres die Null-Linie. Ein Ende der Nullzins-Landschaft ist noch nicht absehbar.

Frustrierte Sparer suchen verstärkt nach Alternativen. Versprechen höherer Zinsen gibt es durchaus. Die anhaltende Niedrigzinsphase hat zu einer Reihe von Angeboten geführt, die allerdings alle mit höheren Risiken verbunden sind. Risiken, die ein Anleger, der risikofreie Geldanlagen sucht, in der Regel eigentlich nicht tragen will.

Sogenannte "Zinsportale" im Internet werben mit höheren Zinsen für Festgelder – auch bei der Anlage in Euro, also ohne Fremdwährungsrisiko. Allerdings haben die Banken, die noch nennenswerte Euro-Zinsen zahlen, ihren Sitz außerhalb Deutschlands. Die sogenannten "Zinsportale" bieten zumindest die Vermittlung der Kontoeröffnung im Ausland an – oder verwalten das Geld sogar treuhänderisch, so dass der Anleger sein Geld zunächst an das Zinsportal-Unternehmen in Deutschland überweist, das dann den Transfer ins Ausland übernimmt. Letzteres birgt allerdings das Risiko einer Insolvenz des Vermittler-Unternehmens. Ohne direkten Kontakt zur Bank, bei der die Anlage angeblich erfolgt, ist dies kaum nachvollziehbar. Sicherheitshalber sollten Anleger allenfalls Zinsportale nutzen, die als reiner Vermittler einer direkten Kontoeröffnung bei einer Bank fungieren und das Geld erst nach der Kontoeröffnung auf ihr eigenes Konto dort überweisen. Das kann aus organisatorischen Gründen auch ein in Deutschland geführtes Konto sein. Für 12-Monats-Festgelder seien so bis zu 1,55 Prozent erzielbar. Die Zinsportale verweisen darauf, dass durch die EU-Einlagensicherung Spargelder ähnlich wie in Deutschland bis zu 100.000 Euro abgesichert sind. Deshalb könne man beruhigt auch bei bulgarischen, italienischen oder polnischen Banken Geld anlegen. In der Praxis sollte Anlegern aber klar sein, dass der Zinsvorteil mit Risiken erkauft wird und es bei einer Pleite einer ausländischen Bank zumindest zu erheblichen Verzögerungen kommen kann, bis eine Entschädigungszahlung fließt.

Beispiele dafür gab es vor zwei Jahren: Sowohl die bulgarische Fibank als auch die portugiesische Banco Espirito Santo (BES) gerieten Mitte 2014 in Probleme. Auch deutsche Anleger hatten dort Konten eröffnet und mussten mitansehen, wie es im Juni 2014 zu einem Ansturm auf die Fibank kam, die innerhalb weniger Tage rund 400 Millionen Euro, etwa zehn Prozent ihrer Einlagen, verlor. Die bulgarische Zentralbank sprach von einer "kriminell organisierten Attacke". Auch andere Banken des Landes blieben nicht verschont. Letztlich mussten zwei Banken, darunter die viertgrößte Bank des Landes, die Corpbank, sogar schließen. Trotz der geltenden Einlagensicherung kamen Kunden der Corpbank auch Monate später noch nicht an ihr Geld, was eine Rüge der europäischen Bankenaufsicht nach sich zog. Die Auszahlung der Spareinlagen erfolgte erst im Dezem-

ber 2014, mehr als fünf Monate nachdem die Bank schließen musste. Die in finanzielle Schwierigkeiten geratene BES in Portugal konnte nur durch eine Kapitalspritze des Staates gerettet werden. Schon seit Ausbruch der Euro-Finanzkrise 2011 hatten die Ratingagenturen Moody's und Standard and Poor's mehrfach die Bonitätseinschätzung der BES herabgesetzt und die europäische Bankenaufsicht hatte der Bank beim Stresstest Ende 2011 ein erhöhtes finanzielles Risiko attestiert. Als die portugiesische Bank beim in Deutschland führenden Zinsportal aufgenommen wurde, betrug die Bonitätsnote nur noch "BB" beziehungsweise "Ba", was schon als spekulativ gilt. Tatsächlich konnte die Bank nur durch staatliche Rettungsmaßnahmen und die Abspaltung einer "Bad Bank" gerettet werden. Die neue Bank für das Privatkundengeschäft erhielt den Namen Novo Banco und führte die bestehenden Festgeldkonten ausländischer Sparer weiter. Einlagen der Kunden sind schließlich weder bei der portugiesischen BES noch bei der bulgarischen Fibank verloren gegangen. Da inzwischen im Grundsatz beschlossen wurde, dass bei Bankenpleiten auch die Anleger einen Beitrag zur Rettung leisten sollen, ist das Risiko für Sparer nicht kleiner geworden.

Die auf den ersten Blick attraktiv verzinsten Angebote der Zinsportale finden sich entweder in wirtschaftlich schwächeren Ländern wie Bulgarien, Griechenland, Kroatien, Tschechien, Malta und Portugal oder kommen von Instituten, deren Bonität so fragwürdig ist, dass diese sich nicht günstiger anderweitig finanzieren können.

Unter dem Strich ist es fraglich, ob ein Zinsvorteil von ein bis anderthalb Prozent pro Jahr diese Risiken wert sind.

## **Gefährliche Zinsen, Teil 2: Graue Immobilien**

Während sich Kreditnehmer über die niedrigen Zinsen freuen, bereitet die anhaltende Niedrig- oder Null-Zins-Phase den deutschen Sparern Kopfzerbrechen. Der gute Ruf von Immobilienanlagen wird verstärkt genutzt, um renditesuchenden Anlegern auf dem sogenannten "grauen" Kapitalmarkt riskante Anlagen zu vermitteln. Anleger können sich beispielsweise an Nachrangdarlehen für Immobilienprojekte, per Genussrecht oder direkt an Immobilien beteiligen.

Unter der Bezeichnung "Mezzanine-Darlehen" erleben riskante Immobilien-Anlagen zurzeit einen Boom. Mit Zinsen von 5 bis 7 Prozent wird auf einschlägigen Internetseiten für eine Vielzahl an Projekten geworben. Stets vermitteln Bilder von fertigen Gebäuden den Eindruck von Sicherheit. Doch Mezzanine-Darlehen sind eine Zwitterform zwischen Eigen- und Fremdkapital. Weil Projektentwickler ohne haftendes Kapital selten von Banken eine 100-Prozent-Finanzierung erhalten, benötigen sie Kapital, das wie Eigenkapital haftet. Mezzanine-Darlehen sind solche Nachrangdarlehen, deren Geldgeber im Fall einer Pleite erst nach anderen Darlehensgebern, also beispielsweise den Hypothekenbanken, Ansprüche haben. Geht ein Immobilienprojekt schief, weil beim Bau größere Probleme auftauchen oder sich schließlich zum angepeilten Preis keine Käufer finden, stehen Mezzanine-Darlehensgeber mit ihren Ansprüchen ganz hinten in der Verwertungskette und gehen oft leer aus. Die gebotenen Zinsen von fünf bis sieben Prozent sind eigentlich nicht hoch genug, um dieses Risiko angemessen zu vergüten.

Bei noch höheren Zinsversprechen muss die Seriosität des Angebots noch kritischer hinterfragt werden, denn gerade im Zusammenhang mit der Beteiligung an Immobilien hat es schon viele Fälle von Anlagebetrug gegeben.

Die für längerfristige Beteiligung an Immobilienprojekten als Eigenkapitalgeber gebräuchliche Bezeichnung "geschlossener Fonds" ist irreführend, denn um einen Fonds im Sinne des Investmentgesetzes mit seinen zahlreichen Anlegerschutzbestimmungen handelt es sich nicht. Vielmehr setzen unternehmerische Beteiligungen hohes Vertrauen in die jeweiligen Initiatoren und Manager

voraus.

Ein aktuelles Beispiel dafür, dass sich hinter wohlklingenden Namen und hohen Renditeversprechen letztendlich wohl ein Schnellballsystem verbergen könnte, ist "Euro Grundinvest". Für die Beteiligung an den diversen geschlossenen Immobilienfonds wurde mit einem Renditeversprechen von acht Prozent geworben. Seit 2014 blieben die in Aussicht gestellten Ausschüttungen größtenteils aus. Erst im Juli dieses Jahres erfuhren die Anleger, dass wohl 90 Prozent des investierten Geldes verloren ist. Betroffen sind wohl rund 70 Millionen Euro, die direkt in die geschlossenen "Euro Grundinvest"-Beteiligungen investiert wurden, weitere 23 Millionen Euro in Genussrechten.

Inzwischen drängt sich der Eindruck auf, der "Euro Grundinvest"-Gründer Malte Hartweg dürfte auch diese Immobilienbeteiligungen in sein Netzwerk von über 60 Gesellschaften einbezogen haben, die inzwischen größtenteils pleite sind. Die Staatsanwaltschaft München ermittelt seit 2014 gegen Hartweg. Im Raum steht der Verdacht, das Geflecht verschiedener Firmen und Beteiligungen erweist sich als sogenanntes "Schneeballsystem".

Bei einem Schneeballsystem erhalten investierte Anleger ihre Ausschüttungen oder sogar Rückzahlungen nicht aus tatsächlich erwirtschafteten Renditen, sondern aus den Einzahlungen neuer Investoren. So lange ausreichend neue Anleger frisches Geld überweisen, scheint die Rechnung aufzugehen. Schließlich aber stellt sich heraus, dass der größte Teil des vermeintlichen Vermögens zwischenzeitlich verschwunden ist.

Als "Grauen Kapitalmarkt" bezeichnet man den Teil der Finanzmärkte, der in Abgrenzung zum sogenannten "Weißen Kapitalmarkt" keiner staatlichen Finanzaufsicht und einer vergleichsweise engen Regulierung unterliegt. Geschäfte auf dem grauen Kapitalmarkt sind nicht von vorneherein illegal oder mit betrügerischer Absicht initiiert. Investmentfonds gehören zum "Weißen Kapitalmarkt", Beteiligungen an Immobilienprojekten und Immobilien- (Nachrang-) Darlehen dagegen zum "Grauen Kapitalmarkt".

Mit freundlichen Grüßen



**WWB Vermögens-Management  
GmbH & Co. KG**

Quelle: „GUT ZU WISSEN...“ erscheint bei der Drescher & Cie Gesellschaft für Wirtschafts- und Finanzinformationen mbH, Postfach 2165, 53744 Sankt Augustin. Trotz sorgfältiger Auswahl der von der Drescher & Cie GmbH als zuverlässig eingestufte Quellen und Informationen kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte nicht gehaftet werden. Dies gilt insbesondere für Inhalte, die nicht von der Redaktion der Drescher & Cie GmbH, sondern von Dritten stammen. Inhalte der Redaktion sind anhand der jeweiligen Kürzel am Ende der redaktionellen Beiträge erkennbar, welche sich auf der Internetseite [www.investmentredaktion.de/redaktion](http://www.investmentredaktion.de/redaktion) wiederfinden lassen. Die Inhalte der „GUT ZU WISSEN...“ dienen ausschließlich Informationszwecken. Sie stellen weder eine individuelle Anlageempfehlung noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Kein Teil der „GUT ZU WISSEN...“ oder dessen Format darf (auch auszugsweise) ohne die ausdrückliche vorherige schriftliche Zustimmung der Drescher & Cie GmbH oder ohne eine entsprechende schriftliche Vereinbarung mit der Drescher & Cie GmbH zur Nutzung der Inhalte und / oder des Formats der „GUT ZU WISSEN...“ (Nutzungsrecht) reproduziert, nachgedruckt oder sonst vervielfältigt oder verbreitet werden. Jede im Bereich eines gewerblichen Unternehmens hergestellte oder genutzte Kopie (auch auszugsweise) ohne Nutzungsrecht verpflichtet zur Gebührenzahlung an den Verleger. Regelungen zu einem Nutzungsentgelt im Rahmen einer Einräumung eines Nutzungsrechts bleiben unberührt. (c) 2011 Drescher & Cie GmbH