

## Geld in Containern?

Teil **1** 2

Von Prof. Heinrich Bockholt und Werner Dütting

Folgendes Angebot eines Containers liegt zugrunde:

<b>Kaufpreis</b>	4.000 Euro je Container
<b>Wartung/Reparatur</b>	Vertraglich durch den Endmieter übernommen
<b>Lieferung</b>	Sofort nach Zahlung
<b>Versicherung</b>	All-Risk-Versicherung – gegen Verlust, Diebstahl, Beschädigung, etc.
<b>Mietdauer</b>	3, 5 oder 7 Jahre
<b>Miete in Euro</b>	0,48 Euro je Tag und Container / 14,60 Euro je Monat
<b>Basismiete in Prozent</b>	4,38% p.a. (bezogen auf den Kaufpreis)
<b>Einkommensart</b>	Einkommen aus Kapitalvermögen (Abgeltungsteuer)
<b>Auszahlungsmodus</b>	Monatlich nachschüssig
<b>IRR-Rendite p.a.*</b>	5,48% (3 Jahre), 5,99% (5 Jahre) oder 6,50% (7 Jahre)
<b>Beginn der Auszahlungen</b>	Erstmals 30 Tage nach dem 1. vollendeten Monat
<b>Rückkaufpreis</b>	4.000 Euro je Container – dies entspricht 100% bezogen auf den Kaufpreis

\* Internal Rate of Return (dynamische Investitionsrechnung), auch interner Zinsfuß. Bei der Berechnung des internen Zinsfußes werden Zahlungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedlich gewichtet. Daher sind Investitionen mit unterschiedlichen Ein- und Auszahlungszeitpunkten grundsätzlich nicht miteinander vergleichbar.

**Zwei Bewertungen/Aussagen von Zeitschriften liegen bei:**

„...ein innovatives Container-Direktinvestment, das eine ausgewogene Balance von Renditeaussichten und Absicherungskomponenten vereint.“

„Wir haben das Container-Investment unter Zuhilfenahme interner und vertrieblicher Unterlagen intensiv geprüft und sind im Ergebnis zum Gesamturteil sehr gut (A-) gekommen.“

**Auszahlungsprognosen\***

	<b>3 Jahre</b>	<b>5 Jahre</b>	<b>7 Jahre</b>
<b>Kaufpreis</b>	4.000 Euro	4.000 Euro	4.000 Euro
<b>Monatliche Miete</b>	14,60 Euro	14,60 Euro	14,60 Euro
<b>Basismiete</b>	4,38 %	4,38 %	4,38 %
<b>Jährliche Bonusmiete</b>	1,00 %	1,50 %	2,00 %
<b>Jahreserträge gesamt</b>	215,20 Euro	235,20 Euro	255,20 Euro
<b>Jährliche Abgeltungsteuer (25 % zzgl. 5,5 % Soli)</b>	56,76 Euro	62,03 Euro	67,31 Euro
<b>Gesamtüberschuss (inkl. Bonus) vor Steuern</b>	645,60 Euro	1.176,00 Euro	1.786,40 Euro
<b>Verkaufserlös zum Laufzeitende</b>	4.000,00 Euro	4.000,00 Euro	4.000,00 Euro
<b>Rendite p.a. (IRR vor Steuern)</b>	5,48 %	5,99 %	6,50 %

\*Die Prognosen sind lediglich Beispiele für mögliche Erträge. Sie sind in keinem Fall als Zusage solcher Erträge zu verstehen. Außerdem sind darin jährliche Bonusmieten über die jeweilige Laufzeit berücksichtigt, deren Zahlung vom geschäftlichen Erfolg abhängig ist. Die Prognosen veranschaulichen daher die maximal möglichen Erträge, die nicht erzielt werden, wenn die Bonusmieten nicht gezahlt werden.

**AUFGABEN**

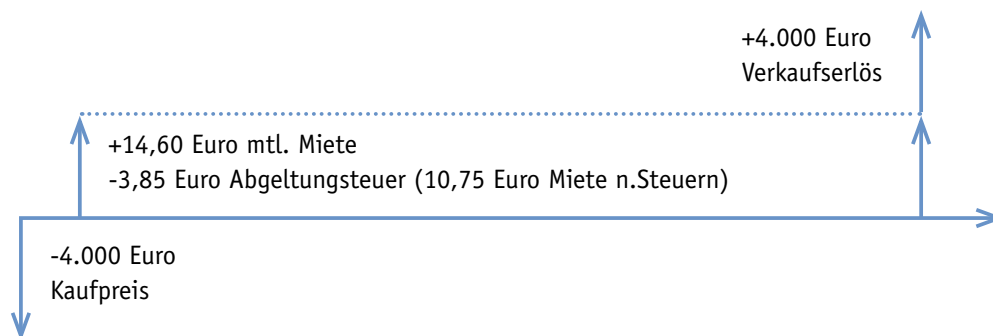
Prüfen Sie das Angebot, denn Ihnen wird als Finanzdienstleister angeboten, diese Container zu vermitteln.

1. Erstellen Sie den Zahlungsstrom.
2. Prüfen Sie die angegebene IRR-Rendite = Effektivzins der Kapitalanlage.
3. Erstellen Sie einen Fragekatalog, um die weiteren Daten des Angebotes prüfen zu können.
4. Sind Sie als 34 f GewO-Vermittler berechtigt diese Container zu vermitteln?
5. Nehmen Sie zu dem Angebot Stellung.

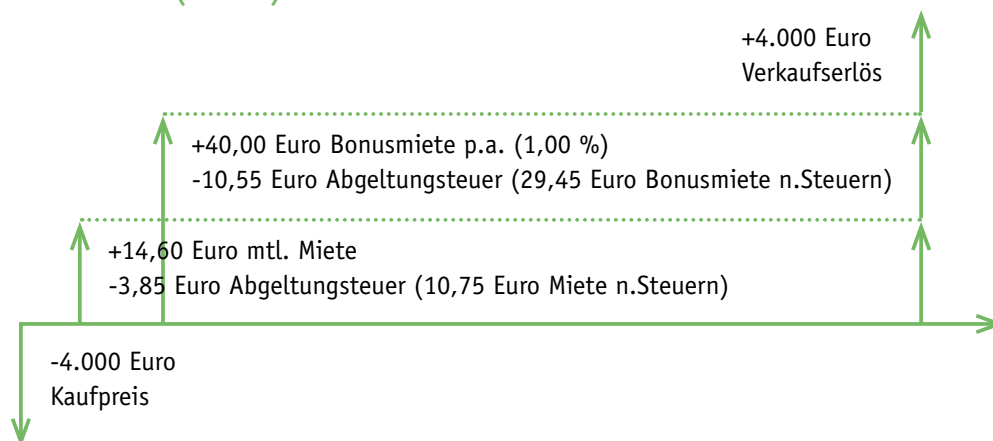
## LÖSUNGEN

## 1. Zahlungsstrom

## Ohne Bonusmiete



## Mit Bonusmiete (3 Jahre)



## 2. IRR-Rendite

Ohne Bonusmiete kann man wunderbar mit dem neuen Bernd W. Klöckner® Finanztaschenrechner rechnen. Als Erstes ohne Steuereinbezug.

Eingabe	Display	Erklärung
12 Raten p.a.	12 P.A.	Monatliche Mietzahlungen.
3 Jahre	JAHRE 3,00	3 Jahre Mietdauer.
4 000 +/- Start	START -4'000,00	Zu Beginn wird der Kaufpreis von 4.000 Euro gezahlt.
14,60 Rate	RATE 14,60	Monatliche nachschüssig wird die Miete von 14,60 Euro ausgezahlt.
4 000 Ende	ENDE 4'000,00	Am Ende wird der Verkaufserlös mit 4.000 Euro gezahlt.
Zins eff.%	ZINS e 4,47	Berechnung des Effektivzins (= IRR).

Wird mit Steuer gerechnet, so ändert sich die monatliche Auszahlungsrate.






Eingabe	Display	Erklärung
10,75 Rate	RATE 10,75	Nach Abzug der Abgeltungsteuer wird ein Betrag von monatlich 10,75 Euro netto ausgezahlt.
Zins eff.%	ZINS e 3,27	Berechnung des Effektivzins (= IRR).

Man sieht also schnell, dass die ersten IRR-Angaben des Angebots nur mit der Bonusrendite erzielt werden. Wird die Bonusmiete nicht fällig, ändern sich die Zahlen wie oben berechnet. Übrigens ändert sich der Zinssatz nicht bei den anderen Laufzeit von 5 und 7 Jahren. Auch dort wird der Effektivzins von 3,27 Prozent erzielt.



Möchte man nun den IRR (genauestens) prüfen, der die Bonusmiete beinhaltet, so kommt man nicht so einfach mit dem neuen Rechner aus. Hier benötigt man den Cashflow-Modus, bspw. des BWK Business.

Wir nehmen in diesem Fall direkt die Nachsteuerwerte an.

Eingabe	Display	Erklärung
12 P/YR	P/YR 12,00	Monatliche Zahlungen.
CF 4 000 +/-	CASHFLOW CF 00 -4.000	Starten des Cashflow-Modus und Eingabe des Kaufpreises des Containers in CF 00.
▼ 10,75	CASHFLOW CF 01 10,75	Steuerkreuz unten, um in den ersten Cashflow zu gelangen. Die Monatsmiete beträgt nach Steuern 10,75 Euro.
▶ 11	CASHFLOW CFN 01 11	Steuerkreuz rechts, um in die Laufzeit des ersten Cashflows zu gelangen. Die Monatsmiete wird bis zur ersten Bonusmiete 11 Monate gezahlt.
▼ 40,20	CASHFLOW CF 02 40,20	Steuerkreuz unten, um in den nächsten Cashflow zu gelangen und Eingabe der Miete von 10,75 Euro zzgl. der Bonusmiete von 29,45 Euro (=40,20 Euro), welche am Ende des 12. Monats gezahlt wird.

Eingabe	Display	Erklärung
 1	CASHFLOW CFN 02 1	Steuerkreuz rechts, um in die Laufzeit des zweiten Cashflows zu gelangen. Die Bonusmiete des ersten Jahres wird zusammen mit der regelmäßigen Miete nur einmalig gezahlt.
 10,75	CASHFLOW CF 03 10,75	Steuerkreuz unten, um in den nächsten Cashflow zu gelangen. Die Monatsmiete beträgt weiterhin nach Steuern 10,75 Euro.
 11	CASHFLOW CFN 03 11	Steuerkreuz rechts, um in die Laufzeit des Cashflows zu gelangen. Die Monatsmiete wird bis zur zweiten Bonusmiete 11 Monate gezahlt.
 40,20	CASHFLOW CF 04 40,20	Steuerkreuz unten, um in den nächsten Cashflow zu gelangen und Eingabe der Miete von 10,75 Euro zzgl. der Bonusmiete von 29,45 Euro (=40,20 Euro), welche am Ende des 24. Monats gezahlt wird.
 1	CASHFLOW CFN 04 1	Steuerkreuz rechts, um in die Laufzeit des Cashflows zu gelangen. Die Bonusmiete des zweiten Jahres wird zusammen mit der regelmäßigen Miete nur einmalig gezahlt.

Eingabe	Display	Erklärung
 10,75	CASHFLOW CF 05 10,75	Steuerkreuz unten, um in den nächsten Cashflow zu gelangen. Die Monatsmiete beträgt weiterhin nach Steuern 10,75 Euro.
 11	CASHFLOW CFN 05 11	Steuerkreuz rechts, um in die Laufzeit des Cashflows zu gelangen. Die Monatsmiete wird bis zur dritten Bonusmiete und Auszahlung des Verkaufserlös 11 Monate gezahlt.
 4 040,20	CASHFLOW CF 06 4.040,20	Steuerkreuz unten, um in den nächsten Cashflow zu gelangen und Eingabe der Miete von 10,75 Euro zzgl. der Bonusmiete von 29,45 Euro und des Verkaufserlös von 4.000 Euro (=4.040,20 Euro), welche am Ende des 36. Monats gezahlt wird.
 1	CASHFLOW CFN 06 1	Steuerkreuz rechts, um in die Laufzeit des Cashflows zu gelangen. Der Verkaufserlös, die Bonusmiete des dritten Jahres und letzte Mietzahlung wird zusammen nur einmalig gezahlt.

Eingabe	Display	Erklärung
  CALC	CASHFLOW CF% 3,95	7 Mal Steuerkreuz oben, um zum Zins zu gelangen und Drücken von CALC, um zu berechnen. Die Berechnung dauert einen kleinen Moment.
EFF% (gedrückt halten)	CASHFLOW CF% 4,02	Umrechnung in den Effektivzins.

Um nun die Zahlen des Anbieters zu überprüfen, die hier mit dem IRR vor Steuern rechnen, ändern Sie lediglich die obigen Zahlen der einzelnen Cashflows ab. Die Laufzeiten müssen Sie nicht mehr ändern. Das geht also recht zügig. Sie werden dann auf den Wert von 5,49% kommen, welcher somit mit der IRR-Berechnung des Anbieters übereinstimmt.

Um den Rahmen dieses Artikels nicht zu sprengen, geben wir die Berechnung der weiteren Laufzeiten von 5 und 7 Jahren nicht an. Sie können hier einfach wie oben vorgehen, um die Renditen zu ermitteln.

**Übrigens:** Vielleicht wird der ein oder andere Leser fragen, ob man nicht auch mit dem neuen Bernd W. Klöckner® Finanzrechner die Rendite prüfen kann. Man kann es zumindest näherungsweise ermitteln, indem man die Bonusmiete auf die einzelnen Monate aufteilt. Für obige Fälle bedeutet es, dass man 40 Euro (bzw. 29,45 Euro nach Steuern) auf 12 Monate aufteilt, diese den regelmäßigen Mieten zuaddiert und auf die Taste Rate speichert. Hier käme man auf eine Nachsteuerrendite von 4,03%, welche also 0,01% von der obigen Cashflowberechnung des BWK Business abweicht. Die Abweichung vergrößert sich jedoch, sobald die Bonusrendite höher ausfällt. Deshalb kann nicht generell dazu geraten werden, alle ähnlichen Berechnungen näherungsweise mit dem neuen Rechner zu ermitteln. Das ergibt sich natürlich wieder aufgrund von Haftungsproblemen.

### 3. Fragenkatalog zur weiteren Prüfung

- Wie lange existiert der Initiator?
- Wie sehen seine Geschäftsberichte der letzten 5 Jahre aus?  
(Es genügen die Standardanalysen nach EK-Rendite, Kosten = Effektivzins für Fremdkapital, EK-FK-Quote, goldene Bilanzregel, Cash-Flow.)
- Wie sehen die Geschäftsberichte der bisherigen Containergesellschaften aus?
- Ist der Wiederverkaufspreis nach drei Jahren realistisch? Anmerkung: der Verkaufserlös des Containers erbringt 100 % der Anschaffung. Sind solche Annahmen realistisch?
- Ist die Organisationsstruktur der Gesellschaft des Initiators mit den Containergesellschaften durchschaubar oder kompliziert?
- Welche Schwankungen im Vermieten von Containern waren in den letzten Jahren auf den Weltmärkten zu erkennen?
- Welche Mitsprache- und Informationsrechte hat der Anleger?

### 4. Berechtigung nach 34f GewO zur Vermittlung

Die Vermittlung von Containern ist erlaubnisfrei, da keine Finanzinstrumente vermittelt werden, sondern Container. Es kommt der Vermittlung von Goldbarren gleich.

## 5. Stellungnahme/Fazit

Finanzmathematisch ist das Produktinformationsblatt recht sauber aufgebaut, was nicht der Normalfall ist. Denn wer falsch in Prospekten und Produktinformationsblättern rechnet, der dürfte wahrscheinlich nur in die eigene Tasche rechnen und nicht für den Anleger.

Erfreulich ist es, dass das Produktionsblatt schon nachvollziehbare Informationen hergibt. Das ist nur selten der Fall.

Entscheidend sind aber die Recherchen gemäß Lösung 3, die der Investor und auch der Vermittler unbedingt anstellen müssen, bevor sie in diesen Markt eintreten.

Der Stempel eines Wirtschaftsprüfers (WP) im Prospekt bedeutet nur, dass er irgendwelche Formalien zur Kenntnis genommen hat. Für inhaltliche Aussagen übernehmen die WP's bekanntlich keine Haftung auch nicht für Rechenfehler. Ein Prospekt wurde nicht mitgeliefert.

Sehr verdächtig ist es, dass der Verkaufserlös nach drei Jahren so hoch wie der Anschaffungspreis ist.

### Fazit

Wer nicht die Zeit und das Können für solche Recherarbeiten hat, sollte sich weder als Anleger oder Vermittler engagieren.

*Wir wünschen Ihnen  
viel Spaß beim Rechnen!*

### **Prof. Heinrich Bockholt**

*Institut für Finanzwirtschaft  
Legiastr. 32, 56073 Koblenz  
Telefon: 02606-1289, Telefax: 02606-861  
[E-Mail: info@prof-bockholt.de](mailto:info@prof-bockholt.de)  
[www.prof-bockholt.de](http://www.prof-bockholt.de)*

*Stellvertr. Vorsitzender des Bundesverbandes  
Finanz-Planer e.V. Oldenburg  
Verband der unabhängigen Finanz-Experten (BFP)  
Hoyersgang 63  
26122 Oldenburg  
Telefon: 0441-1805238  
Telefax: 0441-1805239  
[E-Mail: info@bfp-online.de](mailto:info@bfp-online.de)  
[www.bfp-online.de](http://www.bfp-online.de)*

### **Werner Dütting**

*Dipl.-Betriebswirt (FH)  
Geschäftsführer und Redakteur  
des Beratungsbriefts*