



Containerhafen in Hamburg: Anleger leiden, weil die Nachfrage nach Containern aktuell mau ist.

Containermarkt in der Krise

Direktinvestments. Container kaufen und vermieten war lange lukrativ. Dann ließ die Nachfrage nach. Jetzt bangen Zehntausende Anleger.

Das Angebot klang lukrativ: „Wie ein Schweizer Uhrwerk“, erklärte ein Berater Finanztest-Leser Ralf Schmidt*, liefen die Direktinvestments in Container der Hamburger Magellan-Gruppe. „Die Leistungsbilanz ist vorbildlich. Keine Mietausfälle, trotz Krise. 100 Prozent Planerfüllung.“ Bei Renditen von 5,15 bis 7,12 Prozent. Das war 2014.

Ende Mai 2016 stellte Magellan Maritime Services GmbH (MMS) in Hamburg einen Insolvenzantrag. Schmidt, der für rund *Name von der Redaktion geändert.

105 000 Euro 45 Container für rund 2100 Euro und drei Container für je 3975 Euro pro Stück gekauft hat, wartet seither vergeblich auf seine vertraglich garantierte Miete von über 3 000 Euro für das erste Quartal 2016. Schmidt hat Angst um sein Geld – wie rund 9 000 Anleger der MMS.

Auch Buss-Gruppe hat Probleme

MMS ist nicht der einzige strauchelnde Anbieter. Auch die Hamburger Buss-Gruppe hat Probleme, seitdem der weltweite Waren-

umschlag anhaltend zurückgegangen ist. Reedereien, die nicht unnötig Kapital binden wollen und deshalb Container lieber mieten als kaufen, fragen aktuell deutlich weniger Kisten als noch vor einem Jahr nach. Auch wegen gefallener Stahlpreise sind die Preise für Neucontainer auf ein 13-Jahres-Tief gefallen und haben die Mieten mit nach unten gerissen.

So läuft das Direktinvestment

Und so läuft das Containergeschäft, das sich laut Magellan „seit Jahrzehnten für Investoren bewährt hat“. Meist kaufen Anleger eine oder mehrere der „stabilen Kisten“ für Preise je nach Größe und Verwendungszweck zwischen 2 000 und 50 000 Euro pro Stück. Die Vermietung der Stahlkisten an internationale Reedereien organisieren die Anbie-

FOTO: LOOK-FOTO / ENGEL & GIELEN

Unser Rat

ter für den Investor. Für ihre Bemühungen nimmt die Anbieterfirma den Betrag, der über die vertraglich garantierte Miete für den Investor hinausgeht. Investoren erhalten vierteljährlich die Mietrückflüsse, bei Magellan beispielsweise garantierte 11,9 Prozent im Jahr. Insgesamt sollen Anleger in der Vergangenheit Überschüsse von bis zu 50 Prozent des Anschaffungswerts der Container erzielt haben.

In welcher Form Investoren zum Vertragsende der Rückkauf ihrer Container angeboten wird, ist unterschiedlich. Es gibt Angebote mit festem Rückkaufspreis und solche, die lediglich ein gutes Rückkaufsangebot in Aussicht stellen.

Insolvenzverwalter rät zum Abwarten

Magellan, seit 24 Jahren am Markt, kann derzeit die garantierten Mieten nicht zahlen und Rückkaufsangebote nicht erfüllen. MMS verwaltet insgesamt 187.000 Container. 160.000 Stück wurden über ein Direktinvestment von Investoren finanziert. Begründet werden die Probleme mit Zahlungsschwierigkeiten bei den Reedereien. Nach ersten Schätzungen stehen 350 Millionen Euro auf dem Spiel.

Der vorläufige Insolvenzverwalter von Magellan, Rechtsanwalt Peter-Alexander Borchardt von der Kanzlei Reimer Rechtsanwälte in Hamburg, führt die Insolvenz maßgeblich auf verkürzte Zahlungsziele chinesischer Hersteller von Neucontainern zurück.

Wie hoch die Insolvenzmasse ist, kann Borchardt gegenwärtig noch nicht sagen. Es sei aber genügend Geld da, um die Geschäfte der MMS im Interesse der Gläubiger weiterzuführen. Borchardt will sämtliche Einnahmen sichern und in die Insolvenzmasse einbringen. Dazu zählt er auch die Anlegern garantierten Mieten.

Ihnen rät er, bis zur Eröffnung des endgültigen Insolvenzverfahrens – Termin ist voraussichtlich der 1. September 2016 – die Füße still zu halten. Vorher macht es nach Borchardts Auffassung keinen Sinn, Forderungen zur Insolvenztabelle anzumelden.

Wem gehören die Mieten?

Nach Ansicht von Rechtsanwalt Peter Mattil von der Münchener Kanzlei Mattil & Kollegen, darf Borchardt die Mieten nicht behalten. „Die Mieten, die Reedereien für die Container zahlen, stehen den Investoren zu“, erklärt er. Sie müssten aus der Insolvenzmasse ausgesondert werden. Es handele

Anlage. Eine Anlage in Container ist riskant und sollte höchstens einen kleinen Teil Ihres Vermögens ausmachen. Kaufen Sie nur, wenn Sie im auch Verluste ertragen können. Kriselt der weltweite Warenumsatz, sinkt die Nachfrage nach Containern, Miet- und Rückkaufspreise fallen. Ihr Anbieter kann eventuell den garantierten oder in Aussicht gestellten Rückkaufspreis zum Vertragsende nicht zahlen. Achten Sie bei Vertragsschluss darauf, dass Ihr Anbieter die Mieteinnahmen gesondert verwaltet und nicht mit seinem eigenen Vermögen vermischt.

Mischung. Kaufen Sie Container verschiedener Größen und mit unterschiedlichem Verwendungszweck. Mischen Sie auch die Laufzeiten, um Ihr Risiko zu streuen.

Insolvenz. Hat Ihre Anbieterfirma Insolvenz beantragt, müsste der vorläufige Insolvenzverwalter bei entsprechender Vertragsgestaltung eingenommene Mieten an Sie als Eigentümer und Vermieter der Container weitergeben. Tut er das nicht, sollten Sie Ihr Recht darauf einfordern (siehe Musterbrief).

Gläubigerversammlung. Wenn Ihr Anbieter einen Insolvenzantrag gestellt hat, wird eine Gläubigerversammlung einberufen. Auf der Versammlung können die Anleger den vorläufigen Insolvenzverwalter bestätigen oder einen neuen Verwalter wählen, wenn ihnen der bisherige nicht passt.

Vertreter. Wenn Sie an einer Gläubigerversammlung nicht teilnehmen können, sollten Sie einen Vertrauten oder einen Anwalt mit der Vertretung Ihrer Interessen beauftragen. Dafür müssen Sie ihm eine Vollmacht geben, damit er entsprechend Ihrer Weisung für Sie abstimmen kann.

Prospekt. Seit 10. Juli 2015 müssen Anbieter mit Rückkaufgarantie einen Prospekt erstellen, der über alle wichtigen Details des Geschäfts informiert. Gibt es keinen von der Finanzaufsicht genehmigten Prospekt, verstößt die Firma gegen das Gesetz. Melden Sie den Verstoß der Bafin (bafin.de). Ab dem 31. Dezember 2016 müssen auch für Direktinvestments mit in Aussicht gestellten Rückkaufspreisen Prospekte erstellt werden.

sich bei dieser Anlageform gerade nicht um einen Fonds, sondern um Direktinvestments, bei denen die Anleger selbst Eigentümer und Vermieter der Container wurden. Das gehe auch eindeutig aus den Verträgen hervor.

Auch Finanztest-Leser Schmidt ist laut Vertrag Eigentümer und Vermieter seiner Container geworden. In seinen Verträgen heißt es: „Sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Miet- und Verwaltungsverhältnis gehen gleichzeitig mit der Eigentumsübertragung auf den Investor über. MMS zieht die Mieten für den Investor ein.“ Für den Fall, dass MMS seine Mietgarantie „nicht ordnungsgemäß“ erfüllen sollte, heißt es weiter, werden die Rechte aus dem Mietverhältnis „von dem Investor (...) unmittelbar wahrgenommen“.

Anleger dürfen selbst vermieten

Schmidt könnte seine Container also auch selbst vermieten. Weil das jedoch für Privatanleger wegen fehlender Kontakte zu

Musterbrief

Mieten einfordern

Insolvenzverwalter Peter-Alexander Borchardt, c/o Reimers Rechtsanwälte, Gänsemarkt 45
20354 Hamburg

Betr.: Container-Direktinvestment, Vertragnr. xxx, Kundenr. xxx

Sehr geehrter Herr Borchardt,

ich bin Eigentümer und Vermieter der Container-Direktinvestments xx und xx. Das ergibt sich aus den beiliegenden Kauf- und Verwaltungsverträgen mit der Firma Magellan Maritime Services GmbH. Ich fordere Sie auf, mir alle ausstehenden und eingehenden Mieten sofort auf mein Ihnen bekanntes Konto zu überweisen.



Reedereien sehr schwer sein dürfte, übernehmen die Anbieter der Containerdirektinvestments diese Arbeit.

Anleger müssen Mieten einfordern

Laut Vertrag dürfe Borchardt die Insolvenzverwaltung nur auf das eigene Vermögen der Firma Magellan beschränken. Die Mieten müsse er sofort an die Eigentümer herausgeben, sagt Mattil. Anlegern rät er, die sofortige Auszahlung aller ausstehenden und eingehenden Mieten zu verlangen.

Schmidt hat unseren Musterbrief (siehe Kasten S. 37) abgeschickt und den Insolvenzverwalter aufgefordert, ihm umgehend alle ausstehenden Mieten in Höhe von rund 3 000 Euro auf sein Konto zu überweisen.

Die Magellan könnte Untreue begangen haben, indem sie die Mieteinnahmen mit dem Vermögen der Firma Magellan vermischt hat, meint Mattil. Er hofft, dass der Verwalter diese Praxis ändert. Das hat Borchardt jedoch nicht vor. Ein Rechtsgutachten habe ergeben, dass die Mieten MMS zustünden, teilte Borchardt Anlegern mit.

Buss: Verluste für Container-Käufer

Mit dem Slogan „Wo die Wellen hoch schlagen, wird spitzenmäßig verdient“ pries die Hamburger Buss-Unternehmensgruppe ihre Direktinvestments Nr. 54 und 55 noch vor Jahresfrist an. Im April 2016 war in einem Brief an Käufer von Offshore-Containern

davon keine Rede mehr. Weil viele Firmen wegen des sinkenden Ölpreises ihre Bohrvorhaben stoppen oder verschieben würden, seien die Offshore-Container, die Ölbohrinseln mit Materialien versorgen, nur noch schwer vermietbar. Die Buss Global Direct Singapur könne Anlegern deshalb nicht mehr die vollständigen Mieten zahlen. Sie werde liquidiert.

Anleger der Buss-Investor-Services blieb keine andere Wahl, als das vorgeschlagene Restrukturierungskonzept anzunehmen. Dazu mussten sie einen Vertrag mit einer neuen Firma der Buss-Gruppe abschließen, in dem sie niedrigere Einnahmen akzeptierten.

Das Konzept sieht weniger Mieterträge und einen flexiblen Verkauf ihrer Container zu niedrigeren Preisen vor als bisher kalkuliert. Betroffen sind die Buss-Angebote 31, 32, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 54 und 55.

Laut Buss hat die große Mehrheit dem Restrukturierungskonzept zugestimmt. Ob es funktionieren wird, hängt auch von der künftigen Marktentwicklung ab. Buss rechnet frühestens 2017 mit einer Markterholung.

P & R antwortet Finanztest nicht

Wie es dem Marktführer von Containerdirektinvestments P & R aus Grünwald bei München geht, der mit rund 62 000 zufriede-

nen Kunden wirbt, wissen wir nicht. Der auf der Internetseite mit „wir helfen gerne weiter“ angegebene Pressekontakt, Hajo Maier, hat auf unsere Fragen zur wirtschaftlichen Lage von P & R auch nach einer Woche nicht geantwortet. Auf Nachfrage erklärte Maier, man habe keine Zeit dazu.

Informationen über den Markt sind aber gerade in Krisenzeiten für Anleger besonders wichtig, wenn sie ein Investment richtig einschätzen wollen.

Bis vor Kurzem brauchten Anbieter nicht einmal einen Verkaufsprospekt zu veröffentlichen, wenn sie keinen Rückkaufswert für die Stahlkisten garantiert haben. Das ist am 2. Juli 2016 mit dem neuen Finanzmarktnovellierungsgesetz geändert worden. Danach sind

auch Anbieter, die lediglich einen Rückkauf in Aussicht stellen, ab 31. Dezember 2016 prospektpflichtig. Sie müssen Käufer über alle Risiken des Geschäfts aufklären.

Schmidt hätte es geholfen, wenn er über die Risiken eines Investments in Container Bescheid gewusst hätte. Heute ist er heilfroh, dass er ein P & R-Angebot, das ihn im Mai erreichte, noch nicht abgeschlossen hatte, als er von der Magellan-Insolvenz erfuhr. Denn „Simply, smart, sicher“, wie Magellan auf ihrer Internetseite verkündete, sei offenbar kein Containerdirektinvestment. ■

„Simply, smart, sicher“ – das sind Direktinvestments in Magellan-Container nicht mehr.

Steuern

So werden Containerdirektkäufe versteuert

Finanzämter prüfen jede Vertragskonstellation. Generell wird zwischen Verträgen mit und ohne festen Rückkaufswert unterschieden.

Abgeltungsteuer. Für Verträge mit garantiertem Rückkaufswert werden 25 Prozent Abgeltungsteuer auf Einkünfte aus Kapitalvermögen fällig.

Sonstige Einkünfte. Stehen die Gesamtrückflüsse zu Vertragsbeginn nicht fest, weil der Anbieter erst zum Vertragsende ein Rückkaufsangebot

macht, müssen Investoren ihre Einnahmen aus der Vermietung sowie ihren Veräußerungsgewinn als „sonstige Einkünfte“ mit ihrem persönlichen Steuersatz versteuern.

Abschreibung. Bei Verträgen ohne garantierten Rückkaufswert können Anleger von Neucontainern über zehn Jahre jährlich 10 Prozent des Anschaffungswertes, bei gebrauchten 12,5 Prozent über acht Jahre abschreiben. Der verbleibende Rest wird mit dem persönlichen Steuersatz versteuert.