

expertentipp:



→ **Wolfgang Spang**

(ECONOMIA Vermögensberatungs- und Beteiligungs-GmbH)

„Hallo Herr Spang,

vielen Dank für den Rat (Anfang 2005), den Immobilien-Fonds der Deutschen Bank zu verkaufen. Schönes Fest. Ihr Dr. M. R.“ Solche E-Mails erfreuen das Herz eines jeden Beraters. Doch nicht alle Klienten folgen so bereitwillig einer Empfehlung. Schwierig ist es, wenn ich Klienten den Wechsel von Fonds empfehle, die gerade in der Hitliste oben stehen („never change a winning horse“) oder wenn ich Fonds empfehle, die eben nicht in der Hitliste ganz oben stehen, wie die von Hinz und Kunz und die von jeder Bank empfohlenen Hitparadenstürmer (z.B. KanAm – „Aber der hat doch in den letzten x-Jahren die höchste Rendite erzielt“). Nach mehr als 26 Jahren Erfahrung im Finanzgeschäft gilt für mich mehr denn je: 1.) Hitlisten sind schlechte Anlageberater. 2.) Was alle oder zumindest sehr viele machen oder empfehlen, muss noch lange nicht gut sein. 3.) Der Entscheidungsansatz: „Wie hoch sind die Verwaltungskosten?“ führt zu schlechten Anlageentscheidungen. Superphantastische Anlageergebnisse in der Vergangenheit, wie die der beiden österreichischen Fonds „ZZ1“ und „ZZ2“ heißen gar nichts, wenn das Fondsmanagement nicht in der Lage ist, den Investmentprozess konkret zu erläutern und sich stattdessen in pseudo-wissenschaftliche Ausführungen flüchtet. Die einzige Konsequenz, die ich daraus ziehe, ist die: „Finger weg, sonst über kurz oder lang Geld weg!“ Weniger Rendite, die Sie nachhaltig erhalten, ist in dem Fall mehr. Anstatt blind das zu kaufen, was in Hitlisten oben steht, sollten Sie sich lieber Zeit für ein Gespräch mit einem kompetenten Berater nehmen und sich vernünftig darüber informieren, wie Sie Ihr Geld gut anlegen können.

P.S. Was mich immer erstaunt sind Zahnärzte, die auf einen Artikel von mir „weitere Informationen“ möchten und wenn ich frage, was genau gewünscht wird, behaupten, Sie hätten nichts angefordert. Wer sich so um sein Geld kümmert, der kümmert sich nicht wirklich um sein Geld!

Deutsche Bank – Die Bank an Ihrer Seite?

Anleger, die ihr Geld in Deka Immobilienfonds angelegt hatten, wurden am Jahresanfang mit schlechten Nachrichten geschockt. Doch die DekaBank löste das Problem relativ elegant und die Anleger kamen mit einem blauen Auge davon. Anders die Deutsche Bank, die im Dezember die Anleger mit der Ankündigung von „Abwertungen“ schockte und kurz darauf den Grundbesitz-Invest „dichtmachte“. Bereits in 2004 und 2005 hatte die DB Real Estate ein Paket aus drei Immobilien des Grundbesitz-Invest zweimal abgewertet und dies mit der Verschlechterung des deutschen Immobilienmarktes gerechtfertigt. Nach der Abwertung wurde das Immobilienpaket für rund 350 Mill. Euro an den australischen Investor Rubicon verkauft. Die Abwertungen gingen selbstverständlich zu Lasten der Anleger. Das Paket wurde dann am 9. Dezember als australischer REIT von den Investmentbankern der Deutschen Bank an die Börse gebracht. Rubicon zahlte am 14. Dezember – einen Tag nach der Fondsschließung – den vereinbarten Preis, der um knapp 3% unter dem von Gutachtern ermittelten Verkehrswert lag. Ein Interessenkonflikt innerhalb der Deutschen Bank scheint in dieser Konstellation und mit diesem Timing fast unvermeidlich. Der IPO-Prospekt der Deutschen Bank für Rubicon spricht übrigens von besten Aussichten für genau diese Objekte. Die angegebenen Mietrenditen implizieren dabei, dass eine Abwertung im Grundbesitz-Invest keinesfalls nötig gewesen wäre ...

Im Januar 2006 meldet die DB Real Estate, dass ein ausländischer Investor an einem weiteren Immobilienpaket im Wert von 1 Milliarde Euro interessiert sei! Der 6 Milliarden schwere Fonds könnte so ein Sechstel seines Vermögens günstig veräußern, um wieder zu Liquidität zu kommen. Und das Schöne daran: Man muss nach der Schließung nicht mühevoll Abwertungsmechanismen einhalten, sondern kann gleich unter Buchwert an den Investor verkaufen. Wer trägt den Schaden? Richtig, die Anleger, die feststellen werden, dass ihr Anteilspreis nach Öffnung des Fonds deutlich sinkt. Es wird spannend, ob der vermeintliche Investor

die Immobilien dann wieder als REIT an die Börse bringt, gemeinsam mit der Deutschen Bank und einem freundlich klingenden Emissionsprospekt mit guten Zahlen zu den Immobilien. Letztlich weiß auch die Deutsche Bank, dass nach Öffnung des Fonds die nächste Liquiditätskrise droht. Denn Anleger werden in großer Zahl ihr Geld zurückhaben wollen, egal was sie dabei verlieren. Und so wäre es nur logisch, wenn die Deutsche Bank gleich den gesamten Immobilienbestand veräußert. Dazu wird man mögliche Käufer nur dann finden, wenn die Immobilien günstig erworben werden können, also Abwertungen vorgenommen werden. Und was liegt näher, als genau so vorzugehen? Den Abwertungsschaden tragen die Anleger des Grundbesitz-Invest und nicht die DB Real Estate oder die Deutsche Bank. Im Gegenteil: Bringt der vermeintliche Investor die gleichen Immobilien wieder als Real Estate Investment Trust (REIT) an die Börse, so kann die Deutsche Bank als Leadmanager nochmals verdienen.

Die richtige Anlage in Immobilienfonds

Wir halten es für gut möglich, dass weitere Fonds in absehbarer Zeit mehr oder weniger hohe Abwertungen auf den Immobilienbestand vornehmen müssen oder in Liquiditätsschwierigkeiten kommen wie die KanAm Fonds. Wir gehen aber davon aus, dass die Muttergesellschaften der Problemfonds die Probleme ähnlich lösen wie die Deka u. a. Deren Anleger kamen mit einem blauen Auge davon, konnten ihre Anteile ohne Sperre jederzeit zurückgeben und müssen für einige Zeit mit recht niedrigen und unattraktiven Erträgen zufrieden sein. Zum Glück gibt es noch ein paar wenige offene Immobilienfonds, die immer noch kaufenswert sind. (Volker Schilling/ Edgar Mitternacht)

Eine Liste mit Kauf-/Verkauf- und Halten-Empfehlungen können Sie anfordern bei:

Wolfgang Spang
ECONOMIA GmbH
Tel.: 07 11/6 57 19 29
Fax: 07 11/6 57 19 30
E-Mail: info@economia-s.de
www.economia-s.de