

## Krisensicher?

Wolfgang Spang

Komisch. Vor drei Jahren waren die Zeitungen voll mit Empfehlungen zum Kauf von Gold. Experten, Anlageberater und Anleger überboten sich in Prognosen, wie weit der Goldpreis noch in den Himmel steigen werde, ja müsse, weil ... Jetzt ist das eingetroffen, was ich vorausgesagt habe (u.a. ZWP 5/2010 „Auf jeden Rausch folgt auch ein Kater“ oder „Gold, Gold, Gold“ in ECONOMICS 2009/02), und anscheinend interessiert sich niemand mehr für Gold. Zum Verkauf rate ich jetzt aber nicht, weil ich ja bekanntermaßen in absehbarer Zeit mit schlechten Finanzmärkten rechne, und Krisen führen meist zum Anstieg des Goldpreises. Den sollten Sie noch abwarten und dann konsequent Gewinne mitnehmen.

Dass die Immobilienpreise in Irland und Spanien enorm gefallen sind, das wundert irgendwie niemand. Dass sie bei uns auch wieder fallen und vielleicht sogar kräftig fallen könnten, das scheint kaum jemand für möglich zu halten. Schließlich sind die Verhältnisse in Irland und Spanien ganz anders als bei uns. Wie wäre es deshalb mit einem Blick zu den uns näheren Nachbarn in Holland? Wie hat sich dort der Markt der „inflationsgeschützten und krisensicheren“ Immobilien entwickelt?

Umso mehr war dafür in den letzten zwei Jahren vom großen Immobilienboom zu lesen. Der Markt sei leergefegt durch die extreme Nachfrage von In- und Ausländern. „Makler, Analysten und Berater spüren ein generell zunehmendes Interesse ausländischer Anleger. Diese schätzten an Deutschland die gemessen an anderen großen Immobilienmärkten wie den USA, Großbritannien, Frankreich und Spanien geringen Wertschwankungen und stetigeren Mieteinnahmen“ (Handelsblatt, 2011). „Italiener, Iren und Briten investieren in Wohnungen und ganze Häuserblocks im letzten krisenfesten Land Europas. Er begann langsam in den vergangenen zwei, drei Jahren, aber nun wird es immer schneller: ein Boom, wie ihn Nachkriegsdeutschland noch nie erlebt hat“ (Welt.de, 2012). Aber am 18.3.2013 ist in der FAZ (und ähnlich in vielen anderen Zeitungen) zu lesen: „Ausländer kaufen nach Erkenntnissen der Bundesbank nicht in großem Stil deutsche Häuser und Wohnungen auf. Im Gegenteil: Sie stießen 2012 unter dem Strich sogar Immobilien ab“, hieß es in dem am Montag veröffentlichten Monatsbericht. „Nach den vorliegenden Daten lässt sich die These gestie-



gener Aktivitäten ausländischer Käufer nicht belegen“, schrieb die Bundesbank darin. Allerdings räumt sie ein, „dass längst nicht alle Geschäfte bekannt werden“. Anscheinend fallen die großen Ausländerkäufe auch unter das Thema „urban legends“. Dass die Immobilienpreise in Irland und Spanien enorm gefallen sind, das wundert irgendwie niemand. Dass sie bei uns auch wieder fallen und vielleicht sogar kräftig fallen könnten, das scheint kaum jemand für möglich zu halten. Schließlich sind die Verhältnisse in Irland und Spanien ganz anders als bei uns. Wie wäre es deshalb mit einem Blick zu den uns näheren Nachbarn in Holland? Wie hat sich dort der Markt der „inflationsgeschützten und krisensicheren“ Immobilien entwickelt?

Ach du lieber Himmel, da sieht's ja auch nicht besser aus: „Der niederländische Immobilienmarkt erlebt eine tiefe Krise/Häuserpreise fallen/Banken stehen unter Druck [...] Seit dem Jahr 2008 erreicht der reale Preisverfall schwindelerregende 30 Prozent. Immer mehr Eigenheimbesitzer stöhnen unter einer Schuldenlast, die höher als der Wert der Immobilie ist“ (FAZ. v. 1.3.2013). Dass die ganzen offenen Immobilienfonds, die gerade liquidiert werden, kaum ein Objekt zu den von den vereidigten Sachverständigen ermittelten Buchwerten verkaufen, spricht auch nicht gerade für eine immer „krisen- und inflationssichere“ Anlage.

Dafür entwickelt sich der in der ZWP 10/2012 besprochene und empfohlene 4 Q-Special Income sehr erfreulich. Im Vergleich zu so namhaften und bekannten Wettbewerbern wie Carmignac Patrimoine, StarCap Winbonds, ETHNA Aktiv E oder M+W Privat hat sich der Fonds in den letzten sechs Monaten prima entwickelt. Man beachte besonders den schwankungsarmen Verlauf.

Auch der Schwesterfonds Greiff Special Situations, den ich in den vergangenen Jahren immer wieder als sehr stabilen und schwankungsarmen Fonds empfohlen habe, hat sich stetig und gut entwickelt und steht vor der schönen Sondersituation, dass er in den nächsten zwei Jahren „Sondereffekte“ in Höhe von drei bis sechs Prozent p.a. aus Steuernachzahlungen und Nachzahlungen aus Übernahmesituationen bei von ihm gehaltenen Aktien sicher einkalkulieren kann. Beide Fonds dürften weiter gute Investments bleiben.

## ECONOMIA Vermögensberatungs- und Beteiligungs-GmbH

Wolfgang Spang  
Alexanderstr. 139, 70180 Stuttgart  
Tel.: 0711 6571929  
E-Mail: [info@economia-s.de](mailto:info@economia-s.de)  
[www.economia-vermoegensberatung.de](http://www.economia-vermoegensberatung.de)



Wolfgang Spang  
Infos zum Autor

