

Der große Ausverkauf



Drei Millionen Deutsche haben ihr Ersparnis in offene IMMOBILIENFONDS gesteckt. Sicher, solide und täglich verfügbar. Dachten sie. Doch jetzt ist diese Anlageform in eine tiefe Krise geraten

Hätte Günther Schmidt auf seine Frau gehört, wäre ihm einiges erspart geblieben. Im November 2007 wollte der pensionierte Lehrer aus Pirmasens, heute 61, 55 000 Euro anlegen. Sicher und solide sollte es sein. Schmidts Gattin dachte an Bundeswertpapiere. Doch die Eheleute entschieden sich auf Anraten ihrer Hausbank, der damaligen Dresdner Bank, für den offenen Immobilienfonds „P2 Value“ von der US-Investmentbank Morgan Stanley. Der Fonds sei „rentierlicher“ als Staatsanleihen, habe die Beraterin gesagt.

Doch einige Zeit später begann der Wert der Fondsanteile zu sinken. Der Grund: Teile des Immobilienbesitzes mussten abgewertet werden. Anleger Schmidt erhielt Zuspruch per Telefon. „Wir hätten nichts zu befürchten, erklärte die Bank“, erinnert er sich. „Das Minus sei nur kurzfristig, hieß es. Schließlich seien die Immobilien im Fonds weiterhin werthaltig.“ Die heute verantwortliche Commerzbank will sich zu dem Fall nicht äußern.

Der Anteilswert sank immer weiter. Und immer mehr Anleger wollten, geschockt von der Finanzkrise, ihr Geld zurückhaben. Ende Oktober 2008 musste der „P2 Value“ sämtliche Kundengelder einfrieren. Sparer kommen seither nicht mehr an ihr Vermögen.

Jetzt zeigte sich die Tücke der Anlageform. Immobilien sind ein solides Investment, aber nicht sehr flexibel. Offene Immobilienfonds versprechen jedoch eine

Beteiligung an Büros, Einkaufszentren oder Hotels – bei täglicher Kündigungsmöglichkeit. Deswegen haben sie immer etwas Bargeld in Reserve. Droht sich die Kasse übermäßig zu leeren, dürfen die Fonds zeitweise schließen, da Bürohäuser nicht von einem Tag zum anderen versilbert werden können. Während der Fonds eingefroren ist, kann der Wert der Anteile aber weiter sinken. Von den 55 000 Euro, die Schmidts investiert hatten, sind inzwischen weniger als 30 000 Euro übrig. Fast 50 Prozent Verlust in drei Jahren. Mit Immobilienwerten. Ein Desaster.

Betroffen sind nicht nur Anleger des „P2 Value“. Mittlerweile sind schon 11 der 30 angebotenen, einst offenen Immobilienfonds geschlossen. Insgesamt rund drei Millionen Kleinanleger besitzen Anteile. Der Buchwert beträgt zusammen mehr als 80 Milliarden Euro. Noch. Weitere Abwertungen sind im Gange. Zwei Fonds werden bereits abgewickelt, weiteren droht dasselbe Schicksal. Die Politik ist alarmiert, gesetzliche Neuregelungen sind in Vorbereitung. Das Ergebnis ist absehbar: Offene Immobilienfonds wird es in der Form wie bisher bald nicht mehr geben.

Ein Geldanlage-Märchen, mehr als 60 Jahre erzählt, findet jetzt sein quälendes, teils bitteres Ende.

Auch für Reinhold Reuter aus dem südhessischen Dietzenbach. Der heute 77-jährige Rentner hat seit 1986 Geld in zwei Immobili-

lienfonds der damaligen Dresdner-Bank-Tochter Degi angespart. Auch diese Fonds sind eingefroren, die Immobilien abgewertet, der Anteilswert drastisch gesunken. Der Fonds „Degi Europa“ wird jetzt ganz abgewickelt. „Ich wollte doch nichts Spekulatives“, sagt Reuter. „Mir wurde das immer als sichere Anlage fürs Alter verkauft.“

So war es immer. Den bodenständigen, risikoscheuen Kunden wurde versprochen: Jahr für Jahr ein wenig Wertzuwachs, dazu regelmäßig eine Ausschüttung, etwas steuerbegünstigt, sogar juristisch mündelsicher. Jetzt hat die Finanz- und Wirtschaftskrise radikal aufgedeckt, dass die Versprechen nicht zu halten sind. Das Missmanagement einiger Fondsmanager tat das Übrige.

Jetzt herrscht Endzeitstimmung.

Zum Schicksalstag ist der 1. November 2010 geworden. An die-

sem Montag endet für den „P2 Value“-Fonds die gesetzliche Frist von zwei Jahren, die offene Immobilienfonds maximal am Stück schließen dürfen. Kunden können dann Anteilsscheine wieder an die Fonds zurückgeben. Unsicher ist allerdings, wie viel Geld es pro Anteil an diesem Tag geben wird. Unklar auch, wie lange ein wieder geöffneter Fonds offen bleibt. Und, ob er längerfristig überlebt. Oder gleich abgewickelt wird.

„Die Öffnung der Fonds muss nachhaltig sein“, fordert Stefan Seip, Hauptgeschäftsführer des Fonds-Branchenverbandes. Nachhaltig? Mit mindestens drei, vielleicht vier Wochen rechnen Fachleute. Aber nur wenn ein Totalausverkauf in den ersten Tagen ausbleibt. Eine gesetzliche Regel zur Dauer der Wiederöffnung von Immobilienfonds gibt es nicht. Walter Klug, Geschäftsführer des „P2 Value“, ließ verlauten, es hän-

ge „vom Verhalten der Investoren ab“, ob der Fonds wieder öffne und die Rückgabewünsche befriedigt werden können. Rund 200 Millionen Euro hat der Fonds dazu in der Kasse.

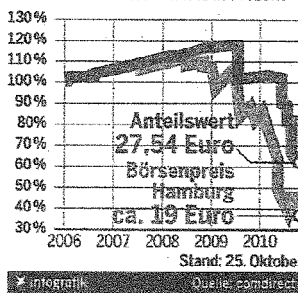
Der „Degi Europa“, der inzwischen zur britischen Anlagefirma Aberdeen gehört, hatte sogar 300 Millionen Euro in der Reserve. Auch hier stand für den 1. November die Wiedereröffnung an. Doch am Ende waren sich die Fondsmanager nicht mehr sicher, ob das reichen würde, alle verkaufswilligen Anleger zu bedienen. Aberdeen zog die Notbremse. Der 1,3 Milliarden schwere „Degi Europa“ wird aufgelöst, die Immobilien werden Stück für Stück verkauft und mehrere Zehntausend Anleger in Raten ausgezahlt.

Eine Schwachstelle der Fonds ist die Bewertung. Die Wertermittlung der Immobilien grenzt →

Vertrauen verloren

Beim Immobilienfonds „P2 Value“ klaffen Anteilswert und Börsenpreis weit auseinander

ANGABEN indexierte Werte in Prozent




WELCHER ANLAGE-TYP SIND SIE?

SICHER MIT DER NR.1 AKZENT INVEST GARANT ZERTIFIKATE

Vertrauen Sie auf den Marktführer* bei Kapitalschutz-Zertifikaten. Bei AKZENT Invest Garant Zertifikaten** erhalten Sie am Laufzeitende einen Kapitalschutz zu 100 Prozent des Nennbetrages durch die DZ BANK – unabhängig von der Entwicklung des Basiswertes.

Die Rückzahlung des Zertifikates hängt von der Zahlungsfähigkeit der DZ BANK ab. Während der Laufzeit können Zertifikate Kursschwankungen unterliegen.

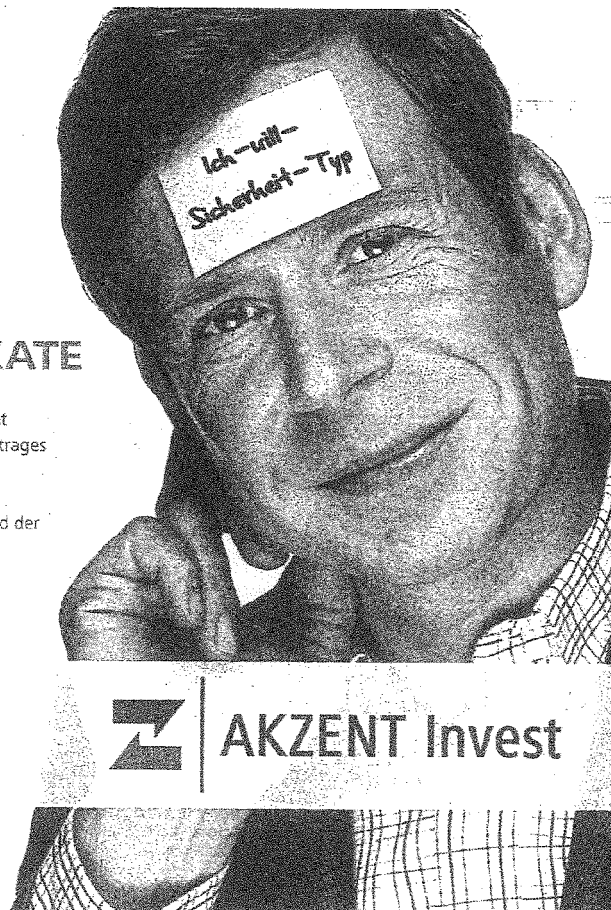
Mehr unter www.akzent-invest.de und in Volksbanken Raiffeisenbanken.

 Im FinanzVerbund der
Volksbanken Raiffeisenbanken

 AKZENT Invest

* Quelle: Deutscher Derivate Verband, 2. Quartal 2010, Marktvolumen Zertifikate-Emittenten, Informationen unter www.akzent-invest.de

** Emittent/in: DZ BANK. Die DZ BANK ist der Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken Raiffeisenbanken (BVR) angeschlossen. Mehr auf www.bvr.de/se





„Wir hätten nichts zu befürchten, erklärte die Bank“ Günther und Hammelore Schmidt verloren 25 000 Euro

von jeher an Hokuspokus: Die Werte werden im Jahresturnus von Gutachtern festgesetzt, die zwar von der staatlichen Finanzaufsicht zugelassen, jedoch von den Fonds bezahlt werden. Und so kommt es, dass Immobilien scheinbar Jahr für Jahr auf dem Papier mehr wert werden konnten, aber nur manchmal – wie in den vergangenen Monaten – radikal weniger.

So verkündete Morgan Stanleys „P2 Value“ am 22. Juli um 18 Uhr via Internet, Sachverständige hätten den Wert der Beteiligung am Einkaufszentrum „Legends Village West“ in der US-Großstadt Kansas City um „rund 26 Prozent“ reduziert. Die Umsätze des Centers seien hinter den Erwartungen zurückgeblieben, die anhaltende Rezession in den USA erschwere einen kurzfristigen „Turnaround“. Wegen dieser und weiterer „Nachbewertungen“ war ein „P2 Value“-An-

teil am 22. Juli rund zehn Prozent weniger wert als am Tag zuvor. Solche Nachbewertungen abseits des jährlichen Stichtages sind den Fonds gesetzlich gestattet, wenn wesentliche wertbeeinflussende Veränderungen auftreten – also im Zweifel nach Gutdünken der Fondsmanager. Beim „P2 Value“ liefen „Nachbewertungen bis Mitte Oktober“, räumt Manager Walter Klug ein. Er gehe davon aus, dass ab November „keine weiteren wesentlichen Wertminderungen erfolgen“.

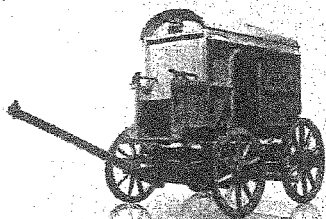
Analysten wie Stefan Thomas-Barein von Shedin Capital zweifeln am Überleben des Fonds: „Es fällt schwer, an ein nachhaltiges Öffnungsszenario zu glauben.“

Viele Manager sind von Bord. Morgan-Stanley-Mann Walter Klug, 62, geht nächsten Juni in Rente. Führende Köpfe der Degi-Fonds, die Geschäftsführerin und der Chefanalyst, nahmen bereits ihren Hut. Bei der Frankfurter

Fondsfirma KanAm ging die Finanzchefin. Der KanAm-Fonds „US-Grundinvest“ gab schon vor seinem gesetzlichen Wiederöffnungstermin auf: Auch dieser Fonds wird abgewickelt.

Alle Problemanbieter haben eines gemeinsam: Ihnen fehlt in Deutschland ein konzerneigener Vertrieb mit Einfluss auf die Kunden, und sie haben keine starke Mutterbank, die Fonds durch Aufnahme zurückgegebener Anteile stützen kann. Anbieter wie Deka (Sparkassen), Union Investment (Volksbanken), Deutsche Bank und Commerzbank haben beides. Das macht die Investments ihrer Immobilienfonds nicht unbedingt besser. Aber es macht sie mächtig, wie die Commerzbank kürzlich demonstriert hat: Sie stufte Ende September einen Immobilien-Dachfonds der Allianz auf „unattraktiv“. Prompt brachen Ver-

200
n. Chr.



Die Kutsche wird ins Rennen geschickt. Wann die Retourkutsche erfunden wurde, ist nicht überliefert.

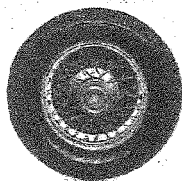
1967



Weniger blechen ohne Blech: Das erste Vollkunststoffauto spart Kraftstoff – dank des geringeren Gewichts. Denn es verzichtet auf ein Blechkleid, nur Motor, Getriebe und Felgen sind aus Metall.

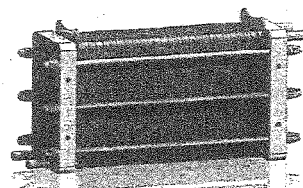
Nur mit Chemie konnten aus Pferdekutsche

1935



Ausgereift: Der Reifen aus synthetischem Kautschuk rollt vom Werksband. Sein technisch perfektionierter Urenkel, der Spritsparreifen, spart heute bis zu acht Prozent Kraftstoff.

2001



Für die Raumfahrt entwickelt, geht die Brennstoffzelle an Bord eines Kleintransporters in den Alltagstest. Nicht mit Lichtgeschwindigkeit, aber mit 120 km

kaufgesuche über 520 Millionen Euro über den Fonds herein. Seither ist er geschlossen. Zeitgleich gewährte die Commerzbank einen Provisionsrabatt für die Wiederanlage im eigenen Immobilienfonds „Hausinvest Europa“: nur drei statt sonst fünf Prozent Aufgeld „im Falle von Tauschtransaktionen“. Mit freundlichen Grüßen von der „Leitung Vermögensanlage und Vorsorge“: Die Bank erklärt nun, ihr Hausinvest-Fonds habe „in dieser Zeit keine nennenswerten Mittelzuflüsse“ verzeichnet.

Undurchsichtige Deals von Profi-Vermögensverwaltern zum Nachteil unbedarfter Kleinsparer belasten Immobilienfonds schon seit einigen Jahren. „Das große Geld der Profis kurz mal in die Fonds rein- und auch schnell wieder rauszulassen war der Anfang vom Ende“, sagt ein Brancheninsider. Eine Gesetzesnovelle des Bundesfinanzministers sieht nun

unter anderem eine Mindesthaltfrist von zwei Jahren vor, erlaubt massive Wertabschläge bei vorzeitigem Verkauf von Anteilen, will die Immobilienwerte monatlich ermittelt sehen. Dem Aus am Markt folgt das amtliche Ende der bisherigen Fondspraxis.

Die Dummen sind die geschädigten Kleinanleger. Ihre einzige Chance: Sie weisen nach, dass sie falsch beraten wurden. Der Hamburger Fachanwalt Peter Hahn sagt: „Sollten Berater in den letzten Jahren nicht auf die Risiken etwa von Fondsschließungen hingewiesen haben, kann eine Klage aussichtsreich sein.“

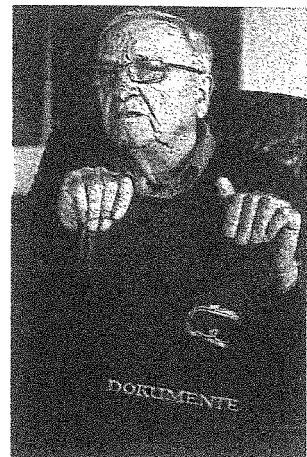
Die eingefrorenen Anteile sind längst Spekulationsobjekt an der Börse geworden. Niklas Breckling von der Wertpapierhandelsbank Schnigge sagt: „P2 Value‘ und ‚Degi Europa‘ verzeichnen seit Monaten die höchsten Umsätze im Fondsanteilshandel.“ Allein im September wurden in den beiden

Fonds zusammen mehr als 50 Millionen Euro umgesetzt. Der Verkauf an der Börse ist die einzige Möglichkeit, Anteile eingefrorener Fonds loszuwerden; allerdings mit einem Wertabschlag. So weist Morgan Stanley je „P2 Value“-Anteil 27,54 Euro als Wert aus. An der Hamburger Fondsbörse wurden die Anteile zeitgleich mit rund 19 Euro gehandelt, also etwa 25 Prozent weniger.

Das Leid der einen ist die Chance der anderen. Für Börsenmakler Breckling bieten „die hohen Abschläge günstige Einstiegsmöglichkeiten“. Spekulanten zocken darauf, dass Wiedereröffnungspreise von Fonds höher sein werden als der Börsenpreis – um dann schnell Kasse zu machen.

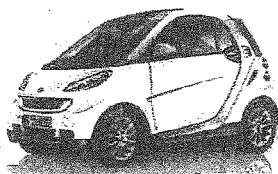
Für Günther Schmidt war das keine Option. Er fühlt sich in Sachen „P2 Value“ von seiner Bank falsch beraten – und klagt jetzt.

Frank Donovitz, Joachim Reuter



„Mir wurden die Fonds als sichere Anlage fürs Alter verkauft“
Reinhold Reuter kommt zurzeit nicht an sein Geld

2009



Nach Einführung der Carrera-Bahn in den 1960er Jahren erobert erneut ein Elektroauto die Herzen großer Jungs: der E-Smart.

2024

2009 Reinhold Reuter/Reuter & Reuter/Reuter & Reuter

Elektroautos werden. Und das ist erst der Anfang.

2017

Chemie hilft, die fossilen Energieträger zu schonen: mit Leichtbauteilen aus Kunststoff, die Gewicht sparen. Mit Elektromobilität fürs Auto. Oder mit Kraftstoffen aus Pflanzenresten. Denn der sorgsame Umgang mit unseren Energie-Ressourcen zählt zu den zehn wichtigsten Wünschen der Deutschen. Was wird die Chemie sonst noch ermöglichen? Ihre Fragen und Wünsche unter www.ihre-chemie.de.

Ihre Chemie.
Freuen Sie sich auf die Zukunft.