

Der Flop an Ihrer Seite ...

Wolfgang Spang

Die Lebenspartnerin eines meiner Klienten beteiligte sich im Jahre 1996 auf Empfehlung der Bank ihres Vertrauens am geschlossenen „DB Immobilienfonds 7“ mit 50.000 EUR. Damals wurde ihr eine Rendite von 7,7% p.a. in Aussicht gestellt, die sie durch die Teilfinanzierung des Anlagebetrages in Höhe von 20.000 EUR auf „über 10% nach Steuern“ steigern sollte. Der DB Immobilienfonds 7 bestand aus drei Objekten: Dem „Hauptbahnhof Leipzig – das Einkaufszentrum mit Gleisanschluss [...], eine zukunftsweisende Anlage“, dem „HANSEHAUS, Hamburg – ein Rentenpapier“, bei dem „ein 10-jähriger Generalmietvertrag und preisgünstiges Wohnen (1. Förderweg) den Ertrag sichern“ und die „Wilhelmsгалerie, Potsdam“, die „auch wirtschaftlich zu einer Perle wird“. So stand es jedenfalls im damaligen Werbeprospekt.

Sie ahnen es bereits: Das „DB“ im Namen des geschlossenen Fonds steht für Deutsche Bank und die ist bekanntermaßen nicht gerade zimperlich im Umgang mit ihrer Klientel. Es wird Sie deshalb wahrscheinlich nicht verwundern – vor allem wenn Sie selber Kunde der Bank sind – wie die Bilanz der „kompetenten und erfahrenen Partner“ (Deutsche Immobilien Anlagegesellschaft mbH – Tochtergesellschaft der Deutschen Bank AG und ECE Projektmanagement GmbH, „Marktführer bei der Entwicklung zukunftsweisender und profitabler Einkaufszentren in Deutschland“) heute nach 19 Jahren aussieht.

Im Jahre 2015 sieht das Ergebnis so aus: Gerade mal sechs Jahre lang erhielten die Anleger die im Prospekt versprochene Ausschüttung. Aber anstatt danach wie prospektiert stetig bis auf über 7% im Jahre 2015 zu steigen, fiel die Ausschüttung stetig und liegt jetzt bei rd. 2,7%. Diese Ausschüttung beruht ausschließlich aus Erträgen der Bahnhofs Leipzig, denn das „Rentenpapier“ HANSEHAUS, Hamburg, liegt im Jahre 2015 gerade mal an der Null-Linie und die „wirtschaftliche Perle“ in Potsdam schreibt rote Zahlen und kommt nicht aus dem Quark.

Besonders erfreut ist die Anlegerin, dass im Gegensatz zur Ausschüttung die Darlehenszinsen die ersten achteinhalb Jahre konstant bei 7% lagen und auch nach Ablauf der Zinsbindung zwar sanken, aber bis heute deutlich über der Ausschüttung des Fonds liegen. Von Rendite kann bei diesem Investment also seit 19 Jahren keine Rede sein.

Die „Werthaltigkeit“ des „Sachwertes“ Immobilie stellt sich dann laut Rechenschaftsbericht 2014 des Fonds so dar: Bahnhof Leipzig 88% des Nominalkapitals, HANSEHAUS, Hamburg, 50% und „wirtschaftliche Perle“ Potsdam 38% des Nominalkapitals. Wertentwicklung des gesamten Fondsvermögens in 19 Jahren Minus 30% (= 70% des Nominalkapitals). Weil das natürlich richtig schlecht aussieht, wird flugs die Bewertungsmethode geändert und mit viel unverständlichem Kauderwelsch die neue Bewertungsmethode dargestellt. Mit der sieht alles besser aus. Der Wert des Bahnhofs in Leipzig steigt von 80% auf 97% des Nominalkapitals, das HANSEHAUS von 50% auf 63% und die „Perle“ von 38% auf 46% und der Gesamtwert von 70% auf 80%. Das entspricht 10% Wertsteigerung mit einem Federstrich. So schnell ist Geld verdient und 20% Verlust sehen doch deutlich besser aus als 30%, finden Sie nicht auch? Ich vermute mal,

dass der reale Wert bei einem Verkauf heute weder bei 80% noch bei 70% des Nominalkapitals liegen würde, sondern eher darunter als darüber ...

Nach 19 Jahren Drama und schlechten Jahresberichten hat so mancher Investor dieses Fonds die Nase voll und ist deshalb unter Umständen anfällig für das Angebot der Fa. M&M aus Hamburg. Die ist im Jahre 2015 der Gesellschaft als Kommanditist beigetreten, hat damit Zugriff auf die Adressen aller Mitgesellschafter und schreibt diese an. „In den letzten Jahren haben wir uns profunde Kenntnisse im Bereich der Einkaufszentren angeeignet. Wir glauben, dass neben einer umsichtigen Geschäftsführung auch kompetent und sich gegenseitig informierend die Kommanditisten zu einer weiteren Belebung jedes Fonds beitragen können“. Danach wird kurz ein düsteres Szenario für den Fonds entwickelt; es folgt der Hinweis: „Gelegentlich erhalten wir als Anleger auch Meldungen von Kommanditisten, die sich gerne aus wirtschaftlichen oder persönlichen Gründen (z.B. Alter) von ihren Investments trennen möchten. Grundsätzlich besteht eine gewisse Bereitschaft, begrenzt Anteile an dem Fonds aufzustocken ...“ Über so viel Fürsorge freut man sich doch als Anleger, nachdem einem 19 Jahre lang das Geld aus der Tasche gezogen wurde.

Ein kurzer Blick ins Internet zeigt jedoch, dass es sich bei der Fa. M&M höchstwahrscheinlich nicht um die Caritas für gebeutelte Anleger handelt. M&M will nicht nur nicht nur Anlegern des „DB Immobilienfonds 7“ Gutes tun, sondern bietet auch Prokon geschädigten Anlegern und Anlegern von anderen Immobilienfonds den Ankauf von Gesellschaftsanteilen zu günstigen Niedrigpreisen aktiv an. Honni soit qui mal y pense.

Ich glaube, dass der „innere Wert“ der Immobilien im Fonds unter den 70 bis 80% vom Nominalkapital liegen, die die Fondsgeschäftsführung errechnet. Aber ich bin mir auch ziemlich sicher, dass der tatsächliche Wert, der bei einer Veräußerung der Objekte erzielt werden kann, deutlich über den rd. 38% des Nominalkapitals liegt, den die Fa. M&M anbietet. Deshalb habe ich der Lebenspartnerin meines Klienten von dem Angebot der Fa. M&M abgeraten.

Fazit: Einmal mehr finde ich hier bestätigt, was mir meine Erfahrung immer wieder zeigt. Mehr als 70% aller geschlossenen Beteiligungen gehen über kurz oder lang in die Hose. Das Verbrauchermagazin Finanztest der Stiftung Warentest kam vor Kurzem in einer repräsentativen Untersuchung sogar zum Ergebnis, dass über 90% der „unternehmerischen/steuersparenden Beteiligungen“ in der Vergangenheit gefloppt haben. Am besten lassen Sie die Finger von diesen Anlagen, denn die Wahrscheinlichkeit, dass Sie ausgerechnet eine der wenigen funktionierenden Beteiligungen erwischen, ist mehr als gering; egal, wie rosig Ihnen der Verkäufer die Chancen ausmalt. Am Ende des Tages wird es eine Tretmine sein.

ECONOMIA Vermögensberatungs- und Beteiligungs-GmbH

Wolfgang Spang
Alexanderstraße 139, 70180 Stuttgart
Tel.: 0711 6571929
info@economia-s.de
www.economia-vermoegensberatung.de



Infos zum Autor