



Wer auf stabile Märkte setzt, gewinnt



Das richtige Schiff, die richtige Immobilie, die richtige Technologie – wer sich an zukunfts-sicheren Sachwerten beteiligt, macht sein **Vermögen resistent gegen Krisen**. Was gut gewählte Geschlossene Fonds leisten.

Besser kann man nicht darstellen, wie wohltuend sich echte Sachwerte in einem Depot auswirken: Wer sich zu Jahresbeginn per Aktienkauf am größten deutschen Emissionshaus für Geschlossene Fonds MPC beteiligt hatte, war Anfang Oktober über vier Fünftel seines Vermögens los (82 Prozent). Wer sich hingegen an einem Geschlossenen MPC-Fonds – egal ob Schiff, Immobilie oder Private Equity – beteiligt hatte, bekam vom Börsenbeben bisher nichts mit.

Erfolgreiche Profi-Investoren haben die genannten Assetklassen längst in

ihren Portfoliomix aufgenommen. Und sie fahren bisher damit exzellent – die Fonds der Elite-Universitäten Harvard und Yale bringen alljährlich zweistellige Renditen – und haben beide über die Hälfte ihres Geldes in Werte angelegt, die nicht kursabhängig sind. Privatanleger können ihre Depots mangels Volumen nicht ebenso virtuos streuen. Mit geeigneten Geschlossenen Fonds können sie aber ebenfalls ihr Portfolio verbessern.

Die Frage ist, warum sich so die Rendite-Risiko-Struktur verbessern lässt. Die Antwort ist vielschichtig: Sachwert-

anlagen sind nicht an Börsenkurse gekoppelt – ein Mieter zahlt unabhängig vom aktuellen DAX-Stand seine Miete. Der Warenverkehr übers Meer verändert sich nicht über Nacht – und auch der Zwang, Energie zu sparen, wird in schlechten Wirtschaftsphasen nicht kleiner, sondern durch den steigenden Kostendruck größer.

Private Equity eignet sich besonders gut als Ausgangspunkt weiterer Überlegungen. Die Beteiligung an expandierenden Unternehmen, die (noch) nicht auf dem Kurszettel zu finden sind, verschafft dem

foto: stockphoto

Investor einen sicheren Basiswert: Produktionsmittel. Stellt die Firma bewährte Waren her, die auch in Zukunft nachgefragt werden, hat sie auch sichere Umsätze. So ist damit zu rechnen, dass neue Technologien, die Energie oder Kosten sparen helfen, zusammenfassend CleanTech genannt, immer Konjunktur haben. Allerdings profitiert der Anleger nicht allein davon, dass der Firmenwert steigt, er braucht auch einen Exit: einen Unternehmer, der ihm seine Anteile abkauft, oder einen Börsengang. Das ist im Beispiel CleanTech wohl gegeben – viele Großunternehmen erarbeiten sich das gefragte Branchen-Know-how nicht erst, sie kaufen es.

Dieselben Voraussetzungen gelten auch für den Erfolg einer Beteiligung an Schiff oder Immobilie: Stimmt der Kaufpreis? Ist die Nachfrage stabil? Und wird es Kaufinteresse geben? Hier fehlt zwar oft die Streuung auf verschiedene Zielfirmen oder -objekte, dafür gibt es aber bei Schiff und Immobilie renditestabilisierende Besonderheiten.

Bei Schiffen beispielsweise sorgt die Tonnagesteuer dafür, dass die Einnahmen nahezu steuerfrei an den Schiffsfondszeichner fließen. Der Schiffseigner zahlt statt auf die tatsächlichen Erlöse des Schiffsbetriebs nur auf einen fiktiven Gewinn Steuern, die sich nach der Schiffgröße errechnen. Zusätzlicher Vorteil der Tonnagesteuer: Auch der Verkaufserlös bleibt steuerfrei.

Bei Auslandsimmobilien gibt es ebenfalls ein steuerliches Bonbon. Mit vielen Ländern hat Deutschland vereinbart, dass ausländische Einkünfte nur im Herkunftsland besteuert werden, mit fast immer sehr attraktiven Freibeträgen und einem niedrigen Einkommensteuersatz. Zugleich ist auch hier die Wertentwicklung einer Immobilie so wenig börsenkursgetrieben wie die bei Schiff oder Private Equity. Und damit lässt sich ein Portfolio speziell in schwierigen Börsenzeiten recht komfortabel absichern. ♦

Geschlossene Fonds bringen Sicherheit So setzt man Risikostreuung richtig um



Professor Franz-Joseph Busse prüft, wie gleichförmig die Wertentwicklung von Aktien, festverzinslichen Wertpapieren, Schiffen, Immobilien sowie Private Equity verläuft. Im Gespräch mit Euro spezial erläutert er seine Ergebnisse.

Euro spezial: Herr Professor Busse, welche Ihrer Erkenntnisse kann der Anleger nutzen?

Franz-Joseph Busse: Die wichtigste Einsicht kommt vom Wirtschaftsnobelpreisträger Harry Markowitz: Wer sein Portfolio zielgerichtet strukturiert und die Anlageklassen richtig mischt, vernichtet Risiko durch Streuung.

? Heißt das, dass hohe Renditeerwartung nicht mehr mit hohem Risiko verbunden ist?

Busse: So einfach ist es nicht, Anleger müssen diesen grundlegenden Sachverhalt schon weiter verinnerlichen. Trotzdem verschwindet Risiko, wenn die Anlageklassen im Depot keine oder nur geringe Marktverbundenheit (Korrelation) aufweisen.

? Sind gängige Assets so unabhängig?

Busse: Nein. Wir haben Marktverbundenheitsdaten berechnet und festgestellt, dass bei traditionellen Depotstrukturen mit Aktien, Renten, Investmentfonds, Zertifikaten, Riester- und Rürupprodukten oder auch Mischprodukten zufriedenstellende Risiko-Rendite-Ergebnisse nicht zu erreichen sind.

? Haben Sie auch positivere Ergebnisse?

Busse: Ja, dass die Beimischung von Geschlossenen Fonds, die marktunabhängig sind, das Risiko reduziert. Ein Wertverlust im DAX führt eben nicht in gleichem Maß zu einer Reduzierung der Frachtraten eines Containerschiffes, oder zu Kürzungen der gewerblichen Mieten.

? Hat die gegenwärtige Krise das Bild der Immobilie als Schutz gegen kurzfristige Wertverluste nicht ad absurdum geführt?

Busse: Natürlich haben Sie Recht, wenn Sie von Wertverlusten sprechen: Diese betreffen in der Regel aber Immobilienaktien, die natürlich Kurswellen unterliegen. Erstklassige Gewerbeimmobilien in 1a-Lagen haben dagegen keineswegs an Wert verloren. Im Gegenteil, sie sind gerade in stürmischen Börsenzeiten zum gesuchten „save haven“ geworden.

? Sind aus Ihrer Sicht Sachwertanlagen also krisensicher geblieben?

Busse: Bei realen Gewerbeimmobilien an hervorragenden Standorten kam es bisher zu keinem Totalverlust. Ganz anders als bei virtuellen Finanzpapieren, die sozusagen am Rechner entstehen, ohne dass reale Werte hinterlegt werden. Aus diesem Grund sind Immobilien – unter der Prämisse des zuvor Gesagten – krisenresistent. ? Bleibt aber, dass Geschlossene Fonds sehr langfristige Anlagen sind, die zudem noch schwer wiederverkäuflich sind.

Busse: Sachwertanlage bedeutet wörtlich, dass eine wertvolle Sache im Fonds ist, die in der Regel in schwierigen Börsenzeiten nicht entwertet wird. Denken Sie an Schiffe, Flugzeuge, Gebäude oder Firmenanteile, die ja weiter für Mieten und Umsätze sorgen.

? Aber macht die lange Haltefrist Depots nicht schwerfällig?

Busse: Nein, Langfristigkeit befördert die Sicherheit. Wenn Sie Ihre Depotstrukturen dauernd verändern, wird Ihre Rendite durch Gebühren aufgefressen. Die Beimischung von Sachwertfonds führt zu einem ganz nützlichen Zwangssparen. Klassische Depots haben ja auch fungible Anteile, die notfalls veräußert werden können.

? Mangelnde Fungibilität stört Sie nicht?

Busse: Nein, zumal sich auch für Geschlossene Fonds mittlerweile ein Zweitmarkt entwickelt. Was nützt eine laufende Wiederverkäuflichkeit Ihrer Kapitalanlage, wenn Sie dafür eine Verzinsung des investierten Kapitals erhalten, die weit unter der Inflationsrate liegt und künftig möglicherweise noch der Abgeltungsteuer unterliegt? ? Wie berechnen Sie ein theoretisches optimales Portfolio für Privatanleger?

Busse: Garnicht – wir machen ein Belastungs-EKG seines Depots und zeigen dem Kunden, wo die Komfortzone beginnt oder wo die Risiken erheblich sind. So sieht jeder erstmals, wie seine individuelle Depotstruktur aktuell aussieht und was sich bei einer Strukturveränderung ergeben würde.

? Und das wird angenommen?

Busse: Ja, zumal damit oft auch ein großes Aha einhergeht. Die Mehrzahl der Privatinvestoren weiß noch nicht, dass der weit überwiegende Teil ihrer Kapitalanlageergebnisse nicht aus der Einzelauswahl ihrer Assets kommt, sondern aus der Gesamtstrukturierung des Depots mit möglichst vielen nicht marktverbundenen Teilen. ♦