

# „Sachwerte erleben Renaissance“

Breit gestreute Anlagen reduzieren Schwankungen im Depot. Welche Rolle dabei Geschlossene Fonds spielen können und warum Sachwerte im Trend liegen, erläutert Professor Franz-Joseph Busse.



Prof. Franz-Joseph Busse lehrt an der Münchner Hochschule für Finanz-, Bank- und Investitionswirtschaft.

## Die Turbulenzen auf den Finanzmärkten haben für Verunsicherung gesorgt.

Was sollten Anleger beachten, die auf Sicherheit bedacht sind?

**Prof. Franz-Joseph Busse:** In der Finanzwelt ist der Begriff Sicherheit gleichbedeutend mit dem Begriff Risiko. Jede Anlage birgt ein Risiko – entweder ein hohes oder ein geringes. Wer das Risiko reduzieren will, sollte sein Geld breiter streuen. Unterschiedliche Anlageformen reduzieren nicht nur die Gefahr von Verlusten, sondern erwirtschaften auch einen deutlich höheren Ertrag – das gilt sowohl für sicherheits- wie für spekulativ orientierte Anleger.

## Worauf stützen Sie diese Erkenntnis?

In unserer Datenbank werten wir die Kurse von Aktien und Anleihen sowie die Erträge von zirka 8.000 Geschlossenen Fonds aus. Zum Rechenvergleich dienen zwei konventionelle Depots – ein offensiv ausgerichtetes, das sich zu 70 Prozent aus Aktien und zu 30 Prozent aus Rententiteln zusammensetzt, und ein defensives, bei dem die Anteile umgekehrt gewichtet sind. Für beide Depots haben wir die Durchschnittsrendite der vergangenen 15 Jahre errechnet. Im Vergleich dazu haben wir die Ergebnisse von Depots ausgewertet, die unter anderem auch in Immobilien und Schiffe investiert hatten. In allen Fällen rechnete sich die breiter gestreute Geldanlage.

Können Sie das mit konkreten Zahlen veranschaulichen?

Bei dem Vergleich der beiden konventionellen mit den beiden diversifizierten Depots, die unterschiedliche Anlageformen wie Aktien, Anleihen, Immobilien- oder Schifffonds mischen, hat sich gezeigt, dass die Rendite bei einer offensiven Strategie durch die zusätzliche Streuung relativ um 14 Prozent pro Jahr anstieg, während sich das Risiko um 20 Prozent reduzierte. Auch auf Sicherheit bedachte Anleger konnten mit fast acht Prozent mehr Renditeanstieg rechnen, während das Schwankungsrisiko relativ sogar um 43 Prozent sank.

## Welche Rolle spielten dabei die Investments in Sachwerte?

Wir haben festgestellt, dass sich Sachwerte wie Immobilien und Schiffe sowohl für eine offensive wie für eine defensive Strategie eignen. Im offensiven Depot ersetzen alter-

native Anlageformen komplett den Rentenanteil, beim defensiven Depot traten sie an die Stelle von Aktien. Alles in allem konnten sie Schwankungen reduzieren. Dabei kam es nur auf die Mischung an. Eine planvolle Beimischung Geschlossener Fonds kann deshalb das Portfolio wirkungsvoll optimieren.

#### Wie sieht Ihrer Meinung nach derzeit ein solide ausgerichtetes Depot aus?

Aufgrund der unsicheren Lage an den Aktienmärkten erleben solide Sachwerte eine Renaissance. Hier können sich private Anleger etwas von den Profis abschauen, denn die versprechen sich von Investments in Beteiligungen derzeit eine größere Risikostreuung und höhere Rendite. Privatkunden sollten sich überlegen, ihre Depots so umzuschichten, dass die Aktien- und Rentenquote deutlich zurückgefahren wird. Ich empfehle, das Depot so zu strukturieren, dass in marktunabhängige Bereiche investiert wird – sich also in verschiedenen Segmenten solide aufzustellen und so wiederum das Risiko zu streuen. Und hier bieten sich vor allem Investments in Sachwertfonds an. Wir haben in einer Studie festgestellt, dass solche Fonds auch dann noch vergleichsweise sicher sind, wenn die Börsen bereits 20- bis 30-prozentige Verluste hinnehmen mussten.

#### Gibt es neben der Stabilität weitere Vorteile?

Wer in Immobilien- oder Schiffsfonds investiert, braucht sich außerdem über die Abgeltungsteuer keine Gedanken zu machen. Der Verkauf von deutschen Immobilien bleibt nach zehn Jahren steuerfrei, bei ausländischen Objekten profitieren Anleger von hohen Freibeträgen und günstigen Steuersätzen vor Ort. Bei Schiffen gilt weiterhin die niedrige Tonnagesteuer, die sich nicht an den Erlösen, sondern an der Ladekapazität orientiert.

#### Wie beurteilen Sie die künftige Rolle von Immobilienfonds?

Durch die Einführung der Abgeltungsteuer müssen Aktionäre mit spürbaren Einbußen ihrer Rendite rechnen. Anders als Aktien und Zertifikate sind Immobilienfonds Gewinner der Reform: Ihre steuerlichen Vorteile bleiben erhalten. Mit einem Anteil von 35 Prozent dominieren Immobilienfonds den Investmentmarkt. Ich glaube, dass sie ihren Marktanteil nach Einführung der Abgeltungsteuer weiter steigern werden. Wegen der unsicheren Lage an den Finanzmärkten gibt es bei institutionellen Anlegern bereits einen Trend zur Immobilie.

## Kurz und bündig – Commerz Real-Unternehmensnews

### Londoner Shopping-Center „Westfield“ eröffnet

Eines der größten Shopping-Center Europas hat Ende Oktober in London eröffnet: Mit 150.000 Quadratmetern Verkaufsfläche bietet „Westfield“ (Foto) im Westen der Hauptstadt Platz für 265 Läden und 40 Gastronomiebetriebe. Der Commerz Real-Fonds hausInvest europa hatte die Projektentwicklung im Sommer 2004 für zwei Milliarden Euro erworben – die bislang größte Einzelinvestition einer deutschen Fondsgesellschaft in Großbritannien. Die Kaufvereinbarung sah vor, dass die Projektentwicklungsgesellschaft 50 Prozent von Westfield nach der Fertigstellung übernimmt. Die Erlöse flossen hausInvest europa im Oktober zu. Mehr zu „Westfield“ und Großbritannien in der nächsten Ausgabe von [Reale Welten](#). ■



### DHL mietet Logistikimmobilie am Frankfurter Flughafen

Auf dem Mönchhof-Areal bei Frankfurt hat die Commerz Real eine Logistikimmobilie erworben, deren Fertigstellung für 2009 geplant ist und die in den Commerz Real-Spezialfonds „Euro Logistik 1“ übergehen soll. Bereits jetzt ist das Objekt für mindestens zehn Jahre an die DHL Express Germany vermietet. Auf dem 30.600 Quadratmeter großen Grundstück entsteht das „DHL Express Germany Service-Center“ mit einer Gesamtmietfläche von rund 7.800 Quadratmetern, von der etwa 5.700 Quadratmeter auf Hallen- und Logistikfläche sowie 2.100 Quadratmeter auf Büros entfallen. Die Immobilie liegt in der Nähe des Frankfurter Flughafens und verfügt über eine direkte Anbindung an die Autobahnen A3 und A67. ■

### Dreitägige Leserreise ging nach Wien

Immobilien zum Anfassen: Unter diesem Motto stand eine dreitägige Leserreise mit [Reale Welten](#) nach Wien. „Es ist toll, die Objekte, an denen wir beteiligt sind, einmal live zu sehen“, lautete das Fazit des Ehepaars Hamma, das an der Reise teilnahm. Neben Shopping und Sightseeing standen Besichtigungen von Immobilien des Fonds hausInvest europa – darunter das preisgekrönte Bürogebäude „Galaxy 21“ sowie Wiens größtes Entwicklungsprojekt „TownTown“ (Foto) – auf dem Programm. ■



### Commerz Real erwirbt Projektentwicklung in Berlin

Die Commerz Real hat in Berlin-Charlottenburg die Projektentwicklung „Westend IV“ erworben. Dabei handelt es sich um ein Bürogebäude, das bislang eine Fläche von 9.000 Quadratmetern umfasst und an ein Unternehmen der Pharma- und Biotech-Industrie langfristig vermietet ist. Dessen steigender Flächenbedarf macht einen Ausbau um weitere 5.500 Quadratmeter nötig. Fertigstellung des Neubaus ist voraussichtlich 2010. ■