

Immobilien, Interviews, Topnews

## Fondsmanager zur Aberdeen-Abwertung: "Eingeschlagen wie eine Bombe"

Die massive Abwertung des Immobilienfonds Degi Global Business trifft auch Privatanleger. Sie sind über Dachfonds investiert und müssen nun Verluste hinnehmen. DAS INVESTMENT.com sprach mit Günther Knappert, Manager des LBB Stratego Grund (A0ERSF) über das Degi-Drama.

**DAS INVESTMENT.com:** Wann haben Sie von der massiven Abwertung erfahren?

**Günther Knappert:** Die Investoren wurden seitens Aberdeen am Freitagabend per Email informiert.

**DAS INVESTMENT.com:** Ihr erste Reaktion?

**Knappert:** Ich bin enttäuscht und ich kann das Vorgehen von Aberdeen in keiner Weise nachvollziehen. Hier wurde ohne Not fast das gesamte Portfolio außerplanmäßig Neubewertet und auch die Höhe der Abwertungen erschließt sich mir nicht. Gerade vor dem Hintergrund, dass noch einige Fonds geschlossen sind oder in der schwierigen Phase der Wiedereröffnung stehen, hätten wir uns von Aberdeen hier eindeutig mehr Fingerspitzengefühl gewünscht. Aberdeen erweist der gesamten Branche mit der Abwertung einen Bärendienst.

**DAS INVESTMENT.com:** Der Fonds nimmt seit fast drei Monaten keine Anteile mehr zurück. Eine erste Frist läuft in Kürze ab, aber Aberdeen kann die Aussetzung noch verlängern.

**Knappert:** Eben, das ist es ja. Eilige Entscheidungen wären gar nicht notwendig gewesen. Aberdeen hätte den Rücknahmestopp auf bis zu zwei Jahre verlängern können und somit genug Zeit gehabt, das Portfolio neu auszurichten, Mietverträge neu zu verhandeln et cetera.

**DAS INVESTMENT.com:** Wie erklären Sie Investoren, dass eine Immobilie in Bonn von der letzten Bewertung im September 2009 bis zum 5. Februar um 21 Prozent an Verkehrswert verliert?

**Knappert:** Das kann ich Ihnen nicht erklären. Das wird Ihnen nur Aberdeen beziehungsweise die verantwortlichen Gutachter erklären können.

**DAS INVESTMENT.com:** Eine Erklärung, warum vorschnell neu bewertet wurde.

**Knappert:** Im Grunde genommen wie eben schon gesagt. Das kann nur Aberdeen beantworten.

**DAS INVESTMENT.com:** Der aktuelle Fall zeigt erneut die Schwachstellen der Fonds. Was immobil ist, kann nicht zu jeder Zeit mobil gehandelt werden.

**Knappert:** Es ist klar, dass es erheblich länger dauert eine Immobilie zu verkaufen als eine Aktie oder eine Anleihe. Aus diesem Grund sind die offenen Immobilienfonds auch verpflichtet eine Mindestliquidität zu halten, um Rückgaben zu bedienen. Wenn die Rückgabewünsche zu groß sind, reicht diese natürlich nicht aus. Aber der Degi-Fonds ist hauptsächlich institutionellen Anlegern vorbehalten. Also einer überschaubaren und homogenen Gruppe. Wenn man alle Anleger von Anfang an mit ins Boot genommen hätte, könnten wir uns diese neuerliche

Diskussion über den Vertrauensverlust in Immobilienfonds sparen. Dass das Vertrauen wieder da war, kann man an den Absatzzahlen für Immobilienfonds ablesen. 2008 besaßen erst 13,7 Prozent der Haushalte Anteile an Immobilienfonds, 2009 waren es bereits 20,2 Prozent.

**DAS INVESTMENT.com:** Wie viel Performance kostet ihren Fonds die Abwertung?

**Knappert:** 0,9 Prozent. Die breite Diversifikation ist ein großer Vorteil. Daneben liegt der durchschnittliche Bewertungsfaktor beim Stratego Grund bei 15,3 und damit deutlich unter dem vom Analysehaus Scope zuletzt berechneten Durchschnitt von 15,8.

**DAS INVESTMENT.com:** Pramerica hat gestern erneut einen Rücknahmestopp für Anteile des TMW Weltfonds verhängt. Schwappt jetzt wieder eine Welle der Schließungen über die Fonds?

**Knappert:** Das ist nicht auszuschließen, dass andere Fonds in Sippenhaft genommen werden. Aber Pramerica hat gezeigt, dass sich die Märkte auch wieder stabilisieren. Pramerica hat bereits drei Immobilien mit 7 Millionen Euro über Verkehrswert und einem Volumen von rund 150 Millionen Euro verkauft, die sie auf der Hochphase 2007 eingekauft haben. Man sieht, dass es auch anders geht. Die Entscheidung den Fonds zu schließen, ist angesichts der Lage nachvollziehbar. Wir hoffen, dass die Anleger hier stärker nach Fonds differenzieren und TMW möglichst bald wieder den Fonds öffnen kann.

Autor: Malte Dreher

Dieser Artikel erschien am **09.02.2010** unter folgendem Link:

<http://www.dasinvestment.com/investments/immobilien/news/datum/2010/02/09/fondsmanager-zu-aberdeen-abwertung-ingeschlagen-wie-eine-bombe/>